

## MODIFICATION N°2 RAPPORT DE PRESENTATION



Vu pour être annexé à la délibération du  
Conseil Métropolitain  
du 25 septembre 2017



Pour le Président  
Le Vice-Président délégué,

Christian GATARD



## LE MAITRE D'OUVRAGE

---



**Commune de Fondettes**

35 Rue Eugène Gouin

37230 FONDETTES

## LE MAITRE D'ŒUVRE

---



**URBAN'ism**

9 rue du Picard

37140 BOURGUEIL

<b>INTRODUCTION.....</b>	<b>4</b>
--------------------------	----------

<b>PRESENTATION DE LA MODIFICATION .....</b>	<b>5</b>
--	----------

1.	MODIFICATION DU PERIMETRE DE MIXITE SOCIALE .....	5
2.	MAINTIEN DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE SUR LE TERRITOIRE FONDETTOIS.....	12
a.	Création d'un secteur Ahx.....	12
b.	Modification du règlement de la zone Uy .....	27
3.	EMPLACEMENT RESERVE (ER) .....	40
a.	Suppression .....	40
b.	Modification.....	40
c.	Création.....	41
4.	MISE A JOUR DES ANNEXES .....	42
a.	Liste des servitudes d'utilité publique.....	42
b.	Autres annexes : .....	42

<b>INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>49</b>
---	-----------

<b>INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR LES ZONES NATURA 2000 .....</b>	<b>52</b>
--	-----------

## INTRODUCTION

Le PLU de la commune de Fondettes a été approuvé par délibération du conseil municipal le 7 octobre 2013.

Suite au jugement prononcé par le tribunal administratif le 14 avril 2015, il a dû être ré approuvé par délibération du Conseil Municipal le 30 juin 2015.

Depuis son approbation, le PLU a fait l'objet d'une mise à jour (arrêté du 14 janvier 2014) puis d'une première modification approuvée le 28 juin 2016. Cette modification visait à remédier à une erreur matérielle, à supprimer un emplacement réservé, à procéder à des ajustements réglementaires, à prendre en compte la loi ALUR et à faciliter l'implantation des équipements publics sur le site de l'Aubrière.

Le PLU est un outil de planification amené à évoluer afin d'être adapté aux mutations diverses qui s'imposent ou qui sont désirées par la commune. Le projet de modification n°2 du PLU porte sur les points suivants :

- La modification du périmètre de mixité sociale ;
- Le maintien de l'activité économique sur le territoire de la commune par la création d'un secteur Ahx ainsi que par la modification du règlement de la zone UY ;
- La suppression, la modification et la création d'emplacements réservés ;
- La mise à jour des annexes :
  - o servitudes d'utilité publique :
    - ✓ arrêté préfectoral du 26/09/2016 sur la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ;
    - o arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures de transports terrestres modifié le 26/01/2016 ;
    - o suppression du plan de la ZAD ;
    - o mise à jour du droit de préemption urbain modifié ;
    - o mise à jour des Périmètres Urbains Partenariaux.

# PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION

## 1. MODIFICATION DU PERIMETRE DE MIXITE SOCIALE

L'article 55 de la loi SRU du 13 décembre 2000 impose aux communes de plus de 3.500 habitants appartenant à une agglomération de plus de 50.000 habitants et comprenant une commune de plus de 15.000 habitants, un nombre de logements locatifs sociaux supérieur ou égal à 20% du total des résidences principales. Les communes dont le taux de logements est inférieur à 20% sont soumises à un prélèvement sur leurs ressources fiscales. Pour chaque commune en dessous du seuil de 20% de logements locatifs sociaux, un programme de rattrapage de construction de logements sociaux est défini par périodes triennales.

La ville de Fondettes, dénombrant plus de 10 000 habitants est donc concernée par cette obligation.

Le tableau ci-après fait état de 477 logements locatifs sociaux en 2015 : soit 11,14%.

### FONDETTES

Nombre d'habitants : **10 235**

Nombre de logements locatifs sociaux en 2015 : **477**

Commune carencée : **Non** ?

**Ma commune ne remplit pas en 2015 ses obligations en matière de logements sociaux.**

Taux de logements locatifs sociaux						Taux légal de logements sociaux à atteindre
2002	2005	2008	2011	2014	2015	2025
7,56%	8,84%	8,92%	9,53%	10,01%	<b>11,14%</b>	<b>20%</b> ?

Logements à destination des ménages très modestes (PLAI) : **32**

Logements à destination des ménages modestes (PLUS) : **118**

Logements à destination des ménages plus aisés (PLS) : **24**

Nombre de logements sociaux au titre du financement État mis en service depuis le 1er janvier 2002. A ces chiffres s'ajoutent d'autres financements équivalents à 2% du parc social en France. Ces chiffres sont des données brutes issues de l'enquête auprès des services déconcentrés.

Source : Site du réseau du ministère du Logement et de l'Habitat durable

<http://www.transparence-logement-social.gouv.fr/>

Afin d'accélérer la construction de logements financièrement abordables sur le territoire de la commune, le PLU de 2013 a créé un périmètre de mixité sociale étendu aux zones UB, UC et 1AU, dans lequel toute opération de plus de 7 logements doit réaliser au moins 30% de logements locatifs sociaux.

En 2016, la municipalité souhaite revoir la manière de parvenir aux objectifs de la loi SRU en réévaluant le périmètre physique de mixité et en contrepartie en abaissant le seuil de déclenchement de création de logements locatifs sociaux.

En effet, la Municipalité constate que le périmètre de mixité sociale tel qu'il figure sur les documents graphiques du PLU englobe certes la quasi-totalité des zones urbaines et à urbaniser (ce qui implique de créer 30% de logements locatifs sociaux à partir de 7 logements créés) et se veut constitutif de mixité sociale mais ne tient pas toujours compte de la pertinence

géographique des programmes de constructions par rapport aux équipements, services publics et commerces, situés en centre-ville ainsi qu'à leur desserte par les transports en commun.

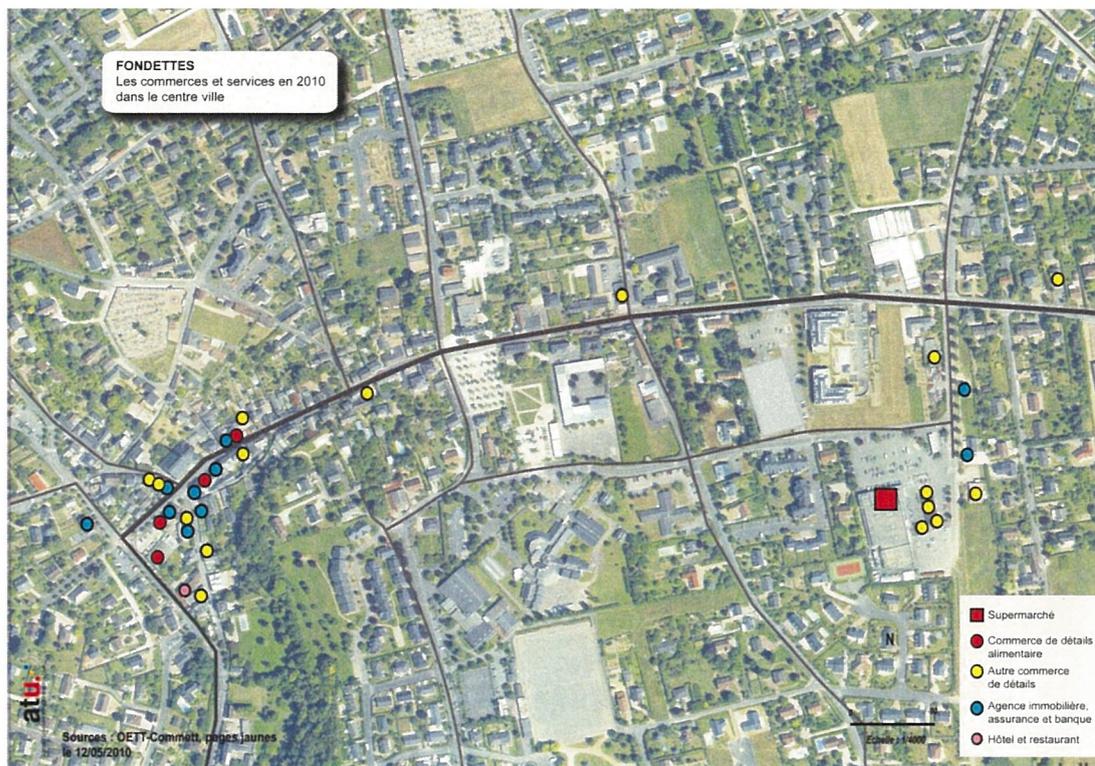
Après réflexions, la ville a opté pour un recentrage du périmètre de mixité sociale correspondant à un rayon de 600m autour du centre-ville historique de Fondettes. Cet éloignement maximal de 600m du centre-ville permet de rapprocher les futurs locataires des commerces, équipements et services publics qu'offre le cœur de ville et de développer les déplacements doux. La réduction de surface du périmètre de mixité sociale ne remet cependant pas en cause la lutte contre le déficit de logements sociaux, différents espaces libres ou mutables desservis par les transports en commun existent au sein du nouveau secteur de mixité et peuvent recevoir des programmes de constructions intégrant du logement social.

Le périmètre initialement fixé sur l'ensemble des zones Urbaines et A Urbaniser du Plan Local d'Urbanisme ne tenait pas tout à fait compte de la pertinence géographique des programmes de constructions par rapport aux équipements/services publics/commerces et de leur desserte par les transports en commun.

Les cartes ci-après en attestent puisque l'on constate que l'essentiel des pôles scolaires, culturels, sportifs et de loisirs ainsi que les commerces et services sont concentrés à proximité immédiate du centre-ville historique de Fondettes et sur le tracé du réseau de transport en commun Fil Bleu.

6





Localisation des commerces et services dans le centre-ville de Fondettes (état des lieux en 2010, réalisé par l'ATU).

Bien qu'il existe des équipements en périphérie immédiate, force est de constater une polarisation de ces équipements/commerces et services au cœur de la ville.

7

Par ailleurs, la municipalité souhaite baisser le seuil de déclenchement de réalisation de 30% de logements locatifs sociaux afin d'assurer une plus grande production de logements locatifs sociaux au sein de ce nouveau périmètre.

Ainsi, la municipalité souhaite que pour la réalisation de toute opération d'un minimum de 4 logements, la production de 30% de logements locatifs sociaux soit exigée. C'est donc une volonté forte affichée à travers cette modification de PLU qui répond aux enjeux d'offrir des logements aidés aux administrés, de continuer à répondre aux objectifs de la loi SRU, du SCoT et du PLH mais aussi de répondre aux orientations du PADD en matière de logement, à savoir :

« Rassembler et offrir aux habitants une qualité de services de bon niveau sans nécessiter une multiplicité de déplacements »,

« Renforcer la diversité des fonctions du centre-ville : logements, équipements, services, commerces, emplois... »,

« Créer les conditions d'un rapprochement entre les habitants et les services du centre-ville »,

« Répondre aux objectifs de développement définis dans le SCoT qui fait de Fondettes un pôle-relais de l'agglomération et aux besoins identifiés dans le PLH »,

« Favoriser l'accueil de populations dans l'enveloppe urbaine et **en particulier dans le centre-ville** »,

« Favoriser la production de logements accessibles financièrement au plus grand nombre et la fluidité des parcours résidentiels au sein de la commune »,

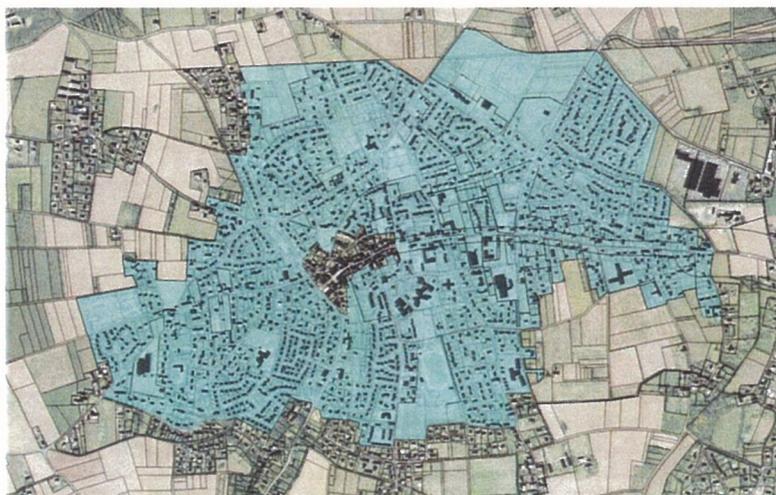
Ce seuil de 4 logements a été choisi pour permettre le déclenchement quasi systématique de l'obligation de réalisation des logements locatifs sociaux. La ville constate que le terrain à bâtir se raréfiant, les programmes d'un minimum de 7 logements se raréfieront également et que de petites opérations verront de plus en plus le jour.

Ainsi, grâce à la densité prévue au sein du SCoT et aux mutabilités de terrains possibles au sein du périmètre de mixité, l'objectif de disposer de 20% de logements locatifs sociaux pourra être atteint.

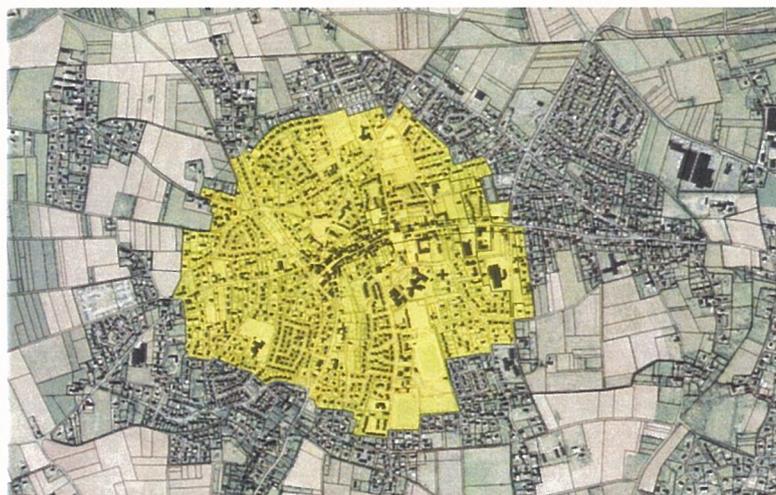
Force est de constater que l'abaissement du seuil de l'obligation en passant de 7 à 4 logements réduira un éventuel effet d'aubaine à des opérations inférieures à 7 logements et permettra d'augmenter le nombre de logements sociaux.

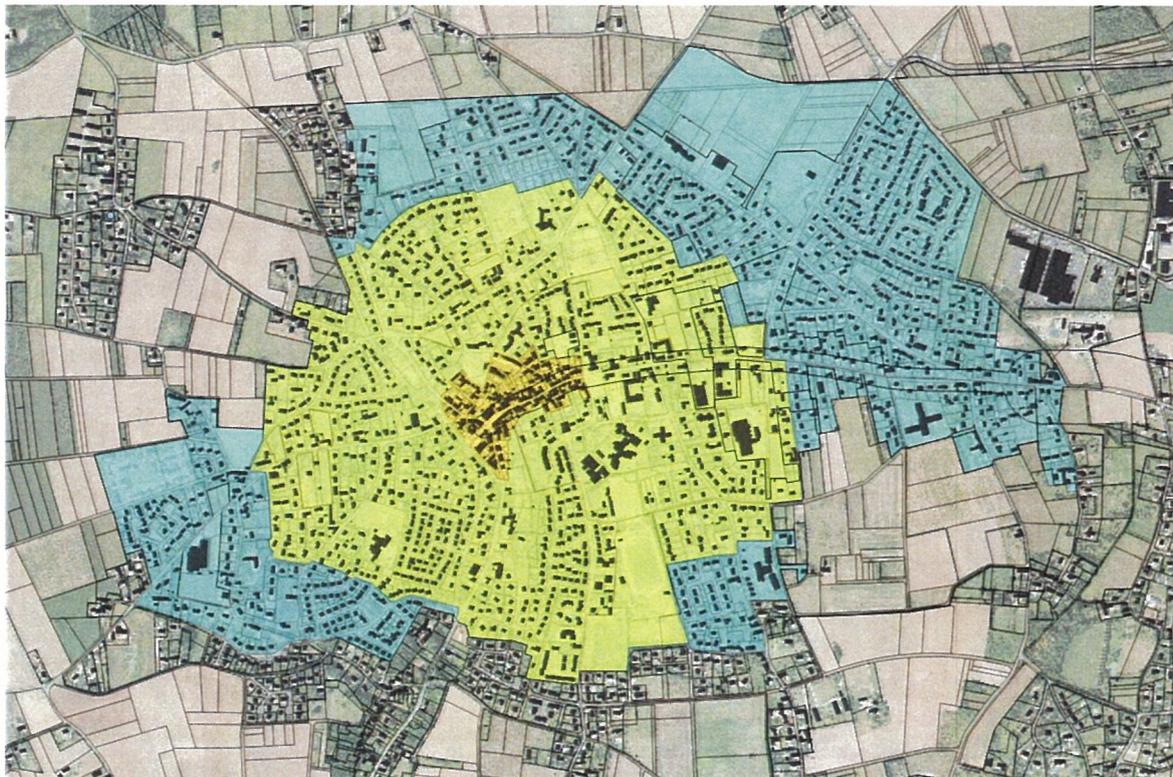
Bien que disposant d'équipements collectifs, la zone 1AUB des Grands Champs a été exclue du périmètre de mixité sociale car elle n'est pas desservie par les transports en commun. Il s'agit donc d'un choix politique de ne pas imposer la réalisation de logements locatifs sociaux dans ce secteur certes équipé mais non relié aujourd'hui au centre-ville historique de Fondettes par le réseau de transports en commun. Le plan du réseau de transport en commun Fil Bleu représenté à la page 6 en atteste.

Représentation du périmètre de mixité sociale **AVANT** modification



Représentation du périmètre de mixité sociale **APRES** modification





**En conclusion, les mesures prises par la Municipalité pour mettre en œuvre la politique de création de logements locatifs sociaux à travers le recentrage du périmètre et en contrepartie en réduisant le seuil de déclenchement à 4 au lieu de 7, ne vient pas faire échec aux objectifs de production de logements locatifs sociaux et au contraire visent à accélérer le processus en quasi systématisant le déclenchement de l'obligation, compte-tenu de l'abaissement du seuil de déclenchement.**

9

Ainsi, la modification du périmètre de mixité outre sa représentation graphique, emporte des modifications au sein du règlement écrit.

Les modifications concernent les zones UB, UC et 1AU en leurs articles 2 (« occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières »).

Pour les zones UB et UC, est de plus modifié le seuil de déclenchement de l'obligation de réalisation de logements locatifs sociaux puisque l'on passe de 7 logements à 4 logements.

Concernant les zones 1AU, le paragraphe relatif à l'obligation de réalisation de logements locatifs sociaux est retiré puisque ces zones (1AUa et 1AUb) se situent désormais hors du périmètre de mixité.

AVANT modification	APRES modification
<b>ARTICLE UB 2</b>	<b>ARTICLE UB 2</b>
<p><b>UB-ARTICLE 2 :</b> <b>OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES</b></p> <p>A l'exception de celles interdites à l'article 1, toutes les occupations et utilisations du sol sont admises, à conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages,</li> <li>- d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus.</li> </ul> <p>- Les programmes de logements de 7 logements et plus (excepté les opérations de réhabilitation) sont autorisés à condition de comprendre une part minimale de logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI ou autre catégorie similaire) de 30%.</p> <p>- Les annexes de petite taille (emprise au sol inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> et hauteur inférieure ou égale à 2,20 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère) sont soumises à des règles spécifiques d'implantation par rapport aux limites séparatives et d'aspect extérieur.</p> <p>- La démolition des éléments bâtis protégés au titre de l'article L123-1-5 7° est autorisée exceptionnellement lorsque leur état de vétusté ou des impératifs de sécurité le justifient. Le projet de remplacement éventuel doit s'intégrer dans le paysage urbain, préexistant.</p>	<p><b>UB-ARTICLE 2 :</b> <b>OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES</b></p> <p>A l'exception de celles interdites à l'article 1, toutes les occupations et utilisations du sol sont admises, à conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages,</li> <li>- d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus.</li> </ul> <p>- Les programmes de logements de 4 logements et plus (excepté les opérations de réhabilitation) sont autorisés à condition de comprendre une part minimale de logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI ou autre catégorie similaire) de 30%. Si le calcul de logements locatifs sociaux à réaliser n'aboutit pas à un nombre entier, celui-ci sera arrondi à l'unité supérieure.</p> <p>- Les annexes de petite taille (emprise au sol inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> et hauteur inférieure ou égale à 2,20 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère) sont soumises à des règles spécifiques d'implantation par rapport aux limites séparatives et d'aspect extérieur.</p> <p>- La démolition des éléments bâtis protégés au titre de l'article L123-1-5 7° est autorisée exceptionnellement lorsque leur état de vétusté ou des impératifs de sécurité le justifient. Le projet de remplacement éventuel doit s'intégrer dans le paysage urbain, préexistant.</p>
<b>ARTICLE UC 2</b>	<b>ARTICLE UC 2</b>
<p><b>UC-ARTICLE 2 :</b> <b>OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES</b></p> <p>A l'exception de celles interdites à l'article 1, toutes les occupations et utilisations du sol sont admises, à conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages,</li> <li>- d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus.</li> </ul> <p>- les programmes de logements de 7 logements et plus (excepté les opérations de réhabilitation) sont autorisés à condition de comprendre une part minimale de logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI ou autre catégorie similaire) de 30%.</p>	<p><b>UC-ARTICLE 2 :</b> <b>OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES</b></p> <p>A l'exception de celles interdites à l'article 1, toutes les occupations et utilisations du sol sont admises, à conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages,</li> <li>- d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus.</li> </ul> <p>- les programmes de logements de 4 logements et plus (excepté les opérations de réhabilitation) sont autorisés à condition de comprendre une part minimale de logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI ou autre catégorie similaire) de 30%. Si le calcul de logements locatifs sociaux à réaliser n'aboutit pas à un nombre entier, celui-ci sera arrondi à l'unité supérieure.</p>

<p>- Les annexes de petite taille (emprise au sol inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> et hauteur inférieure ou égale à 2,20 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère) sont soumises à des règles spécifiques d'implantation par rapport aux limites séparatives et d'aspect extérieur.</p>	<p>- Les annexes de petite taille (emprise au sol inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> et hauteur inférieure ou égale à 2,20 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère) sont soumises à des règles spécifiques d'implantation par rapport aux limites séparatives et d'aspect extérieur.</p>
<p><b>ARTICLE 1AU 2</b></p>	<p><b>ARTICLE 1AU 2</b></p>
<p><b>1AU-ARTICLE 2 :</b>  <b>OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A</b>  <b>CONDITIONS PARTICULIERES</b></p> <p>La zone est ouverte à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes nécessaires par les aménageurs.</p> <p>A l'exception de celles interdites à l'article 1, toutes les occupations et utilisations du sol sont admises, à conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages,</li> <li>- d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus,</li> </ul> <p>- Les programmes de logements de 7 logements et plus (excepté les opérations de réhabilitation) sont autorisés à condition de comprendre une part minimale de logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI ou autre catégorie similaire) de 30%.</p> <p>- Les annexes de petite taille (emprise au sol inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> et hauteur inférieure ou égale à 2,20 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère) sont soumises à des règles spécifiques d'implantation par rapport aux limites séparatives et d'aspect extérieur.</p>	<p><b>1AU-ARTICLE 2 :</b>  <b>OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A</b>  <b>CONDITIONS PARTICULIERES</b></p> <p>La zone est ouverte à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes nécessaires par les aménageurs.</p> <p>A l'exception de celles interdites à l'article 1, toutes les occupations et utilisations du sol sont admises, à conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages,</li> <li>- d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus,</li> </ul> <p><del>Les programmes de logements de 7 logements et plus (excepté les opérations de réhabilitation) sont autorisés à condition de comprendre une part minimale de logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI ou autre catégorie similaire) de 30%.</del></p> <p>- Les annexes de petite taille (emprise au sol inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> et hauteur inférieure ou égale à 2,20 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère) sont soumises à des règles spécifiques d'implantation par rapport aux limites séparatives et d'aspect extérieur.</p>

## 2. MAINTIEN DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE SUR LE TERRITOIRE FONDETOIS

### a. CREATION D'UN SECTEUR AHX

Au sein de l'espace rural, une entreprise artisanale, plus précisément une activité de couverture charpente installée au lieu-dit « Les Renardières », souhaite augmenter ses capacités de stockage couvert mais elle se trouve limitée dans ses possibilités d'agir de par les règles relatives au secteur de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL) « Ah » dans lequel elle se trouve.

En effet, les règles définies limitent les extensions de bâtiments existants à 60m<sup>2</sup>, ce qui peut entraver le développement d'une activité économique ayant des besoins supérieurs.

Extrait du règlement de l'article 2 du STECAL « Ah » dans le PLU actuel :

*Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :*

*« - L'extension des constructions existantes n'ayant pas une vocation agricole et la construction d'annexes dans la limite de 50% de l'emprise au sol existante avec un maximum de 60 m<sup>2</sup> sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole. La date de référence est celle de l'approbation du PLU (30 juin 2015) ».*

La municipalité souhaitant répondre aux engagements pris dans son PADD notamment en matière de maintien des activités économiques présentes sur son territoire, elle envisage la création d'un sous-secteur dénommé « Ahx ». L'emprise de ce STECAL « Ahx » correspondra au foncier appartenant à l'activité artisanale au sein du secteur « Ah » préexistant. Les possibilités de construction et d'installation de bâtiments seront exclusivement limitées à l'exercice d'une activité artisanale.

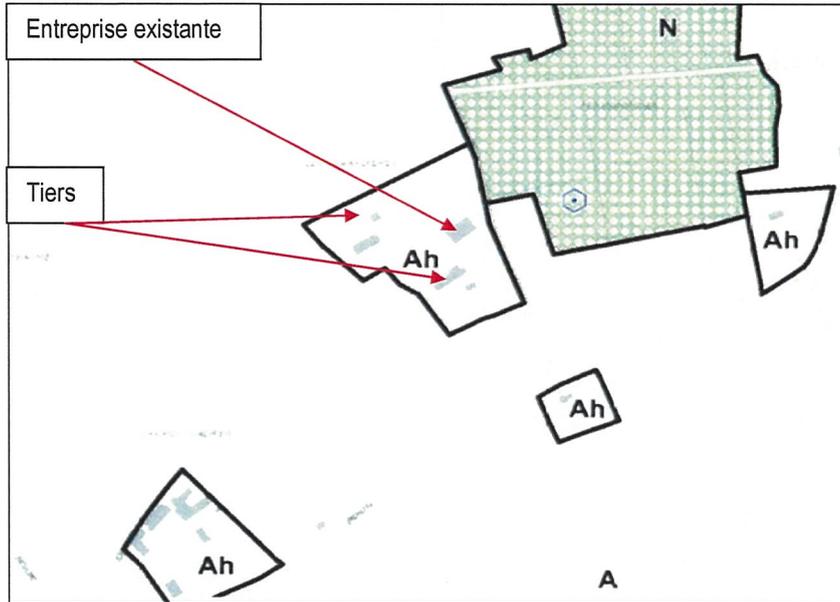
A noter que la création d'un sous-secteur au sein d'un STECAL « Ah » vise à différencier les règles selon la destination des constructions. En effet, les secteurs Ah étant réservés à la destination d'habitat, il convient de distinguer les règles dans le nouveaux STECAL Ahx à destination artisanale. En effet au moment de l'élaboration du PLU, aucune distinction n'avait été faite dans l'établissement des STECAL entre ces deux occupations du sol différentes que sont l'habitat et l'activité économique. La modification qui vise à créer un sous-secteur « Activités » Ahx tente d'y remédier. Désormais, l'activité artisanale disséminée hors zones d'activités est donc classée en Ahx et les habitations en Ah. Cela permettra une clarification de l'occupation des sols actuelle et des règles différenciées selon les besoins.

Cette évolution du PLU pour le développement raisonnable d'une activité artisanale existante va dans le sens de l'intérêt général de la commune puisqu'y répondre favorablement permettra le maintien d'une activité économique et de l'emploi.

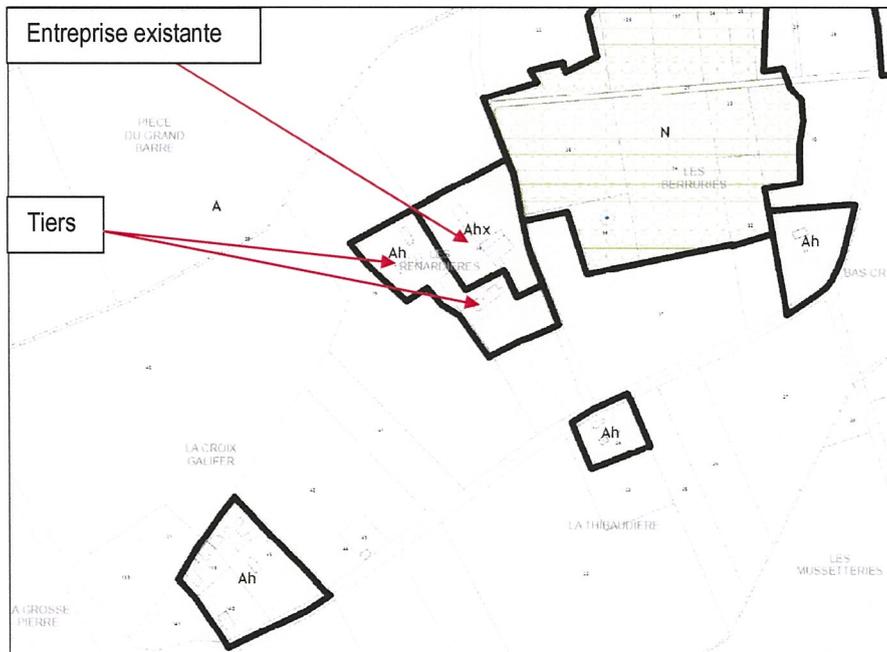
A noter que le caractère exceptionnel n'est pas remis en cause par le fait de renommer le STECAL existant.

Par ailleurs, la Ville entend limiter les possibilités au sein du nouveau STECAL « Ahx » afin de maintenir une équité entre les administrés dans les possibilités de faire, et veillera à ce que ce secteur actuellement dédié à l'activité d'un charpentier et donc compatible avec l'activité agricole alentour soit mutable et puisse être restitué à la zone agricole (en veillant aux installations qui y seront autorisées). L'objectif étant que l'activité exercée ne soit pas de nature à compromettre un retour à la vocation agricole.

Extrait du plan de zonage, **avant** modification



Extrait du plan de zonage, **après** modification







AVANT modification	APRES modification
CARACTERE DE LA ZONE	CARACTERE DE LA ZONE
<p><b>Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation)</b></p> <p>La zone A correspond aux espaces de la commune à vocation principale agricole. Elle comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le Nord et l'Ouest de la commune que la mise en valeur corresponde à des grandes cultures ou à une activité d'élevage (prairies et pâtures).</li> <li>- Le parc agricole des rebords de plateau de la Loire et de la Choisille.</li> <li>- La varenne agricole située à l'Ouest de Vallières. Elle est occupée par des terres cultivées ou pouvant potentiellement l'être. Il s'agit d'un espace soumis à des risques d'inondation d'aléas de A1 à A3 au PPRI. De plus la partie Nord de la varenne est fréquemment inondable par débordement de la Boire (aléas A1a à A3a).</li> <li>- Tant sur le plateau agricole que dans la varenne inondable il y a aussi des implantations qui n'ont pas de liens directs avec l'agriculture : habitat, artisanat, équipements liés à la gestion de l'eau, ...</li> </ul> <p>La zone A est concernée par l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme qui définit un recul par rapport à la RD952.</p> <p>La zone A est concernée par des risques de mouvements de terrain liés à la présence de coteaux.</p> <p>La zone A est en partie incluse dans le périmètre du site classé patrimoine mondial de l'Unesco.</p> <p>La zone A est en partie concernée par l'orientation d'aménagement et de programmation des coteaux.</p> <p><u>Les secteurs :</u> Afin de prendre en compte ces différentes situations, un certain nombre de secteurs ont été définis au sein de la zone agricole :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le <b>secteur Ap</b> concerne le parc agricole. Pour protéger sa qualité paysagère il est inconstructible, sauf pour les installations et constructions nécessaires aux équipements et services publics.</li> <li>- Le <b>secteur Ai</b> (aléas A1, A2 et A3 et A1a à A3a au PPRI) concerne la varenne agricole inondable.</li> <li>- Le <b>secteur Ad</b> concerne les sites d'exploitations isolés dans l'espace agricole. Il s'agit de faciliter la diversification agricole, soutien de l'agriculture périurbaine.</li> </ul>	<p><b>Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation)</b></p> <p>La zone A correspond aux espaces de la commune à vocation principale agricole. Elle comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le Nord et l'Ouest de la commune que la mise en valeur corresponde à des grandes cultures ou à une activité d'élevage (prairies et pâtures).</li> <li>- Le parc agricole des rebords de plateau de la Loire et de la Choisille.</li> <li>- La varenne agricole située à l'Ouest de Vallières. Elle est occupée par des terres cultivées ou pouvant potentiellement l'être. Il s'agit d'un espace soumis à des risques d'inondation d'aléas de A1 à A3 au PPRI. De plus la partie Nord de la varenne est fréquemment inondable par débordement de la Boire (aléas A1a à A3a).</li> <li>- Tant sur le plateau agricole que dans la varenne inondable il y a aussi des implantations qui n'ont pas de liens directs avec l'agriculture : habitat, artisanat, équipements liés à la gestion de l'eau, ...</li> </ul> <p>La zone A est concernée par l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme qui définit un recul par rapport à la RD952.</p> <p>La zone A est concernée par des risques de mouvements de terrain liés à la présence de coteaux.</p> <p>La zone A est en partie incluse dans le périmètre du site classé patrimoine mondial de l'Unesco.</p> <p>La zone A est en partie concernée par l'orientation d'aménagement et de programmation des coteaux.</p> <p><u>Les secteurs :</u> Afin de prendre en compte ces différentes situations, un certain nombre de secteurs ont été définis au sein de la zone agricole :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le <b>secteur Ap</b> concerne le parc agricole. Pour protéger sa qualité paysagère il est inconstructible, sauf pour les installations et constructions nécessaires aux équipements et services publics.</li> <li>- Le <b>secteur Ai</b> (aléas A1, A2 et A3 et A1a à A3a au PPRI) concerne la varenne agricole inondable.</li> <li>- Le <b>secteur Ad</b> concerne les sites d'exploitations isolés dans l'espace agricole. Il s'agit de faciliter la diversification agricole, soutien de l'agriculture périurbaine.</li> </ul>

<p>- Les <b>secteurs Ah et Ahi</b> (aléas A1, A2 et A3 au PPRI) concernent les constructions implantées dans l'espace agricole qui n'ont pas de rapport avec cette fonction. Y sont aussi associés les sites d'exploitation imbriqués avec des habitations.</p> <p>- Les <b>secteurs Ay et Ayi</b> (aléa A1a au PPRI) concernent les stations d'épuration de Saint-Roch et de Fondettes.</p> <p>- Le <b>secteur Aci</b> (aléa A1a au PPRI) concerne un camping dont une partie est située en zone inondable.</p> <p>- Le <b>secteur Avi</b> (aléas A2 et A3 au PPRI) concerne les terrains qui seront mobilisés pour la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage.</p> <p><i>Définition</i> : sont considérées comme <b>annexes</b>, les constructions de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale tels que les remises, les garages, les abris de jardins, les piscines ...</p> <p><u>Avertissements relatifs aux mouvements de terrain :</u></p> <p>- Dans les zones de terrain argileux, des fondations adaptées sont nécessaires, une distance suffisante doit être laissée entre les murs et les plantations.</p> <p>- Le risque sismique doit être pris en compte pour toute construction ou installation le requérant.</p> <p>- Dans les zones à risque de mouvements de terrain, les précautions nécessaires devront être prises (réf. : Rapport de Présentation).</p> <p><u>Avertissement relatif aux risques d'inondation :</u></p> <p>Dans une bande de 300 mètres à partir du pied de digue, la commune peut être amenée à appliquer l'article R111-2 du code de l'urbanisme visant à prévenir les risques encourus.</p>	<p>- Les <b>secteurs Ah et Ahi</b> (aléas A1, A2 et A3 au PPRI) concernent les constructions implantées dans l'espace agricole qui n'ont pas de rapport avec cette fonction. Y sont aussi associés les sites d'exploitation imbriqués avec des habitations.</p> <p>- Le <b>secteur Ahx</b> concerne les constructions d'activités artisanales implantées dans l'espace agricole qui n'ont pas de rapport avec cette fonction.</p> <p>- Les <b>secteurs Ay et Ayi</b> (aléa A1a au PPRI) concernent les stations d'épuration de Saint-Roch et de Fondettes.</p> <p>- Le <b>secteur Aci</b> (aléa A1a au PPRI) concerne un camping dont une partie est située en zone inondable.</p> <p>- Le <b>secteur Avi</b> (aléas A2 et A3 au PPRI) concerne les terrains qui seront mobilisés pour la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage.</p> <p><i>Définition</i> : sont considérées comme <b>annexes</b>, les constructions de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale tels que les remises, les garages, les abris de jardins, les piscines ...</p> <p><u>Avertissements relatifs aux mouvements de terrain :</u></p> <p>- Dans les zones de terrain argileux, des fondations adaptées sont nécessaires, une distance suffisante doit être laissée entre les murs et les plantations.</p> <p>- Le risque sismique doit être pris en compte pour toute construction ou installation le requérant.</p> <p>- Dans les zones à risque de mouvements de terrain, les précautions nécessaires devront être prises (réf. : Rapport de Présentation).</p> <p><u>Avertissement relatif aux risques d'inondation :</u></p> <p>Dans une bande de 300 mètres à partir du pied de digue, la commune peut être amenée à appliquer l'article R111-2 du code de l'urbanisme visant à prévenir les risques encourus.</p>
	<p><b>Justification de la modification :</b></p> <p>Afficher la volonté de la municipalité de permettre le maintien de l'activité économique sur le territoire Fondettois et précisément l'activité artisanale, seule activité autorisée en STECAL Ahx.</p> <p>Les possibilités de construction y sont limitées et mesurées.</p>

<p style="text-align: center;"><b>ZONE A – ARTICLE 2</b></p> <p><b>OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>ZONE A – ARTICLE 2</b></p> <p><b>OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES</b></p>
<p>....</p> <p><b>Dans la zone A :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,</li> <li>- les constructions et installations nécessaires à des prolongements de l'activité agricole tels que : la transformation, le conditionnement, la vente à la ferme, ... de produits de l'exploitation,</li> <li>- les logements (et leurs annexes) des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une exploitation agricole et à condition d'être implantés à proximité du site de cette exploitation,</li> <li>- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</li> </ul>	<p>....</p> <p><b>Dans la zone A :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,</li> <li>- les constructions et installations nécessaires à des prolongements de l'activité agricole tels que : la transformation, le conditionnement, la vente à la ferme, ... de produits de l'exploitation,</li> <li>- les logements (et leurs annexes) des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une exploitation agricole et à condition d'être implantés à proximité du site de cette exploitation,</li> <li>- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</li> </ul>
<p><b>Dans le secteur Ah :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'extension des constructions existantes n'ayant pas une vocation agricole et la construction d'annexes dans la limite de 50% de l'emprise au sol existante avec un maximum de 60 m<sup>2</sup> sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole. La date de référence est celle de l'approbation du PLU (30 juin 2015).</li> <li>- Le changement de destination des constructions existantes, en pierre ou en tuffeau, ou présentant un caractère patrimonial, vers l'habitat ou l'hébergement touristique tels que les gîtes, les chambres d'hôtes sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole.</li> <li>- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</li> <li>- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour leur environnement.</li> <li>- Les constructions et installations nécessaires à des prolongements de l'activité agricole tels que : la transformation, le conditionnement, la vente à la ferme, ... de produits de l'exploitation.</li> <li>- Les logements (et leurs annexes) des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une exploitation agricole et à condition d'être implantés à proximité du site de cette exploitation.</li> <li>- Les constructions et installations participant à la diversification de l'activité agricole existante tels que gîte, chambre d'hôtes, accueil du public ...</li> </ul>	<p><b>Dans le secteur Ah :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'extension des constructions existantes n'ayant pas une vocation agricole et la construction d'annexes dans la limite de 50% de l'emprise au sol existante avec un maximum de 60 m<sup>2</sup> sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole. La date de référence est celle de l'approbation du PLU (30 juin 2015).</li> <li>- Le changement de destination des constructions existantes, en pierre ou en tuffeau, ou présentant un caractère patrimonial, vers l'habitat ou l'hébergement touristique tels que les gîtes, les chambres d'hôtes sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole.</li> <li>- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</li> <li>- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour leur environnement.</li> <li>- Les constructions et installations nécessaires à des prolongements de l'activité agricole tels que : la transformation, le conditionnement, la vente à la ferme, ... de produits de l'exploitation.</li> <li>- Les logements (et leurs annexes) des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une exploitation agricole et à condition d'être implantés à proximité du site de cette exploitation.</li> <li>- Les constructions et installations participant à la diversification de l'activité agricole existante tels que gîte, chambre d'hôtes, accueil du public ...</li> </ul>

	<p>► Dans le secteur Ahx :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions nouvelles ainsi que l'extension des constructions existantes destinées à l'activité artisanale.</li> <li>- Les dépôts et aires de stockage de matériaux inertes.</li> <li>- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</li> </ul>
	<p><b>Justification de la modification</b> Permettre l'exercice de l'activité artisanale en zone rurale ainsi que les dépôts et aires de stockage facilitant l'exercice de ces activités.</p>
<p><b>ZONE A - ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b></p>	<p><b>ZONE A - ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b></p>
<p><i>Définition :</i> <i>Le recul est défini par rapport aux voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale.</i></p> <p><b>Par rapport aux voies de circulations douces (piétons, vélos ...) et aux jardins publics ou collectifs existants:</b> Les constructions doivent être implantées avec un recul au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.</p> <p><b>Par rapport aux autres voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale :</b> Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres.</p> <p>Dans les <b>secteurs Ah, Ad et Ahi</b>, le recul minimal est de 3 mètres pour toutes les constructions.</p> <p>Le recul minimal par rapport à l'axe de la RD952 est de 75 mètres. Ce recul ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,</li> <li>- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,</li> <li>- aux bâtiments d'exploitation agricole,</li> <li>- aux réseaux d'intérêt public,</li> <li>- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.</li> </ul> <p><u>Exceptions :</u> - Un recul inférieur est autorisé (sauf le long de la RD952) pour s'aligner sur une construction voisine sur le terrain ou sur un terrain limitrophe.</p> <p>- Dans les <b>secteurs Ah, Ad et Ahi</b>, un recul inférieur est autorisé lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies et est de ce fait rendu inconstructible. La règle de recul s'applique alors par rapport à la voie la plus importante.</p>	<p><i>Définition :</i> <i>Le recul est défini par rapport aux voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale.</i></p> <p><b>Par rapport aux voies de circulations douces (piétons, vélos ...) et aux jardins publics ou collectifs existants:</b> Les constructions doivent être implantées avec un recul au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.</p> <p><b>Par rapport aux autres voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale :</b> Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres.</p> <p>Dans les <b>secteurs Ah, Ahx Ad et Ahi</b>, le recul minimal est de 3 mètres pour toutes les constructions.</p> <p>Le recul minimal par rapport à l'axe de la RD952 est de 75 mètres. Ce recul ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,</li> <li>- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,</li> <li>- aux bâtiments d'exploitation agricole,</li> <li>- aux réseaux d'intérêt public,</li> <li>- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.</li> </ul> <p><u>Exceptions :</u> - Un recul inférieur est autorisé (sauf le long de la RD952) pour s'aligner sur une construction voisine sur le terrain ou sur un terrain limitrophe.</p> <p>- Dans les <b>secteurs Ah, Ad et Ahi</b>, un recul inférieur est autorisé lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies et est de ce fait rendu inconstructible. La règle de recul s'applique alors par rapport à la voie la plus importante.</p>

<p>- En cas d'extension ou de surélévation d'un bâtiment existant qui ne respecte pas les règles édictées au présent article, l'implantation existante pourra être conservée à condition de ne pas faire saillie sur l'alignement existant ou projeté.</p> <p>- Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport aux voies.</p>	<p>- En cas d'extension ou de surélévation d'un bâtiment existant qui ne respecte pas les règles édictées au présent article, l'implantation existante pourra être conservée à condition de ne pas faire saillie sur l'alignement existant ou projeté.</p> <p>- Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport aux voies.</p>
	<p><b>Justification de la modification :</b> Imposer aux constructions un recul minimal par rapport aux voies et emprises publiques afin d'éviter de générer des risques pour la circulation automobile.</p>
<p align="center"><b>A-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</b></p>	<p align="center"><b>A-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</b></p>
<p><i>Définition :</i> <i>L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus.</i></p> <p><i>Dans les secteurs Ai, Ahi, Ayi, Aci et Avi la définition retenue est celle du PPRI soit :</i> <i>L'emprise au sol est la projection verticale de la totalité des constructions, à l'exception des éléments de saillie et de modénature (balcons, terrasses, débords de toiture, marquises, auvents ...).</i></p> <p>Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale à l'exception :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des <b>secteurs Ad et Ah</b> où les nouvelles constructions sont limitées à 200 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Du <b>secteur Ah</b> où l'extension des constructions et la construction d'annexes est limitée à 50% de l'emprise au sol existante avec un maximum de 60 m<sup>2</sup>. La date de référence de l'emprise au sol est celle de l'approbation du PLU (15 juin 2015).</li> <li>- Des <b>secteurs Ay, Ayi, Aci et Avi</b> où elle est de 50%.</li> <li>- Du <b>secteur Ai</b> où l'emprise au sol des abris de jardins est limitée à 6 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Du <b>secteur Ahi</b> où l'extension attenante ou non des constructions ayant une existence juridique est admise dans la limite des plafonds suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises : 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, l'extension de l'emprise des pièces d'habitation ne pouvant excéder 25 m<sup>2</sup>,</li> </ul> </li> </ul>	<p><i>Définition :</i> <i>L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus.</i></p> <p><i>Dans les secteurs Ai, Ahi, Ayi, Aci et Avi la définition retenue est celle du PPRI soit :</i> <i>L'emprise au sol est la projection verticale de la totalité des constructions, à l'exception des éléments de saillie et de modénature (balcons, terrasses, débords de toiture, marquises, auvents ...).</i></p> <p>Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale à l'exception :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des <b>secteurs Ad et Ah</b> où les nouvelles constructions sont limitées à 200 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Du <b>secteur Ah</b> où l'extension des constructions et la construction d'annexes est limitée à 50% de l'emprise au sol existante avec un maximum de 60 m<sup>2</sup>. La date de référence de l'emprise au sol est celle de l'approbation du PLU (15 juin 2015).</li> <li>- Du <b>secteur Ahx</b> où les constructions nouvelles ainsi que l'extension des constructions existantes sont limitées à 200m<sup>2</sup> maximum. La date de référence de l'emprise au sol est celle de l'approbation de la présente modification.</li> <li>- Des <b>secteurs Ay, Ayi, Aci et Avi</b> où elle est de 50%.</li> <li>- Du <b>secteur Ai</b> où l'emprise au sol des abris de jardins est limitée à 6 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Du <b>secteur Ahi</b> où l'extension attenante ou non des constructions ayant une existence juridique est admise dans la limite des plafonds suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises : 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, l'extension de l'emprise des pièces d'habitation ne pouvant excéder 25 m<sup>2</sup>,</li> </ul> </li> </ul>

<p>- pour les bâtiments à usage d'activités économiques, industrielles, artisanales, commerciales ou de service n'ayant pas vocation à l'hébergement : 30% de leur emprise au sol.</p> <p>Ces possibilités d'extension peuvent être utilisées en une seule ou plusieurs fois.</p> <p>L'emprise au sol initiale à prendre en compte pour l'application de cette règle est celle des bâtiments existants à la date du 21 novembre 1996.</p> <p>Il est précisé que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les piscines ne devront pas dépasser une emprise au sol de 25 m<sup>2</sup> pour les bassins de piscine non enterrés et/ou les abris de piscines (amovibles ou non).</li> </ul> <p>La superficie des bassins de piscines enterrées n'est pas réglementée.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'emprise au sol des abris de jardins est limitée à 6 m<sup>2</sup>.</li> </ul>	<p>- pour les bâtiments à usage d'activités économiques, industrielles, artisanales, commerciales ou de service n'ayant pas vocation à l'hébergement : 30% de leur emprise au sol.</p> <p>Ces possibilités d'extension peuvent être utilisées en une seule ou plusieurs fois.</p> <p>L'emprise au sol initiale à prendre en compte pour l'application de cette règle est celle des bâtiments existants à la date du 21 novembre 1996.</p> <p>Il est précisé que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les piscines ne devront pas dépasser une emprise au sol de 25 m<sup>2</sup> pour les bassins de piscine non enterrés et/ou les abris de piscines (amovibles ou non).</li> </ul> <p>La superficie des bassins de piscines enterrées n'est pas réglementée.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'emprise au sol des abris de jardins est limitée à 6 m<sup>2</sup>.</li> </ul>
	<p><b>Justification de la modification :</b>          Limiter les possibilités d'extension ou de création de nouveau bâtiment au sein du STECAL Ahx. C'est notamment via cet article que le caractère limité et mesuré du STECAL s'exprime puisqu'au maximum, les extensions et constructions nouvelles sont limitées à 200m<sup>2</sup> à compter de la date d'approbation de la présente modification. Par ailleurs, le zonage créé pour le STECAL Ahx limite l'emprise et la localisation des extensions et constructions nouvelles dans un rayon proche des constructions existantes afin d'éviter un mitage.</p>
<p><b>ZONE A - ARTICLE 10 :          HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</b></p>	<p><b>ZONE A - ARTICLE 10 :          HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</b></p>
<p><i>Définition :</i>  <i>La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructures (cheminées, ...) ou de modénature ne sont pas pris en compte dans le calcul.</i></p> <p>La hauteur maximale des constructions est :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de R+1 pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, les constructions et installations nécessaires à des prolongements de l'activité agricole, les constructions et installations nécessaires à la diversification de l'activité agricole.</li> <li>- de 3 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les annexes,</li> </ul> <p>La hauteur des extensions est limitée à celle de la construction existante.</p> <p>Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les autres</p>	<p><i>Définition :</i>  <i>La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructures (cheminées, ...) ou de modénature ne sont pas pris en compte dans le calcul.</i></p> <p>La hauteur maximale des constructions est :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de R+1 pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, les constructions et installations nécessaires à des prolongements de l'activité agricole, les constructions et installations nécessaires à la diversification de l'activité agricole.</li> <li>- de 3 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les annexes,</li> </ul> <p>La hauteur des extensions est limitée à celle de la construction existante.</p> <p>Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les autres</p>

<p>constructions.</p> <p>Dans <b>les secteurs Ay, Ayi, Aci</b> la hauteur des constructions est limitée à celle des constructions et installations existantes.</p> <p>Dans <b>le secteur Avi</b>, la hauteur maximale des constructions est R+C.</p>	<p>constructions.</p> <p>Dans <b>les secteurs Ahx, Ay, Ayi, Aci</b> la hauteur des constructions est limitée à celle des constructions et installations existantes.</p> <p>Dans <b>le secteur Avi</b>, la hauteur maximale des constructions est R+C.</p>
	<p><b>Justification de la modification :</b> Afin de parvenir à une homogénéité des lignes de toit et intégrer au mieux les bâtiments dans un environnement agricole, il est choisi d'imposer pour les constructions nouvelles en Ahx une hauteur similaire à celle des constructions et installations existantes de manière à permettre un développement modéré des activités artisanales mais suffisant pour leur pérennité et dans le but de s'intégrer dans le tissu environnant.</p>
<p><b>A-ARTICLE 11 :</b> <b>ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</b></p>	<p><b>A-ARTICLE 11 :</b> <b>ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</b></p>
<p><b>Généralités</b> Toute construction ou ouvrage doit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- être en cohérence avec le projet communal pour la zone,</li> <li>- prendre en compte le site dans lequel il s'inscrit (terrain, vues, voisinage ...),</li> <li>- témoigner de son usage.</li> </ul> <p>Toute construction s'inspirant d'un style architectural traditionnel étranger à la région est interdite.</p> <p>La conception et la réalisation des bâtiments et des installations, y compris les annexes, doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.</p> <p>Il n'est pas fixé d'autres règles pour <b>les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que pour les bâtiments agricole.</b></p> <p><b>La réglementation qui s'applique aux autres constructions est la suivante</b>, sachant que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des adaptations pourront y être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale du projet et son intégration dans l'environnement.</li> <li>- un aspect différent peut être admis pour des constructions répondant aux exigences en matière de qualité environnementale et de développement durable ou à la mise en œuvre de techniques nouvelles.</li> <li>- les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, toitures, ouvertures, modénatures ...).</li> </ul> <p>Des adaptations contemporaines sont possibles si elles</p>	<p><b>Généralités</b> Toute construction ou ouvrage doit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- être en cohérence avec le projet communal pour la zone,</li> <li>- prendre en compte le site dans lequel il s'inscrit (terrain, vues, voisinage ...),</li> <li>- témoigner de son usage.</li> </ul> <p>Toute construction s'inspirant d'un style architectural traditionnel étranger à la région est interdite.</p> <p>La conception et la réalisation des bâtiments et des installations, y compris les annexes, doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.</p> <p>Il n'est pas fixé d'autres règles pour <b>les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que pour les bâtiments agricole.</b></p> <p><b>La réglementation qui s'applique aux autres constructions est la suivante</b>, sachant que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des adaptations pourront y être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale du projet et son intégration dans l'environnement.</li> <li>- un aspect différent peut être admis pour des constructions répondant aux exigences en matière de qualité environnementale et de développement durable ou à la mise en œuvre de techniques nouvelles.</li> <li>- les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, toitures, ouvertures, modénatures ...).</li> </ul> <p>Des adaptations contemporaines sont possibles si elles</p>

<p>améliorent la qualité architecturale du projet et son intégration dans le site. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine dès lors que sont mis en valeur les éléments intéressants de la construction initiale.</p> <p><i>Rappel : à l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.</i></p> <p><b>1. Adaptation au sol</b> La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel.</p> <p>Dans le cas où le plancher bas du rez-de-chaussée est plus haut que le terrain naturel le soubassement doit être traité de façon très soignée en utilisant le vocabulaire architectural tourangeau à base d'emmarchements, de terrasses, de petits escaliers avec perron.</p> <p><b>2. Volumétrie</b> Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle des constructions avoisinantes.</p> <p><b>3. Façades</b> Le traitement des façades doit participer à l'identification des usages.</p> <p>Toutes les façades ainsi que leurs soubassements doivent être traités avec soin. Le traitement doit être sobre. Le choix des couleurs doit respecter l'ambiance chromatique de la rue ou du hameau.</p> <p>La nature et les couleurs des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures (y compris celles des menuiseries extérieures, des ferronneries ...) doivent être en harmonie avec d'une part l'écriture architecturale de la construction et d'autre part avec celles des constructions avoisinantes.</p> <p>Les matériaux de remplissage (exemple : le parpaing ...) et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante doivent être recouverts.</p> <p>Les matériaux brillants sont autorisés à condition de ne pas constituer l'élément principal des façades.</p> <p>La mise en œuvre de matériaux d'isolation extérieure sur</p>	<p>améliorent la qualité architecturale du projet et son intégration dans le site. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine dès lors que sont mis en valeur les éléments intéressants de la construction initiale.</p> <p><i>Rappel : à l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.</i></p> <p><b>1. Adaptation au sol</b> La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel.</p> <p>Dans le cas où le plancher bas du rez-de-chaussée est plus haut que le terrain naturel le soubassement doit être traité de façon très soignée en utilisant le vocabulaire architectural tourangeau à base d'emmarchements, de terrasses, de petits escaliers avec perron.</p> <p><b>2. Volumétrie</b> Excepté pour les constructions en secteur Ahx, les gabarits doivent être adaptés à l'échelle des constructions avoisinantes. Au sein du secteur Ahx les constructions devront avoir des formes les plus compactes possibles et présenter une simplicité de volume.</p> <p><b>3. Façades</b> Le traitement des façades doit participer à l'identification des usages.</p> <p>Toutes les façades ainsi que leurs soubassements doivent être traités avec soin. Le traitement doit être sobre. Le choix des couleurs doit respecter l'ambiance chromatique de la rue ou du hameau.</p> <p>La nature et les couleurs des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures (y compris celles des menuiseries extérieures, des ferronneries ...) doivent être en harmonie avec d'une part l'écriture architecturale de la construction et d'autre part avec celles des constructions avoisinantes.</p> <p>Les matériaux de remplissage (exemple : le parpaing ...) et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante doivent être recouverts.</p> <p>Les matériaux brillants sont autorisés à condition de ne pas constituer l'élément principal des façades.</p> <p>Dans le secteur Ahx : les constructions seront de préférence sombres et mates. La mise en œuvre de matériaux d'isolation extérieure sur</p>
--	--

<p>les constructions existantes doit être particulièrement étudiée afin de ne pas dénaturer le bâti existant et d'assurer l'intégration du projet dans l'environnement.</p> <p>Les éléments d'architecture en saillie des façades tels que les balcons, les oriels...sont autorisés sous réserve d'une inscription dans le contexte architectural et urbain du quartier et d'un traitement de qualité.</p> <p>Les caissons des dispositifs d'occultation ou de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de magasins ...) doivent être posés à l'intérieur des constructions sauf impossibilité technique pour un bâtiment existant. Dans ce dernier cas, ils doivent être posés entre tableaux, sans saillie par rapport au nu de la façade.</p> <p>Les divers équipements techniques (climatiseurs, compteurs ...) doivent être correctement intégrés de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'ils sont vus depuis les voies ou les espaces publics.</p> <p><i>4. Toitures</i> La forme des toitures et les matériaux utilisés doivent, par leur aspect et leur couleur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- être compatibles avec le caractère de l'ouvrage,</li> <li>- assurer une bonne tenue dans le temps,</li> <li>- et être en cohérence avec les bâtiments présents dans la rue.</li> </ul> <p>Dans le cas d'utilisation de la tuile ou de l'ardoise ou de matériaux d'aspect semblable, les formes et tailles traditionnelles à la région doivent être respectées.</p> <p>Les toitures terrasses devront être végétalisées, à l'exception des annexes de petite taille (cf article 2).</p> <p>Quel que soit le type de toiture, l'intégration des accessoires techniques (édicules d'ascenseur, extracteurs, caissons de climatisation, garde-corps, capteurs solaires, antennes ...) doit être recherchée de façon à en limiter l'impact visuel.</p> <p><i>5. Percements</i> Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades.</p> <p>Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis, verrières ...) doivent être en nombre restreint et avoir des dimensions en cohérence avec la composition des façades, en particulier pour ce qui concerne les façades donnant sur les espaces publics ou sur les voies.</p>	<p>les constructions existantes doit être particulièrement étudiée afin de ne pas dénaturer le bâti existant et d'assurer l'intégration du projet dans l'environnement.</p> <p>Les éléments d'architecture en saillie des façades tels que les balcons, les oriels...sont autorisés sous réserve d'une inscription dans le contexte architectural et urbain du quartier et d'un traitement de qualité.</p> <p>Les caissons des dispositifs d'occultation ou de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de magasins ...) doivent être posés à l'intérieur des constructions sauf impossibilité technique pour un bâtiment existant. Dans ce dernier cas, ils doivent être posés entre tableaux, sans saillie par rapport au nu de la façade.</p> <p>Les divers équipements techniques (climatiseurs, compteurs ...) doivent être correctement intégrés de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'ils sont vus depuis les voies ou les espaces publics.</p> <p><i>4. Toitures</i> La forme des toitures et les matériaux utilisés doivent, par leur aspect et leur couleur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- être compatibles avec le caractère de l'ouvrage,</li> <li>- assurer une bonne tenue dans le temps,</li> <li>- et être en cohérence avec les bâtiments présents dans la rue.</li> </ul> <p>Dans le cas d'utilisation de la tuile ou de l'ardoise ou de matériaux d'aspect semblable, les formes et tailles traditionnelles à la région doivent être respectées.</p> <p>Les toitures terrasses devront être végétalisées, à l'exception des annexes de petite taille (cf article 2) et des constructions situées en Ahx.</p> <p>Quel que soit le type de toiture, l'intégration des accessoires techniques (édicules d'ascenseur, extracteurs, caissons de climatisation, garde-corps, capteurs solaires, antennes ...) doit être recherchée de façon à en limiter l'impact visuel.</p> <p><i>5. Percements</i> Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades.</p> <p>Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis, verrières ...) doivent être en nombre restreint et avoir des dimensions en cohérence avec la composition des façades, en particulier pour ce qui concerne les façades donnant sur les espaces publics ou sur les voies.</p>
---	---

<p>Les fenêtres de toit doivent être encastrées dans le pan du toit. Les lucarnes rampantes et les chiens assis sont interdits.</p> <p><i>6. Clôtures</i> Les clôtures sur rue participent pleinement à la perception de l'ambiance de la rue. Selon les cas, il peut en être de même pour les clôtures en limites séparatives.</p> <p>Par conséquent, les clôtures éventuelles doivent, tant par leur conception, que par leurs matériaux et leurs couleurs, s'insérer harmonieusement à l'ambiance de la rue ou du site (minérale, végétale, ouverte, intime, homogène, diversifiée ...) et parmi les constructions et clôtures voisines.</p> <p>Les matériaux utilisés doivent avoir un aspect de qualité et un vieillissement correct dans le temps. Les matériaux destinés à être enduits doivent l'être et les éléments en bois doivent être peints ou lasurés.</p> <p>Les éléments occultants tels les pare-vues, les claustras sont interdits en limite des espaces publics et des voies et sur les limites séparatives visibles depuis l'espace public.</p> <p>Les murs et murets traditionnels ou les haies lorsqu'ils existent doivent être au maximum préservés. Les murets traditionnels ne peuvent être surmontés que d'une grille.</p> <p>La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètre.</p> <p>Une hauteur supérieure est autorisée pour la prolongation d'un mur existant.</p> <p>En limite de zone agricole ou naturelle, les clôtures éventuelles doivent être transparentes et doublées d'une haie vive d'essences diversifiées, sauf dans le cadre du prolongement d'un mur existant.</p>	<p>Les fenêtres de toit doivent être encastrées dans le pan du toit. Les lucarnes rampantes et les chiens assis sont interdits.</p> <p><i>6. Clôtures</i> Les clôtures sur rue participent pleinement à la perception de l'ambiance de la rue. Selon les cas, il peut en être de même pour les clôtures en limites séparatives.</p> <p>Par conséquent, les clôtures éventuelles doivent, tant par leur conception, que par leurs matériaux et leurs couleurs, s'insérer harmonieusement à l'ambiance de la rue ou du site (minérale, végétale, ouverte, intime, homogène, diversifiée ...) et parmi les constructions et clôtures voisines.</p> <p>Les matériaux utilisés doivent avoir un aspect de qualité et un vieillissement correct dans le temps. Les matériaux destinés à être enduits doivent l'être et les éléments en bois doivent être peints ou lasurés.</p> <p>Les éléments occultants tels les pare-vues, les claustras sont interdits en limite des espaces publics et des voies et sur les limites séparatives visibles depuis l'espace public.</p> <p>Les murs et murets traditionnels ou les haies lorsqu'ils existent doivent être au maximum préservés. Les murets traditionnels ne peuvent être surmontés que d'une grille.</p> <p>La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètre.</p> <p>Une hauteur supérieure est autorisée pour la prolongation d'un mur existant.</p> <p>En limite de zone agricole ou naturelle, les clôtures éventuelles doivent être transparentes et doublées d'une haie vive d'essences diversifiées, sauf dans le cadre du prolongement d'un mur existant.</p> <p>Exception : Dans le secteur Ahx, en cas d'utilisation de clôture, elles seront ajourées. La hauteur est limitée à 2,00 m et les clôtures ne peuvent être surmontées d'aucune rehausse sauf impératif de sécurité.</p> <p>Elles pourront être doublées d'une haie végétale</p> <p>Par conséquent, les clôtures éventuelles doivent, tant par leur conception, que par leurs matériaux et leurs couleurs, s'insérer harmonieusement à l'ambiance de la rue ou du site (minérale, végétale, ouverte, intime, homogène, diversifiée ...) et parmi les constructions et clôtures voisines.</p>
---	--

<p><i>7. Les annexes</i> Les bâtiments annexes attenants à la construction principale doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.</p> <p><i>8. Les annexes de petites tailles</i> Elles doivent être d'une couleur qui permette leur intégration dans le site.</p> <p><i>9. Les verrières et vérandas</i> Elles sont autorisées dès lors qu'elles sont sobres, s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en cohérence avec les matériaux constituant la façade.</p> <p><i>10. Les locaux de collecte des ordures ménagères</i> Les abris de stockage des containers d'ordures ménagères doivent s'intégrer dans le bâtiment principal ou dans une annexe. Les aires de présentation doivent être intégrées avec discrétion dans l'aménagement du terrain.</p> <p><i>11. Les coffrets techniques</i> Les coffrets techniques doivent être intégrés soit dans la construction, soit dans la clôture, soit de toute autre manière qui permette de minimiser leur impact visuel.</p> <p><i>12. Les capteurs solaires</i> Les capteurs solaires doivent être implantés d'une manière qui minimise leur impact visuel. En particulier, lorsqu'ils sont installés sur un toit en pente, ils doivent être encastrés dans le pan du toit et dans le cas d'une toiture terrasse, ne pas être visibles depuis l'espace public.</p>	<p><i>7. Les annexes</i> Les bâtiments annexes attenants à la construction principale doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.</p> <p><i>8. Les annexes de petites tailles</i> Elles doivent être d'une couleur qui permette leur intégration dans le site.</p> <p><i>9. Les verrières et vérandas</i> Elles sont autorisées dès lors qu'elles sont sobres, s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en cohérence avec les matériaux constituant la façade.</p> <p><i>10. Les locaux de collecte des ordures ménagères</i> Les abris de stockage des containers d'ordures ménagères doivent s'intégrer dans le bâtiment principal ou dans une annexe. Les aires de présentation doivent être intégrées avec discrétion dans l'aménagement du terrain.</p> <p><i>11. Les coffrets techniques</i> Les coffrets techniques doivent être intégrés soit dans la construction, soit dans la clôture, soit de toute autre manière qui permette de minimiser leur impact visuel.</p> <p><i>12. Les capteurs solaires</i> Les capteurs solaires doivent être implantés d'une manière qui minimise leur impact visuel. En particulier, lorsqu'ils sont installés sur un toit en pente, ils doivent être encastrés dans le pan du toit et dans le cas d'une toiture terrasse, ne pas être visibles depuis l'espace public.</p>
	<p><b>Justification de la modification :</b> Afin d'intégrer au mieux les bâtiments d'activité artisanale dans un environnement agricole, il est choisi d'imposer des règles d'aspect extérieur au sein du STECAL Ahx. Outre les possibilités limitées et mesurées de constructions de bâtiments en secteur Ahx, la municipalité souhaite prendre le parti d'une intégration réussie de ces bâtiments .Ainsi, la couleur des matériaux et la volumétrie des bâtiments participeront à cette insertion paysagère soignée.</p>

L'extension des constructions reste limitée : en surface, à 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (ces possibilités de construire pouvant être utilisées en une ou plusieurs fois), et en volume, la hauteur des constructions nouvelles étant limitée à la hauteur des constructions existantes au sein du STECAL Ahx.

A noter que les dispositions des articles 4 (conditions de desserte des terrains par les réseaux), 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) et 8 (implantation des constructions les une par rapport aux autres sur une même propriété) valent pour le secteur Ahx. Le règlement n'est donc pas modifié, en ce sens qu'il s'applique à la zone A stricte et ses sous-secteurs.

b. MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE UY

La zone Uy correspond au site d'activités des Deux Croix, ayant fait l'objet d'un permis d'aménager en date du 31 janvier 2011.

Force est de constater après 5 ans de commercialisation et de rencontre avec les entrepreneurs, que les règles du POS complétées par le règlement de lotissement sont limitatives et contraignantes et surtout très difficiles à appréhender par les porteurs de projet.

Il est proposé de simplifier la lecture du document, et d'assouplir dans une moindre mesure, les règles afin de prendre en compte les demandes justifiées des entrepreneurs, sans remettre en cause le parti pris d'aménagement et la qualité architecturale des constructions

Les modifications portent essentiellement sur :

**Article 6**

Il s'avère que les lots du lotissement situés en cœur d'opération n'ont pas au regard du règlement actuel de règle de retrait.

La modification a donc pour projet d'y remédier.

Par ailleurs, la rue située entre la RD3 et la RD 36 est dénommée rue Eiffel. Il convient de saisir l'opportunité de la modification du PLU pour apporter cette précision.

**Articles 7 et 9**

N'étaient pas prévues, pour les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics, de règles moins prescriptives comme dans toutes les autres zones du PLU.

Il est donc prévu dans le cadre de la modification n°2 du PLU d'y remédier.

**Article 10**

La hauteur prévue pour les activités artisanales de 6 m est très contraignante, nombreux porteurs de projet n'ont pu donner suite à leur souhait de s'implanter au site des Deux Croix.

Afin, de permettre ces installations, tout en permettant cependant une insertion harmonieuse de ces constructions dans le tissu existant, à savoir côté RD3, un tissu pavillonnaire et, côté RD36, des espaces agricoles, il est proposé de ne pas modifier la règle de hauteur pour les constructions donnant sur la RD3 et la RD36, et d'autoriser néanmoins des bâtiments plus hauts en cœur d'îlot, afin qu'ils puissent atteindre au plus une hauteur de 12m .

En outre, du fait au Nord de la RD36 de la présence d'espaces agricoles, non constructibles et afin de réussir la transition entre ceux-ci et le site d'activités économiques, il est proposé d'interdire l'implantation de constructions à usage d'hébergement hôtelier de 12m de haut ainsi que les constructions à usage de bureaux de 7m.

La définition de la toiture terrasse est par ailleurs précisée.

**Article 11**

Il est proposé d'harmoniser la rédaction de cet article avec celle des autres zones du PLU.

La qualité et la cohérence d'ensemble sont toujours les fils conducteurs de la rédaction de cet article.

Le PLU était prescriptif en terme de matériaux, il avait été rédigé au regard du POS, il est proposé de conserver le qualificatif noble et de ne plus conserver la liste exhaustive des seuls matériaux pouvant être utilisés.

Concernant les couleurs des constructions, le PLU était prescriptif uniquement dans le cadre de l'usage d'enduit. Il est proposé d'y remédier et ainsi de prévoir des couleurs sombres et mates pour une meilleure insertion dans l'environnement, et un moindre impact visuel.

Concernant les couvertures, seules étaient autorisées les toitures terrasses ou les couvertures pentues dont la pente pouvait permettre l'utilisation de l'ardoise. Il est proposé d'être moins prescriptif quant à la pente de toit, la pente de toit devant être néanmoins en cohérence avec les bâtiments présents dans la rue et de ne pas imposer la végétalisation des toitures terrasses mais de la préconiser quelque soit la destination du bâtiment.

Concernant les enseignes, il est proposé de reprendre les règles du règlement de lotissement, plus prescriptives que celle du Règlement Local de Publicité, pour une meilleure cohérence d'ensemble.

Enfin, des précisions sont apportées concernant les locaux de collecte des Ordures Ménagères et des aires de stockage afin qu'ils s'intègrent avec discrétion dans le paysage

### **Article 12**

Pour une meilleure insertion des parkings dans le paysage, la règle est précisée.

### **Article 13**

La règle était très prescriptive (essences, intensité de plantation), mais ne distinguait pas les espaces en limite de zone urbaine, des espaces en limite de zone agricole.

Le projet de modification tend à y remédier, en préconisant des plantations bocagères et champêtres coté RD36, et horticoles côté RD3.

28

#### **□ Règlement du PLU, avant et après modification**

AVANT	APRES
<p><b><u>Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation)</u></b></p> <p>La zone UY correspond au site d'activités des Deux Croix en cours d'aménagement et de commercialisation au moment de l'approbation du PLU.</p> <p>La zone UY comporte un <b>secteur UYa</b> pour prendre en compte le zonage d'assainissement des eaux pluviales. Il correspond à l'extension envisagée d'un garage, intégré au site économique d'ensemble.</p> <p><i><u>Définition</u></i> : sont considérées comme <b>annexes</b>, les constructions de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale tels que les remises, les garages, les abris de jardins, les piscines ...</p> <p><i><u>Avertissements relatifs aux mouvements de terrain</u></i> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans les zones de terrain argileux, des fondations adaptées sont nécessaires, une distance suffisante doit être laissée entre les murs et les plantations.</li> <li>- Le risque sismique doit être pris en compte pour toute construction ou installation le requérant.</li> </ul>	<p><b><u>Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation)</u></b></p> <p>La zone UY correspond au site d'activités des Deux Croix en cours d'aménagement et de commercialisation au moment de l'approbation du PLU.</p> <p>La zone UY comporte un <b>secteur UYa</b> pour prendre en compte le zonage d'assainissement des eaux pluviales. Il correspond à l'extension d'activités d'un garage, intégré au site économique d'ensemble.</p> <p><i><u>Définition</u></i> : sont considérées comme <b>annexes</b>, les constructions de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale tels que les remises, les garages, les abris de jardins, les piscines ...</p> <p><i><u>Avertissements relatifs aux mouvements de terrain</u></i> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans les zones de terrain argileux, des fondations adaptées sont nécessaires, une distance suffisante doit être laissée entre les murs et les plantations.</li> <li>- Le risque sismique doit être pris en compte pour toute construction ou installation le requérant.</li> </ul>

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY**

### **UY-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2 sont interdites.

En particulier, les nouveaux pylônes pour antennes relais et les parcs photovoltaïques sont interdits.

Est de plus interdit le comblement des mares, des zones humides et des fossés (sauf pour des raisons techniques dûment justifiées).

### **UY-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises sous réserve de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité du milieu environnant, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'activité industrielle, artisanale, commerciale et de services (dont hôtellerie ...),
- les aires de stockage de produits destinées à la vente ou à l'exposition,
- les bâtiments d'équipement collectif liés au fonctionnement de la zone,
- le logement des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la surveillance des établissements, à condition d'être intégré dans le bâtiment d'activités,
- les parcs de stationnement,
- les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure.

### **UY-ARTICLE 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1. Accès**

##### *Définition :*

*C'est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.*

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

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

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

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY**

### **UY-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2 sont interdites.

En particulier, les nouveaux pylônes pour antennes relais et les parcs photovoltaïques sont interdits.

Est de plus interdit le comblement des mares, des zones humides et des fossés (sauf pour des raisons techniques dûment justifiées).

### **UY-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises sous réserve de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité du milieu environnant, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'activité industrielle, artisanale, commerciale et de services (dont hôtellerie ...),
- les aires de stockage de produits destinées à la vente ou à l'exposition,
- les bâtiments d'équipement collectif liés au fonctionnement de la zone,
- le logement des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la surveillance des établissements, à condition d'être intégré dans le bâtiment d'activités,
- les parcs de stationnement,
- les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure.

### **UY-ARTICLE 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1. Accès**

##### *Définition :*

*C'est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.*

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

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

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

<p>gêne pour la circulation sera la moindre.</p> <p>La création d'accès sur les voies doit respecter les espaces publics arborés et les noues.</p> <p>La création d'accès perpendiculairement au sens de l'écoulement des eaux pluviales peut nécessiter la construction de plateformes sous lesquelles l'eau sera busée.</p> <p>Le principe adopté pour le fonctionnement du site des Deux Croix est que les terrains ne pourront être desservis directement à partir de la RD3, RD36, et du CR4 en dehors des accès prévus.</p> <p><b>2. Voirie</b> Les voies publiques ou privées doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent et permettre le passage des véhicules de sécurité.</p> <p>Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. Elles devront avoir une largeur minimale de plate-forme de 9 mètres pour une largeur de chaussée de 6 mètres.</p> <p>Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.</p> <p><b>UY-ARTICLE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX</b></p> <p><b>1. Alimentation en eau potable</b> Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute nouvelle construction ou installation qui le requiert.</p> <p><b>2. Assainissement</b> <u>Eaux usées</u> Le raccordement au réseau public est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.</p> <p><u>Eaux résiduaires d'activités</u> Les installations ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents préépurés dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.</p> <p><u>Eaux pluviales</u> <i>Le constructeur ou l'aménageur prendra les dispositions nécessaires pour retenir ou infiltrer les eaux pluviales des espaces publics, des voiries et des espaces restant privés sur l'unité foncière conformément au schéma d'assainissement des eaux pluviales.</i></p> <p><i>Dans le cas de toute opération d'aménagement d'ensemble, le réseau interne à l'opération sera implanté dans la mesure du possible sous des parties communes. Préalablement le projet</i></p>	<p>voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.</p> <p>La création d'accès sur les voies doit respecter les espaces publics arborés et les noues.</p> <p>La création d'accès perpendiculairement au sens de l'écoulement des eaux pluviales peut nécessiter la construction de plateformes sous lesquelles l'eau sera busée.</p> <p>Le principe adopté pour le fonctionnement du site des Deux Croix est que les terrains ne pourront être desservis directement à partir de la RD3, RD36, et du CR4 en dehors des accès prévus.</p> <p><b>2. Voirie</b> Les voies publiques ou privées doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent et permettre le passage des véhicules de sécurité.</p> <p>Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. Elles devront avoir une largeur minimale de plate forme de 9 mètres pour une largeur de chaussée de 6 mètres.</p> <p>Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.</p> <p><b>UY-ARTICLE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX</b></p> <p><b>1. Alimentation en eau potable</b> Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute nouvelle construction ou installation qui le requiert.</p> <p><b>2. Assainissement</b> <u>Eaux usées</u> Le raccordement au réseau public est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.</p> <p><u>Eaux résiduaires d'activités</u> Les installations ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents préépurés dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.</p> <p><u>Eaux pluviales</u> <i>Le constructeur ou l'aménageur prendra les dispositions nécessaires pour retenir ou infiltrer les eaux pluviales des espaces publics, des voiries et des espaces restant privés sur l'unité foncière conformément au schéma d'assainissement des eaux pluviales.</i></p> <p><i>Dans le cas de toute opération d'aménagement d'ensemble, le réseau interne à l'opération sera implanté dans la mesure du possible sous des parties communes. Préalablement le</i></p>
---	---

*d'aménagement devra nécessairement s'accompagner de la mise en œuvre de mesures compensatoires nécessaires pour réguler efficacement les débits d'eaux pluviales.*

*Les possibilités d'infiltration à la parcelle devront faire l'objet d'études de perméabilité des sols de telle sorte que l'absorption sur l'unité foncière soit systématiquement privilégiée au maximum de sa capacité.*

*Pour le dimensionnement des ouvrages de stockage, le niveau de protection retenu est au moins la période de retour de 10 ans, ce qui signifie que les ouvrages devront présenter un volume suffisant pour pouvoir gérer au moins la pluie décennale.*

*En cas de difficultés d'infiltration démontrées ou d'une surface insuffisante pour assurer la retenue d'un volume suffisant, un raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales pourra éventuellement être envisagé.*

*L'autorisation de branchement dépendra des capacités d'absorption du réseau.*

*Définition : le coefficient d'imperméabilisation est le rapport entre l'ensemble des surfaces imperméabilisées d'un projet et la surface totale de ce projet.*

*Pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de coefficient maximum d'imperméabilisation.*

*Les possibilités d'infiltration à la parcelle devront être vérifiées de telle sorte que l'absorption sur l'unité foncière soit systématiquement privilégiée au maximum de sa capacité.*

*Le coefficient maximum d'imperméabilisation après aménagement de la surface totale du projet est de 60%.*

*Les eaux pluviales ruisselées sur des voiries doivent garantir un niveau de rejet suffisant pour ne pas remettre en cause les objectifs de bon état fixés par la directive cadre de l'eau. Si nécessaire, un traitement des eaux pluviales sera à prévoir avant rejet.*

**Dans le secteur UYa :**

*Dans le cas où l'infiltration n'est pas possible ou partielle, un rejet dans le réseau pluvial communal sera autorisé, avec un débit de fuite maximum accepté de 5l/s/ha de projet.*

*Les eaux pluviales ruisselées sur des voiries doivent garantir un niveau de rejet suffisant pour ne pas remettre en cause les objectifs de bon état fixés par la directive cadre sur l'eau. Si nécessaire, un traitement des eaux pluviales sera à prévoir avant rejet.*

**3. Réseaux divers**

*L'enfouissement des réseaux et des branchements est obligatoire.*

*Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte par les communications numériques.*

*projet d'aménagement devra nécessairement s'accompagner de la mise en œuvre de mesures compensatoires nécessaires pour réguler efficacement les débits d'eaux pluviales.*

*Les possibilités d'infiltration à la parcelle devront faire l'objet d'études de perméabilité des sols de telle sorte que l'absorption sur l'unité foncière soit systématiquement privilégiée au maximum de sa capacité.*

*Pour le dimensionnement des ouvrages de stockage, le niveau de protection retenu est au moins la période de retour de 10 ans, ce qui signifie que les ouvrages devront présenter un volume suffisant pour pouvoir gérer au moins la pluie décennale.*

*En cas de difficultés d'infiltration démontrées ou d'une surface insuffisante pour assurer la retenue d'un volume suffisant, un raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales pourra éventuellement être envisagé.*

*L'autorisation de branchement dépendra des capacités d'absorption du réseau.*

*Définition : le coefficient d'imperméabilisation est le rapport entre l'ensemble des surfaces imperméabilisées d'un projet et la surface totale de ce projet.*

*Pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de coefficient maximum d'imperméabilisation.*

*Les possibilités d'infiltration à la parcelle devront être vérifiées de telle sorte que l'absorption sur l'unité foncière soit systématiquement privilégiée au maximum de sa capacité.*

*Le coefficient maximum d'imperméabilisation après aménagement de la surface totale du projet est de 60%.*

*Les eaux pluviales ruisselées sur des voiries doivent garantir un niveau de rejet suffisant pour ne pas remettre en cause les objectifs de bon état fixés par la directive cadre de l'eau. Si nécessaire, un traitement des eaux pluviales sera à prévoir avant rejet.*

**Dans le secteur UYa :**

*Dans le cas où l'infiltration n'est pas possible ou partielle, un rejet dans le réseau pluvial communal sera autorisé, avec un débit de fuite maximum accepté de 5l/s/ha de projet.*

*Les eaux pluviales ruisselées sur des voiries doivent garantir un niveau de rejet suffisant pour ne pas remettre en cause les objectifs de bon état fixés par la directive cadre sur l'eau. Si nécessaire, un traitement des eaux pluviales sera à prévoir avant rejet.*

**3. Réseaux divers**

*L'enfouissement des réseaux et des branchements est obligatoire.*

*Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte par les communications numériques.*

UY-ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	UY-ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES
Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014.	Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014.
<b>UY-ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b>	<b>UY-ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b>
<i>Définition :</i> <i>Le recul est défini par rapport aux voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale.</i>	<i>Définition :</i> <i>Le recul est défini par rapport aux voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale.</i>
<b>- Pour les constructions en bordure de la RD36 :</b> Les constructions doivent respecter un retrait compris entre 5 et 20 m par rapport à la limite donnant sur la voirie de desserte interne du lotissement.	<b>- Pour les constructions en bordure de la RD 36 :</b> Les constructions doivent respecter un retrait compris entre 5 et 20 m par rapport à la limite donnant sur la voirie de desserte interne du lotissement.
Les façades donnant sur la voirie de desserte interne seront implantées parallèlement à celle-ci.	Les façades donnant sur la voirie de desserte interne seront implantées parallèlement à celle-ci.
Pour toutes les constructions, un retrait de 5 m minimum sera respecté par rapport à la limite de propriété en bordure de la RD36.	Pour toutes les constructions, un retrait de 5 m minimum sera respecté par rapport à la limite de propriété en bordure de la RD36.
<b>- Pour les constructions en bordure de la RD3 :</b> Pour les terrains situés en bordure de la RD3, les constructions seront impérativement implantées à 3 m de la RD3.	<b>- Pour les constructions en bordure de la RD 3 :</b> Pour les terrains situés en bordure de la RD 3, les constructions seront impérativement implantées à 3 m de la RD 3.
Cependant, si un même bâti est constitué de plusieurs façades (bâtiments en U), les façades en retrait devront respecter un retrait minimal de 13 m par rapport à la limite de propriété en bordure de la RD3.	Cependant, si un même bâti est constitué de plusieurs façades (bâtiments en U), les façades en retrait devront respecter un retrait minimal de 13 m par rapport à la limite de propriété en bordure de la RD3.
<b>- Pour les constructions en bordure du CR4 :</b> Les constructions doivent respecter un retrait impératif de 5 m par rapport à l'emprise du chemin.	<b>- Pour les constructions en bordure du CR4 :</b> Les constructions doivent respecter un retrait impératif de 5 m par rapport à l'emprise du chemin.
<b>- En bordure de la voie reliant les deux giratoires existants sur la RD3 et RD36 :</b> Les constructions doivent être implantées avec un retrait impératif de 5 m par rapport à la voie.	<b>- Pour les constructions en bordure de la rue Gustave Eiffel :</b> Les constructions doivent être implantées avec un retrait impératif de 5 m par rapport à la voie.
<b>Pour les constructions en bordure de la rue des Joncherries,</b> les constructions seront implantées avec un retrait minimum de 5 m par rapport à la voie.	<b>- Pour les constructions situées en bordure de la voirie de desserte interne du lotissement des Deux Croix et sur un terrain d'assiette ne disposant pas de façade donnant sur la RD 3 ou la RD 36 :</b> Les constructions doivent être implantées avec un retrait impératif de 5 m par rapport à la voie.
<b>Dispositions particulières pour les saillies de façade ou de devantures commerciales</b>	<b>Pour les constructions en bordure de la rue des Joncherries,</b> les constructions seront implantées avec un retrait minimum de 5 m par rapport à la voie.
Certains ornements de façades ou de devantures commerciales comme les enseignes, les stores, les bannes,	<b>Dispositions particulières pour les saillies de façade ou de devantures commerciales</b>
	Certains ornements de façades ou de devantures commerciales comme les enseignes, les stores, les bannes,

les corniches peuvent empiéter sur la marge de retrait ou sur le domaine public.

Les saillies ainsi autorisées doivent respecter les dimensions et les règles suivantes :

- ne pas dépasser 0,80 m de profondeur.
- être situées à plus de 3 m de haut
- ne pas occuper plus d'un tiers de la longueur de la façade.

**UY-ARTICLE 7 :  
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT  
AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres.

**UY-ARTICLE 8 :  
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR  
RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

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

*Définition :*

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

L'emprise au sol maximale est de 60%.

**UY-ARTICLE 10 :  
HAUTEUR MAXIMALE 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 du bâtiment. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructures (cheminées, ...) ou de modénature ne sont pas pris en compte dans le calcul.*

La hauteur maximale des constructions est de 6 mètres excepté dans les cas suivants :

- pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier, la hauteur maximale est de 12 m,
- pour les constructions situées le long de la RD3 : la hauteur des constructions peut être autorisée jusqu'à 10 m en cas d'implantation en retrait du 2<sup>e</sup> étage (ce retrait devra être équivalent au minimum à la hauteur du 2<sup>e</sup> étage),
- 7 m pour les toits terrasse des immeubles à usage de bureaux.

les corniches peuvent empiéter sur la marge de retrait ou sur le domaine public.

Les saillies ainsi autorisées doivent respecter les dimensions et les règles suivantes :

- ne pas dépasser 0,80 m de profondeur.
- être situées à plus de 3 m de haut
- ne pas occuper plus d'un tiers de la longueur de la façade.

**UY-ARTICLE 7 :  
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT  
AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres.

Exception :

- Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics, doivent être implantés avec un recul minimal de 0,50 m par rapport aux limites séparatives.

**UY-ARTICLE 8 :  
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR  
RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

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

*Définition :*

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

L'emprise au sol maximale est de 60%.

Exception : Pour les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics, il n'est pas prévu d'emprise au sol.

**UY-ARTICLE 10 :  
HAUTEUR MAXIMALE 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 du bâtiment. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructures (cheminées, ...) ou de modénature ne sont pas pris en compte dans le calcul.*

Pour les constructions en bordure de la RD 36 et de la rue Gustave Eiffel

La hauteur des constructions est de 6 mètres excepté pour les immeubles disposant de toits terrasses (toit dont la pente est inférieure à 15%) et à usage de bureaux, la hauteur est alors limitée à 7 mètres.

Pour les constructions en bordure de la RD3 :

La hauteur maximale des constructions est de 6 mètres excepté dans les cas suivants :

- pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier, la

<p><b>UY-ARTICLE 11 :</b> <b>ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</b></p> <p><b>Généralités</b></p> <p>Par son implantation, son adaptation au sol, ses proportions, l'aspect des matériaux apparents, ses couleurs, ses clôtures éventuelles, toute construction ou ouvrage doit s'harmoniser avec le paysage urbain de la commune.</p> <p>L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier doit être particulièrement soigné afin de tenir compte du site dans lequel ils doivent s'implanter.</p> <p>Toutes les façades, aveugles ou non, doivent être traitées avec le même soin et de manière homogène. Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les styles d'architecture étrangers à la région.</li> <li>- L'utilisation apparente de matériaux destinés à être enduits.</li> </ul> <p><b>Les bâtiments</b></p> <p>La configuration des terrains devra permettre de construire des bâtiments économes en énergie dont les caractéristiques d'implantation sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les orientations Est/Ouest des bâtiments traversant sont recommandées,</li> <li>- les constructions devront avoir des formes les plus compactes possibles,</li> <li>- la combinaison de deux corps de bâtiments ou plus, présentant des volumes différents, est recommandée.</li> </ul> <p><b>Dispositions générales sur les constructions :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions doivent présenter une simplicité de volume.</li> <li>- les logements liés aux activités sont intégrés dans le volume du bâtiment d'activité</li> <li>- les matériaux utilisés sont nobles (sont admis pierre, maçonnerie enduite, pierres agrafées, bardeaux métalliques ou bois)</li> <li>- dans le cas d'enduits, les couleurs seront de teinte du « tuffeau de Touraine » ou en référence avec les enduits traditionnels locaux</li> <li>- les toits seront végétalisés en cas de toiture principalement réalisée en terrasse pour les bureaux uniquement</li> <li>- les édifices techniques (réserve d'eaux pluviales, panneaux</li> </ul>	<p>hauteur maximale est de 12 m, - la hauteur des constructions peut être autorisée jusqu'à 10 m en cas d'implantation en retrait du 2<sup>e</sup> étage (ce retrait devra être équivalent au minimum à la hauteur du 2<sup>e</sup> étage), - 7 m pour les toits terrasse des immeubles à usage de bureaux.</p> <p><u>Pour les constructions en bordure de la voirie de desserte interne du lotissement des Deux Croix:</u> La hauteur maximale des constructions est de 12 mètres.</p> <p><u>Exception :</u> Dans le cas où une construction dispose d'un terrain d'assiette donnant sur 2 voies, ce sont les règles de hauteur les moins favorables qui s'appliquent.</p> <p><b>UY-ARTICLE 11 :</b> <b>ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</b></p> <p><b>Généralités</b></p> <p><b>Toute construction ou ouvrage doit :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- être en cohérence avec le projet communal pour la zone,</li> <li>- prendre en compte le site dans lequel il s'inscrit (terrain, vues, voisinage ...),</li> <li>- témoigner de son usage.</li> </ul> <p>Toute construction s'inspirant d'un style architectural traditionnel étranger à la région est interdite.</p> <p>La conception et la réalisation des bâtiments et des installations, y compris les annexes, doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.</p> <p>Il n'est pas fixé d'autres règles pour <b>les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</b></p> <p><b>Les bâtiments</b></p> <p>La configuration des terrains devra permettre de construire des bâtiments économes en énergie dont les caractéristiques d'implantation sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions devront avoir des formes les plus compactes possibles,</li> <li>- la combinaison de deux corps de bâtiments ou plus, présentant des volumes différents, est recommandée.</li> </ul> <p><b>Dispositions générales sur les constructions :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions doivent présenter une simplicité de volume.</li> <li>- les logements liés aux activités sont intégrés dans le volume du bâtiment d'activité</li> <li>- les matériaux utilisés sont nobles</li> <li>- dans le cas d'enduits, les couleurs seront de teinte du « tuffeau de Touraine » ou en référence avec les enduits traditionnels locaux</li> <li>- pour les autres revêtements, ils seront de couleur sombre et mat.</li> <li>- les édifices techniques (réserve d'eaux pluviales, panneaux solaires, édifice d'ascenseur, installation de</li> </ul>
---	---

solaires, édicule d'ascenseur, installation de chauffage...) devront être soit enterrés (cuves, réserves...) ou dérobés à la vue ou intégrés au volume de la construction.

### Dispositions particulières

#### Les volumes

##### **Les bâtiments de bureaux**

- les volumes d'entrées,  
- les annexes des bâtiments (guérites, parcs de stationnement couverts, logements de fonction, restaurant d'entreprise) doivent être réalisées à partir de volumes simples en rapport avec la volumétrie des bâtiments principaux.

##### **Les zones de stockage**

Elles peuvent être couvertes (dans ce cas les prescriptions architecturales s'appliquent) ou découvertes.

- Les petits volumes non clos de type auvent, marquise, balcons, terrasses sont autorisés dans la mesure où pour leur réalisation sont utilisés les mêmes matériaux que ceux utilisés dans le bâtiment auquel ils s'ajoutent.

Toutefois, l'utilisation des produits verriers est toujours autorisée.

Toutes les structures, armatures, doivent utiliser les coloris du bâtiment principal.

#### Les matériaux d'enveloppe

Les matériaux autorisés sont des produits nobles et notamment :

- la pierre mise en œuvre selon les règles de l'art pratiquées en Touraine,
- les produits verriers en pose menuiserie, agrafée, collée,
- la maçonnerie réalisée à partir de tous types de matériaux à partir du moment où ils sont enduits et que l'enduit présente un aspect final lisse et coloré dans la masse et qu'il soit compatible avec le support utilisé,
- les bardages métalliques non nervurés ou en bois dans la mesure où leur couleur s'harmonise avec l'environnement existant,
- les bardages métalliques de tout type dans la mesure où le bâtiment est à usage d'atelier et que la façade concernée n'est pas visible depuis la RD36 et que les couleurs s'harmonisent avec l'environnement existant.

Les constructeurs devront éviter :

- les éléments de qualité esthétique de peu de valeur, éviter les matériaux inadaptés telles que les matières plastiques ou les céramiques,
- les décors artificiels dont la fonction n'est pas compréhensible.

#### Les baies

- Les proportions sont libres.
- Les linteaux apparents sont interdits ainsi que toute baie comportant des arcs ou portions d'arc (y compris pour les vitrines commerciales).
- Les modénatures encadrant les baies doivent être de facture simple.
- Les vitrages à petits bois, réfléchissants sont interdits
- Tout dispositif de type brise soleil, volet extérieur, claustra ajouté devant ou au dessus de la baie doit être de même nature pour l'ensemble des façades traitées.

chauffage...) devront être soit enterrés (cuves, réserves...) ou dérobés à la vue ou intégrés au volume de la construction. Dans tous les cas ils doivent être en harmonie avec d'une part l'écriture architecturale de la construction et d'autre part avec celle des constructions avoisinantes.

### Dispositions particulières

#### Les matériaux d'enveloppe

Le traitement des façades doit participer à l'identification des usages.

Toutes les façades ainsi que leurs soubassements doivent être traités avec soin. Le traitement doit être sobre.

Les bardages métalliques seront nervurés ou ondulés, à condition que l'espacement des ondes soit resserré ;

Les bâtiments implantés le long de la RD 3 présenteront un soubassement qualificatif (minéral de préférence).

Les matériaux de remplissage (exemple : le parpaing ...) et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante doivent être recouverts.

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

Les divers équipements techniques (climatiseurs, compteurs ...) doivent être correctement intégrés de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'ils sont vus depuis les voies ou les espaces publics.

#### Les baies

Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades.

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

<p><b>Les couvertures</b> Seules sont autorisées les couvertures de type terrasse ou les couvertures pentues dont la pente peut permettre l'utilisation de l'ardoise exception faite des petits volumes de type sas d'entrée, guérite, qu'il est possible de réaliser en produits verriers ou similaires. Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées à l'intérieur des bâtiments dès lors qu'il s'agit de toits terrasses. Les acrotères ne doivent en aucun cas être réalisés dans des couleurs vives sans rapport avec l'enveloppe du bâtiment. Est autorisé le bac acier couleur ardoise pour les ateliers.</p> <p><b>Les vitrines commerciales</b> Elles sont constituées essentiellement de baies de larges dimensions qui peuvent occuper la totalité de la façade.  Elles ne peuvent être constituées par des devantures rapportées qui masqueraient le volume du bâtiment ou modifieraient son enveloppe.  L'adjonction d'aménagements précaires, non mobiles, ou non repliables tels qu'auvents, préaux, pare vents latéraux, jardinières, en quelque matériau que ce soit est interdit.  Les volets ou grilles de protection placés à l'extérieur seront réalisés en serrurerie et seront peints sauf s'ils sont en inox patiné.</p> <p><b>Les enseignes</b> Leurs dimensions et leur implantation répondront au règlement de la publicité, des enseignes et pré-enseignes, et notamment au règlement de publicité de la commune de Fondettes, et ne devront pas dépasser l'enveloppe du bâtiment.  La signalétique peut être constituée par : - des enseignes bandeau placées à plat (limitées au nombre de deux par bâtiment) sur le bandeau supérieur de la devanture ou de la baie. Aucune enseigne bandeau ne pourra dépasser la hauteur de l'égout ou de l'acrotère ou le dessus des fenêtres de l'étage quand elles existent. - des enseignes drapeau placées à la perpendiculaire de la façade et constituant un élément en saillie. L'enseigne drapeau ne peut constituer en aucun cas un obstacle à la circulation sur voirie, ses dimensions et son implantation doivent suivre la réglementation sur les saillies. - des films apposés sur les vitrages des baies.  Les enseignes lumineuses doivent intégrer dans leur conception les dispositifs d'éclairage sous une corniche ou sous un capot. Les lettrages ou enseignes peints sur les murs sont interdits. Les enseignes peuvent être complétées par une plaque apposée près de la porte d'entrée de l'immeuble ou sur le pilier du portail.</p> <p><b>Les clôtures</b> Le principe souhaité pour les clôtures est le traitement ouvert autour des bâtiments. Les clôtures le long des voies publiques et privées sont un facteur d'unité visuelle. Une trop grande diversité nuit à l'harmonie du paysage.</p>	<p><b>Les couvertures</b> La forme des toitures et les matériaux utilisés doivent, par leur aspect et leur couleur : - être compatibles avec le caractère de l'ouvrage, - assurer une bonne tenue dans le temps, - et être en cohérence avec les bâtiments présents dans la rue. Les toitures terrasses seront de préférence végétalisées.  Quel que soit le type de toiture, l'intégration des accessoires techniques (édicules d'ascenseur, extracteurs, caissons de climatisation, garde-corps, capteurs solaires, antennes ...) doit être recherchée de façon à en limiter l'impact visuel.</p> <p><b>Les vitrines commerciales</b> Elles sont constituées essentiellement de baies de larges dimensions qui peuvent occuper la totalité de la façade.  Elles ne peuvent être constituées par des devantures rapportées qui masqueraient le volume du bâtiment ou modifieraient son enveloppe.  Les volets ou grilles de protection placés à l'extérieur seront réalisés en serrurerie et seront peints sauf s'ils sont en inox patiné.</p> <p><b>Les enseignes</b> Sur la limite Nord du lotissement le long RD 36, une bande de 4.10 mètres de profondeur sera laissée libre. Cette bande accueillera un support d'enseigne perpendiculaire à la voirie. Ce support sera constitué d'un bardage bois naturel de dimension 3 m de large par 2.20 m de haut. L'enseigne ne dépassera pas le gabarit de son support et pourra être éclairée.  Pour les lots situés le long de la RD 36, seules les enseignes sur les façades donnant sur la voie de desserte interne du lotissement ou sur la rue Eiffel seront autorisées. De plus, une seule enseigne par activité hébergée dans le bâtiment sera acceptée.  La vitrophanie sera acceptée sur toutes les façades.  Les enseignes drapeau sont interdites.</p> <p><b>Les clôtures</b> Le principe souhaité pour les clôtures est le traitement ouvert autour des bâtiments. Les clôtures le long des voies publiques et privées sont un facteur d'unité visuelle. Une trop grande diversité nuit à l'harmonie du paysage.</p>
---	---

En cas d'utilisation de clôture, elles seront constituées par :

- des panneaux de treillis métalliques gris anthracite doublés de haies (cf. article UY13). La hauteur est limitée à 2,00 m et les clôtures ne peuvent être surmontées d'aucune rehausse sauf impératif de sécurité,
- et elles pourront être doublées d'une haie végétale auquel cas elles auront une hauteur de 2m au maximum et respecteront la palette relative aux plantations.

#### L'entrée et le portail

Le portail devra être ajouré, il devra être constitué d'un remplissage à barreaudages verticaux.

Les pilastres et le portail ne devront en aucun cas dépasser la hauteur des clôtures.

Les coffrets (électricité, gaz...), la boîte aux lettres et la plaque enseigne devront être intégrés dans un pilastre ou dans le mur de construction.

#### **UY-ARTICLE 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques et correspondre à la localisation, à la destination et à la taille du projet.

Toute construction ou opération, à l'exception des permis ne concernant qu'un logement, doit comporter un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos. Le cas échéant, ce dernier doit être aménagé conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'utilisation de clôture, elles seront ajourées :

- de couleur gris anthracite. La hauteur est limitée à 2,00 m et les clôtures ne peuvent être surmontées d'aucune rehausse sauf impératif de sécurité,
- et elles pourront être doublées d'une haie végétale

Par conséquent, les clôtures éventuelles doivent, tant par leur conception, que par leurs matériaux et leurs couleurs, s'insérer harmonieusement à l'ambiance de la rue ou du site (minérale, végétale, ouverte, intime, homogène, diversifiée ...) et parmi les constructions et clôtures voisines.

Les éléments occultants tels les pare-vues, les claustras sont interdits en limite des espaces publics et des voies

#### L'entrée et le portail

Le portail devra être ajouré, il devra être constitué d'un remplissage à barreaudages verticaux.

Les pilastres et le portail ne devront en aucun cas dépasser la hauteur des clôtures.

Les coffrets (électricité, gaz...), la boîte aux lettres et la plaque enseigne devront être intégrés dans un pilastre ou dans le mur de construction.

#### *Les locaux de collecte des ordures ménagères*

Les abris de stockage des containers d'ordures ménagères doivent s'intégrer dans le bâtiment principal.

Les aires de présentation doivent être intégrées avec discrétion dans l'aménagement du terrain.

De manière générale, les aires de stockage feront l'objet d'un traitement paysager soigné. Elles seront, de préférence, masquées par le biais de végétaux assurant une opacité suffisante.

#### **UY-ARTICLE 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques et correspondre à la localisation, à la destination et à la taille du projet.

Concernant les lots situés le long de la RD 36, les stationnements seront évités entre les bâtiments et la RD 36. En cas d'implantation de stationnement entre les bâtiments et la RD 36, leur réalisation fera impérativement l'objet d'un traitement paysagé de qualité occultant les véhicules depuis la route départementale.

Les massifs végétaux occultants seront de préférence ponctuels afin de ne pas créer un effet de haies et de conserver les perspectives sur les haies bocagères en limite séparative.

Toute construction ou opération, à l'exception des permis ne concernant qu'un logement, doit comporter un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos. Le cas échéant, ce dernier doit être aménagé conformément à la réglementation en vigueur.

**UY-ARTICLE 13 :**

**OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les terrains ou parties de terrains libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus.

En respect du volet paysager du permis de construire, tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement et notamment présenter un programme de plantations sur l'ensemble du terrain.

50% de la surface non construite de la parcelle doit être végétalisée.

Les surfaces dédiées au stationnement doivent être arborées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Sous la ligne haute tension, aucune plantation d'arbres tige n'est autorisée.

~~Les haies doivent au minimum compter 5 essences différentes afin d'éviter l'effet banalisant des haies mono-spécifiques (un seul végétal cf. thuyas...) et comporter 2/3 de persistants (Abelia grandiflora, Atriplex halimus, Cotoneaster lacteus, Euonymus japonicus, Ilex aquifolium, Laurus nobilis, Photinia x fraseri "red Robin", Viburnum tinus, Ligustrum sinense, Choisya ternata) et 1/3 de caduques (Corylus avellana, Rosa rugosa, Ribes sanguineum, Cornus sanguinea, Acer campestre, Carpinus betulus, Ostrya carpinifolia, Chaenomeles, Rhodanus frangula).~~

~~En bordure de la RD3, les espaces non construits situés entre le bord du domaine public et 10 mètres de profondeur au-delà de cette limite devront être paysagés par des arbres ou arbustes et plantes couvre-sols.~~

~~Cette trame doit être égayée par des massifs de graminées (Penisetum, Molinia, Stipa tenuifolia, Haenuloan macre) et de vivaces (Hosta hemerocalis, heuroclera, Arunus discius) et quelques arbres d'ornement (Prunus Cerotina, Sorbus domestica, Ostrya carpinifolia)~~

**UY-ARTICLE 13 :**

**OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les terrains ou parties de terrains libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus.

En respect du volet paysager du permis de construire, tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement et notamment présenter un programme de plantations sur l'ensemble du terrain.

50% de la surface non construite de la parcelle doit être végétalisée.

Les surfaces dédiées au stationnement doivent être arborées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Le long de la RD 36 :

Sur les limites latérales mitoyennes et à partir de 4,10 mètre de la limite de propriété en bordure de RD 36, une haie bocagère sera plantée.

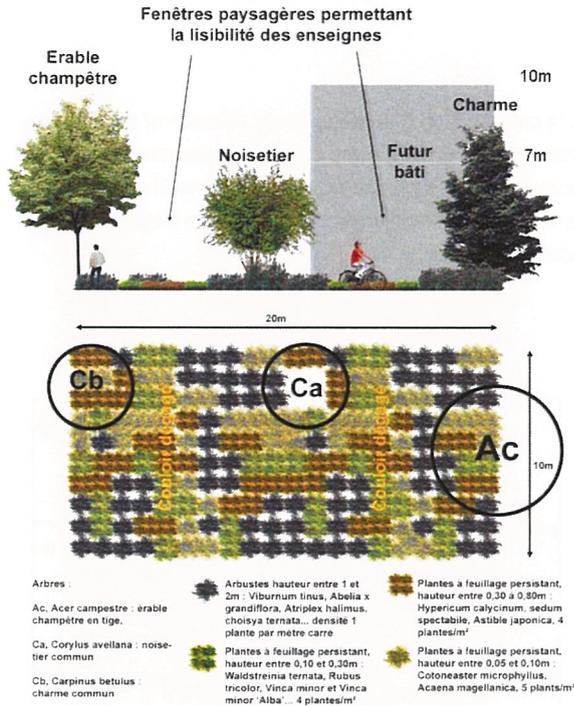
Les haies le long RD 36 sont interdites afin de mettre en valeur les haies situées en limite séparative.

Les espaces non construits doivent être paysagés avec soin, au moyen de végétaux à caractère champêtre.

Le long de la RD 3 :

Les espaces non construits doivent être paysagés avec soin, les essences choisies seront horticoles.

## Bande paysagère en bord de RD3



**UY-ARTICLE 14 :**  
**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**  
 Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

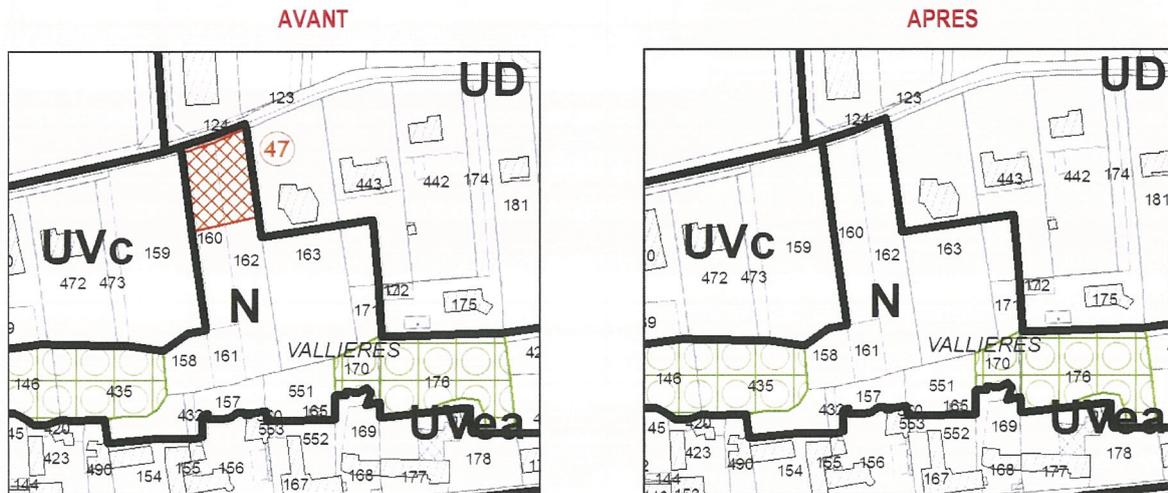
**UY-ARTICLE 14 :**  
**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**  
 Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

### 3. EMPLACEMENT RESERVE (ER)

#### a. SUPPRESSION

La commune avait inscrit un emplacement réservé n°47 en vue de la création d'un belvédère. Après réflexion et compte-tenu de l'existence d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation à cet endroit d'une part et au classement en zone Naturelle du terrain d'autre part, la mise en place d'un tel emplacement réservé n'apparaît plus indispensable puisque les objectifs de maintien des cônes de vues et d'inconstructibilité de ce secteur sont maintenus. La municipalité n'ayant pas pour projet d'aménager ces parcelles, elle souhaite renoncer à cet emplacement réservé.

Suppression de l'ER n°47

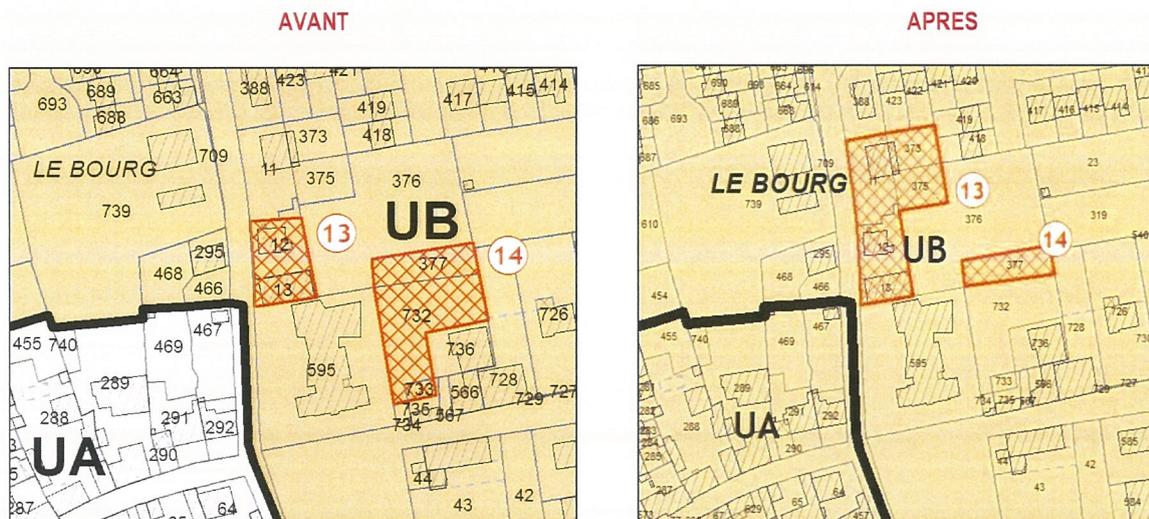


#### b. MODIFICATION

Deux emplacements réservés avaient été prévus par la commune lors de l'élaboration du PLU pour la réalisation de l'extension de la mairie.

Après réflexion, cette extension prendrait plutôt place en continuité du bâtiment existant à savoir dans le prolongement de la parcelle cadastrée CM n°595 au nord sur les parcelles CM n°12 et CM n°13 (rue Ernest Dupuy), la parcelle CM n°377 étant grevée d'un emplacement réservé numéro 14 servirait plutôt à l'agrandissement du parking de la mairie. Les autres parcelles n'ont ainsi plus lieu d'être grevées par cet emplacement réservé. Il est décidé d'agrandir l'emprise de l'ER n°13 et de circonscrire l'emprise de l'ER n°14. Le bénéficiaire de cet emplacement réservé est la commune de Fondettes.

Modification des emprises des ER n°13 et 14.



### c. CREATION

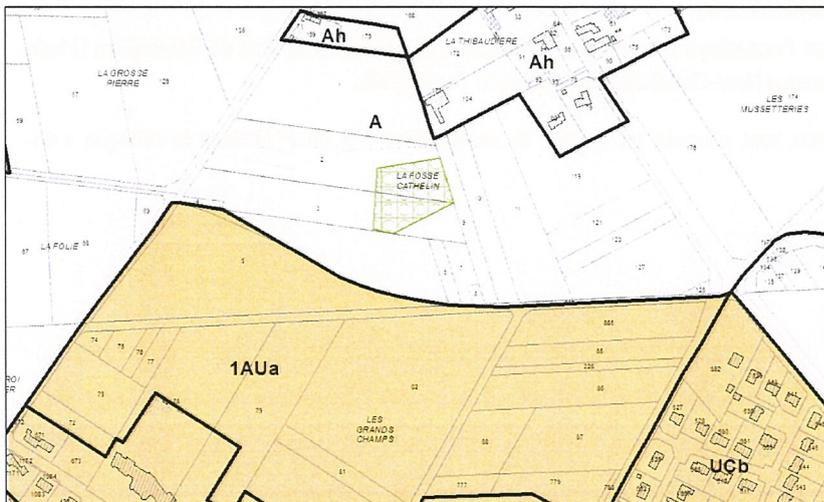
Conformément au PADD, afin de relier les villes de Luynes et de Pernay depuis le boulevard périphérique sans traverser le hameau de la Thibaudière, étroit et insécure, il est envisagé de créer une voie reliant le giratoire des Cochardières à la rue de la grosse pierre. Cette voie est dénommée « voie plateau ». A cette fin, des acquisitions foncières sont à prévoir.

La ville de Fondettes souhaite instituer deux emplacements réservés :

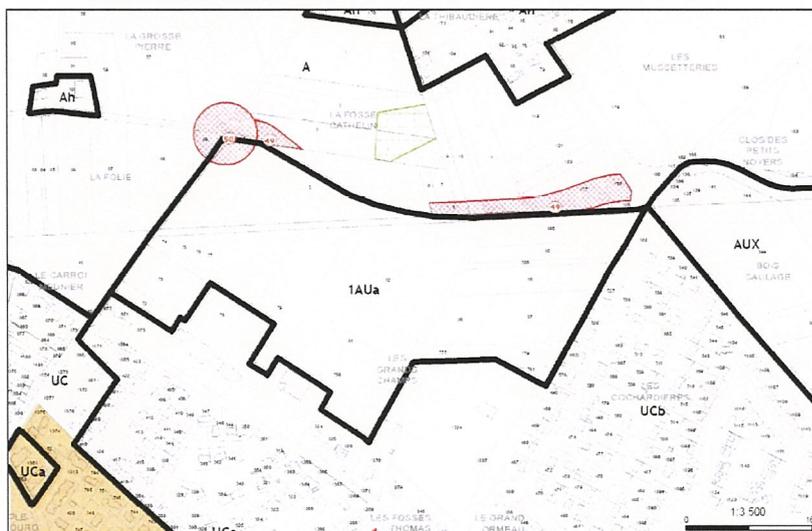
- Un emplacement réservé correspondant à la sécurisation et à l'embranchement de la voie plateau avec la rue de la Grosse Pierre à l'ouest. Il s'agit de créer un giratoire d'un diamètre de 45 mètres. Le bénéficiaire de cet emplacement réservé est la ville.
- Un emplacement réservé à l'est correspondant à l'amorce de la voie plateau depuis le giratoire existant au lieu-dit les Cochardières. La voie aura une emprise de 35 mètres et le bénéficiaire sera la ville. La ville est déjà pour partie propriétaire du foncier nécessaire à la création de cette voie. Il est nécessaire de mettre en place un ER pour le foncier restant.

#### **Plan AVANT modification**

Réalisation de la 5ème branche du giratoire Grand Champs.



#### **Plan APRES modification**



#### 4. MISE A JOUR DES ANNEXES

##### a. LISTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

- **Arrêté préfectoral du 29/09/2016 sur la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel**

L'arrêté du 26 septembre 2016 sur la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel est joint au dossier de modification du Plan Local d'Urbanisme afin de mettre à jour la liste des servitudes. Cet arrêté est inscrit dans la liste des servitudes d'utilité publique et joint à ce dossier.

##### b. AUTRES ANNEXES :

- **Arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures de transports terrestres modifié le 26/01/2016**

Le nouvel arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures de transports terrestres du 26 janvier 2016 remplacera celui du 17 avril 2001 qui figurait dans le P.L.U initial de la ville de Fondettes.

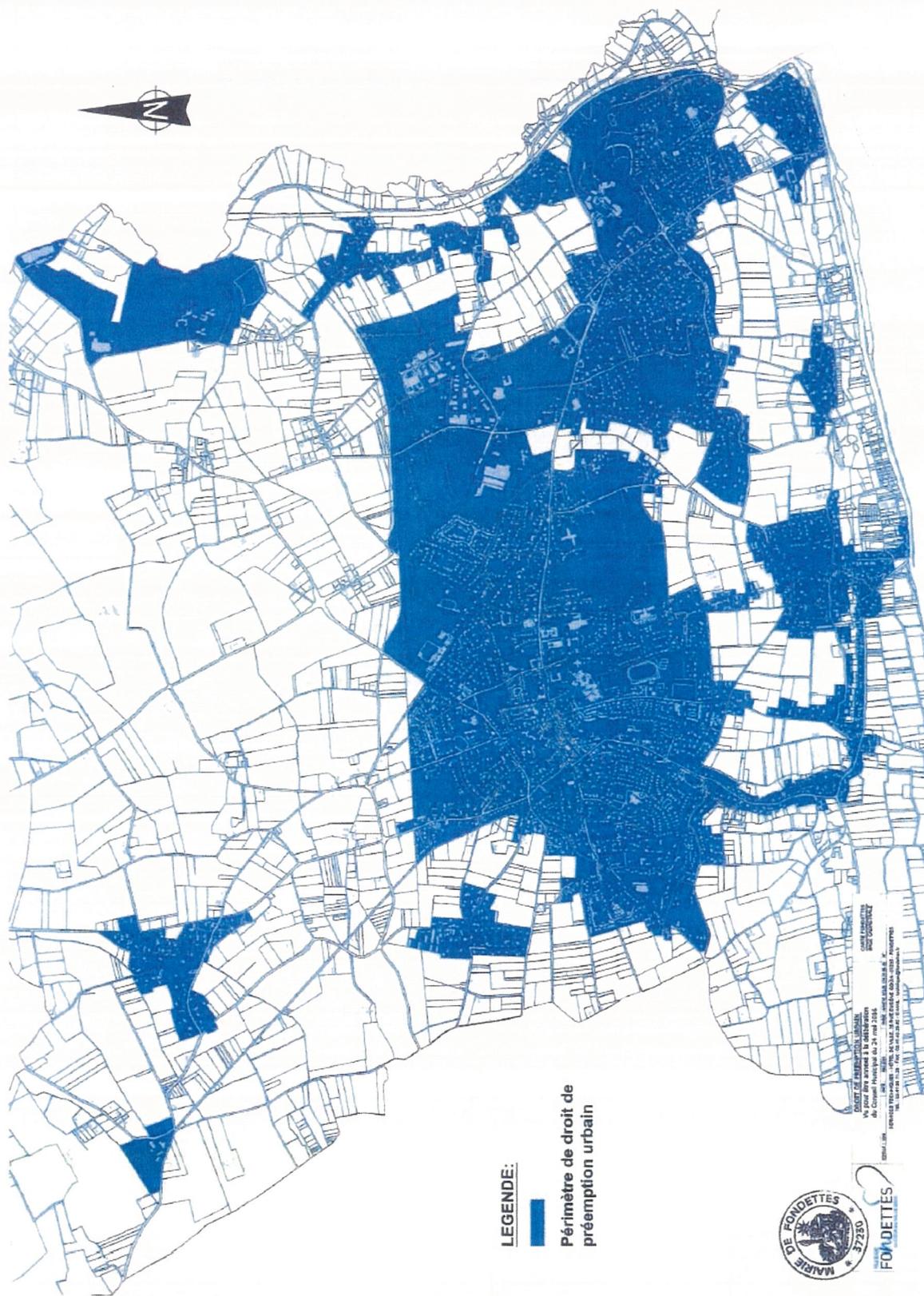
- **Suppression du plan de la ZAD créée le 22 avril 2008 et abrogée par la loi du 3 juin 2010.**

- **Mise à jour du Droit de Prémption Urbain**

Par délibération du 24 mai 2016, la ville de Fondettes a procédé à la modification du périmètre de Droit de Prémption Urbain en l'étendant au périmètre du pôle économique Nord-Ouest de l'agglomération Tourangelle.

Ces plans du Droit de Prémption Urbain sont annexés au dossier de modification n°2 du PLU dans la rubrique « 05-annexes ».



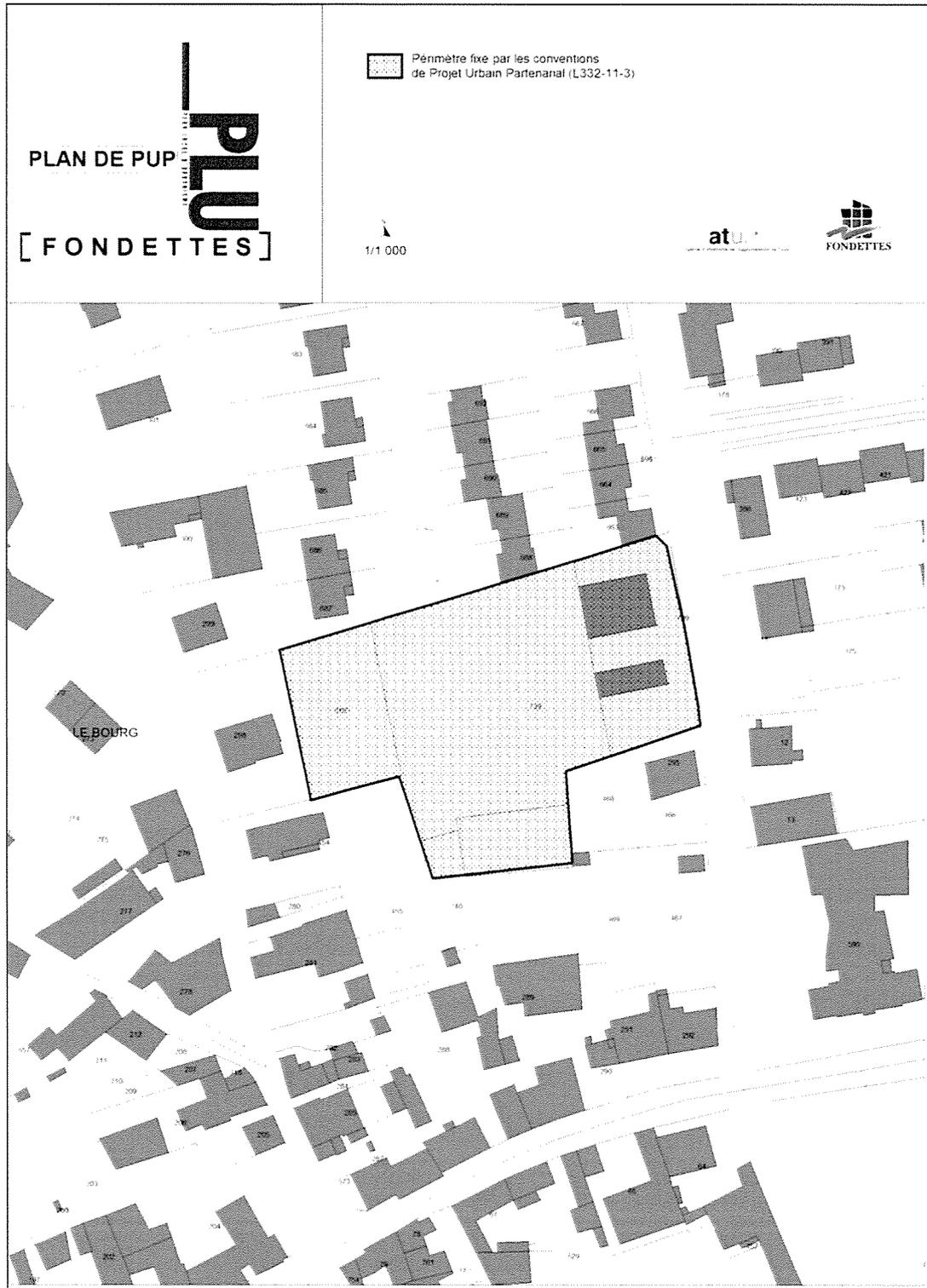


□ **Mise à jour des Périmètres Urbains Partenariaux**

**Suppression d'un Projet Urbain Partenarial, inscription de deux nouveaux**

Le PUP inscrit en date du 27/09/2010 est arrivé à échéance et est donc à supprimer des annexes du PLU.

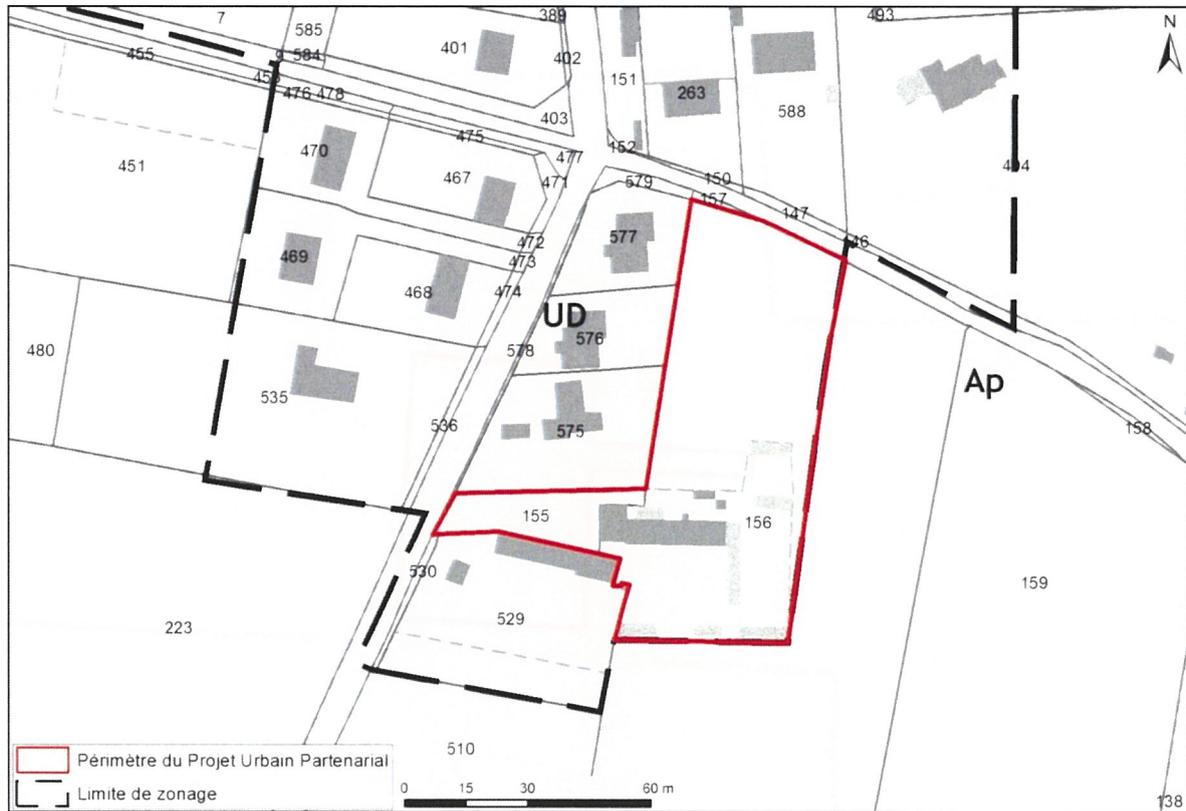
Plan de PUP SUPPRIME





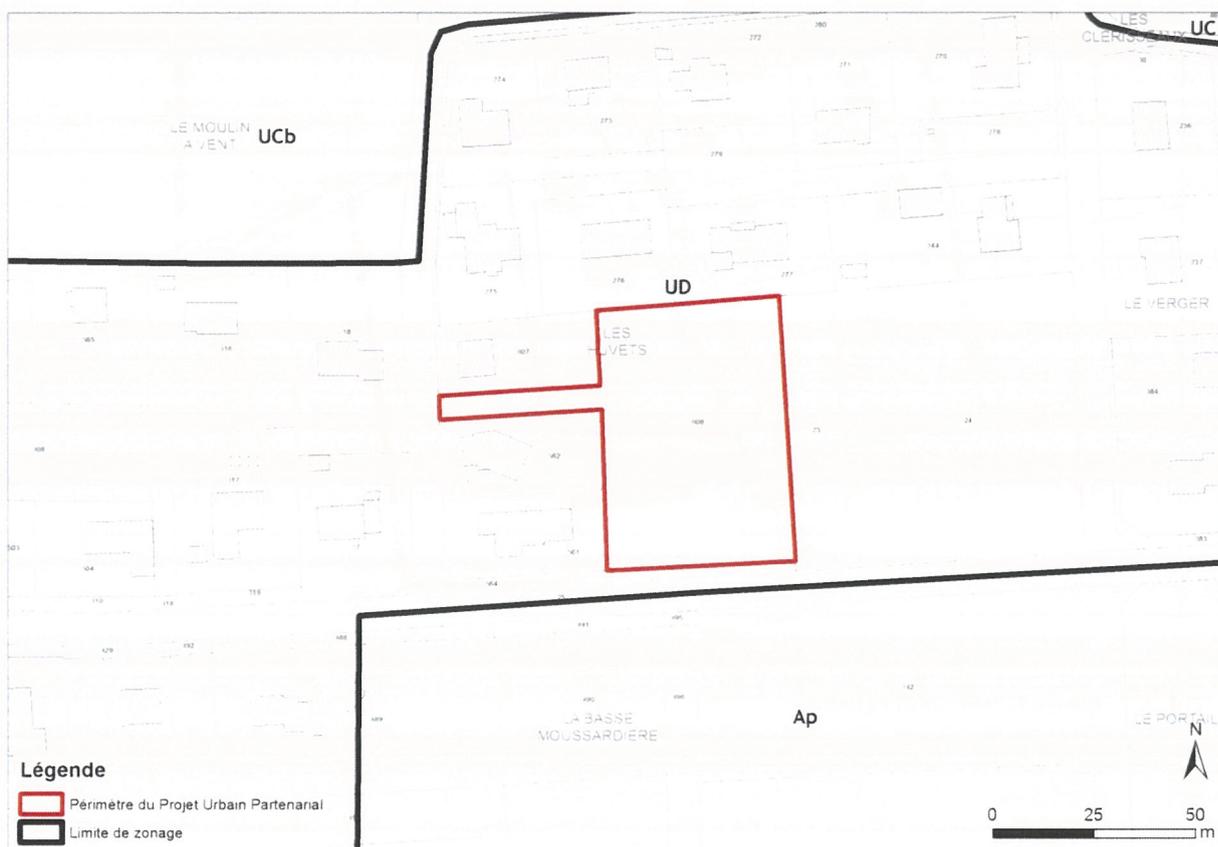
## Plan de PUP **AJOUTE**

Le périmètre d'application du Projet Urbain Partenarial sur l'opération sis rue des Pivottières apparaît ci-après.



## Plan de PUP AJOUTE

Le périmètre d'application du Projet Urbain Partenarial sur l'opération « Les Huvets » sis rue Léonard de Vinci apparaît ci-après.



48

## INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Les incidences de la modification du PLU sur l'environnement sont négligeables compte tenu des points qui sont concernés par cette modification.

Les modifications suivantes n'emportent pas d'incidences directes sur l'environnement puisqu'il ne s'agit pas de revoir à la baisse des surfaces dédiées à l'agriculture ou à la protection des espaces naturels, ni des corridors écologiques ou affecter des réservoirs de biodiversité.

Les modifications suivantes ne consistent pas non plus à supprimer des actions qui viseraient à protéger l'environnement ou qui seraient susceptibles de créer des risques liés à l'environnement.

- Mise à jour des annexes :
  - Mise à jour des Périmètres Urbains Partenariaux,
  - Mise à jour du droit de préemption urbain (DPU),

De par la nature de ces modifications, elles n'entraînent pas d'incidence sur l'environnement.

- Nouvel arrêté de classement sonore des infrastructures de transports terrestres : cette modification n'emporte aucune incidence sur l'environnement.
- Modifier les règles de la zone Uy afin de faciliter l'implantation des entreprises n'aura pas d'incidence particulière sur l'environnement.

La municipalité a souhaité simplifier les principes d'aménagement paysager tout en assurant une gestion qualitative des espaces. Elle incite les porteurs de projet à végétaliser les toitures principalement lorsqu'il s'agit de toiture terrasse et à enterrer les édicules techniques afin d'assurer un traitement qualitatif de la perception visuelle au sein de la zone.

Toujours dans cette optique d'intégration des bâtiments d'activités dans l'environnement, la Ville insiste sur l'aspect extérieur des bâtiments en imposant des teintes sombres ou mates pour les bardages métalliques. Une mention est ajoutée au règlement concernant les locaux de collecte des ordures ménagères. Les aires de stockage notamment doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné et seront masquées par le biais de végétaux assurant une opacité suffisante sans pour autant imposer des haies. Cette mesure participera activement à l'intégration réussie des bâtiments et installations annexes dans l'environnement et le paysage.

Enfin, à l'article 13 de la zone Uy, la commune a introduit l'interdiction de plantation de haies le long de la RD 36 afin de mettre en valeur celles situées en limites séparatives latérales. Par ailleurs, elle impose à ce que les espaces non bâtis le long de la RD 3 soient paysagés par le biais d'essences horticoles.

- Modification du périmètre de mixité sociale. Le recentrage du périmètre de mixité sociale au sein duquel le seuil de 30% de logements locatifs sociaux à réaliser est déclenché pour toute opération de 4 logements peut entraîner une densification du centre-ville, en cohérence avec les réglementations qui l'imposent (Grenelle, ALUR) et vise donc à limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels.

Il est à noter que les modifications énoncées ci-avant visent à mettre à jour des procédures (PUP, DPU) en zone urbaine, à favoriser un urbanisme de projet.

Les modifications suivantes constituent les seules modifications susceptibles d'avoir un impact très mesuré sur les espaces agricoles:

- **Maintien de l'activité économique.** Permettre le développement raisonnable d'activités économiques sur le territoire, le maintien et la création d'emplois via la création d'un secteur Ahx. Compte-tenu de la faible surface qu'il représente (0,8ha), le secteur Ahx n'aura pas ou très peu d'incidences sur l'environnement. De surcroit ce secteur Ahx était déjà classé en secteur Ah dans le PLU actuel correspondant aux « constructions implantées dans l'espace agricole qui n'ont pas de rapport avec cette fonction ».

L'incidence immédiate constitue en le faible impact, théorique de surcroit, sur les espaces agricoles dans la mesure où la possibilité est donnée à l'artisan en place de développer de façon modérée son activité. A noter qu'il ne s'agit pas en soi d'un espace réellement agricole car il n'est pas cultivé, et est déjà bâti pour l'activité en place. Il n'y aura donc pas de prélèvement d'espaces cultivés/cultivables, les terrains étant occupés et urbanisés en partie. En revanche, la collectivité veillera à ce que l'activité et les installations sur place ne compromettent pas un retour de ces secteurs vers l'activité agricole.

- **Création de deux emplacements réservés pour la réalisation de la voie plateau:** ces actions ont pour incidences un faible impact sur les espaces agricoles dans la mesure où ces emplacements pour réaliser des travaux de voirie sont situés en zone agricole. Compte tenu des faibles surfaces que représentent ces secteurs il n'y aura aucune incidence particulière sur l'environnement.

Les incidences notables prévisibles de la modification		
	Description	Qualification
Le cadre physique	Aucune incidence notable prévisible	/
La biodiversité	Aucune incidence notable prévisible	/
L'agriculture	Réduction minimale des espaces agricoles avec le projet de voie plateau aux Grands Champs, prélèvement d'espaces agricoles relativement limitée	-
Insertion urbaine Cadre de vie et paysages	Mise en place de mesures visant à insérer les bâtiments d'activités au mieux dans leur environnement en privilégiant des teintes sombres et en insistant sur leur intégration à traiter avec soin en zone UY.  Insertion d'une mention permettant l'intégration des bâtiments au mieux dans leur environnement pour le secteur Ahx en privilégiant des teintes sombres.	+
Patrimoine bâti	Aucune incidence notable prévisible	/
Consommation foncière	Prélèvement d'espaces agricoles par les emplacements réservés pour la voie Plateau.  Emprises faibles sans incidences sur l'environnement naturel et très limité sur l'environnement agricole.	-
Cycle de l'eau	Aucune incidence notable prévisible	/
Qualité de l'air et réchauffement climatique	Aucune incidence notable prévisible	/

## INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR LES ZONES NATURA 2000

Aucune des modifications apportées au PLU ne concerne un site Natura 2000. Il n'y a donc aucun impact direct.

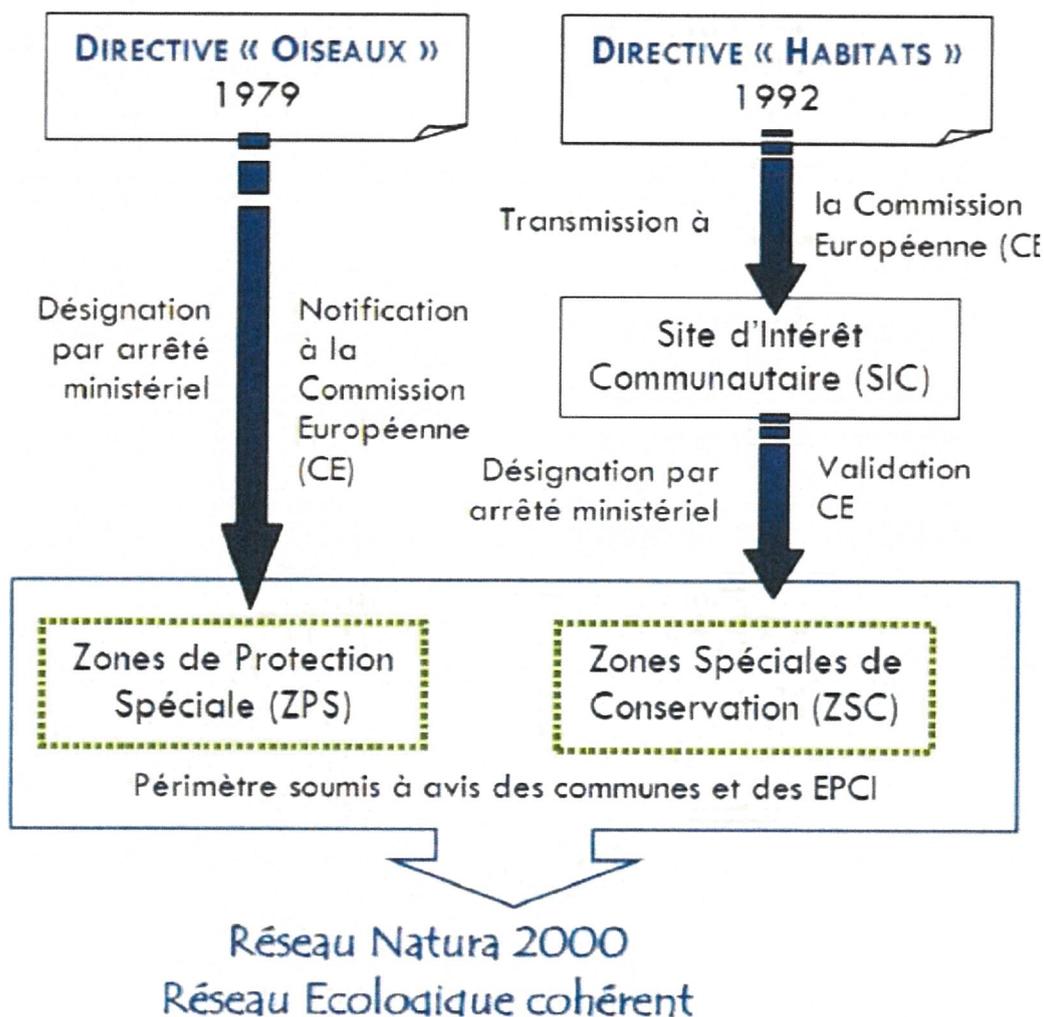
Au vu de la teneur des éléments du PLU modifiés et présentés dans le présent rapport, il nous est permis de conclure à l'absence d'incidence notable prévisible sur les habitats et espèces d'intérêt communautaire faisant l'objet d'une protection au titre des zones Natura 2000. La modification n°2 du PLU ne remet pas en cause l'état de conservation de ces sites, ni leurs objectifs de gestion. En tout état de cause, ce dossier de modification ne fait pas l'objet d'une évaluation environnementale stratégique.

Dans le cadre de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme, réalisée en juin 2016, la ville avait déjà mis en avant les caractéristiques des zones Natura 2000 sur son territoire via l'analyse et la cartographie suivantes.

La description issue de la modification n°1 est donc reprise dans les pages suivantes.

Le réseau Natura 2000 est un réseau européen de sites naturels protégés. Il a pour objectifs de préserver la diversité biologique et de maintenir les espèces et les habitats d'intérêt communautaire dans un bon état de conservation. Il est composé :

- des Zones de Protection Spéciale (ZPS) : sites relevant de la directive 79-409/CEE, dite directive "oiseaux",
- des zones spéciales de Conservation (ZSC) : sites relevant de la directive 92-43/CEE, dite directive "habitats".



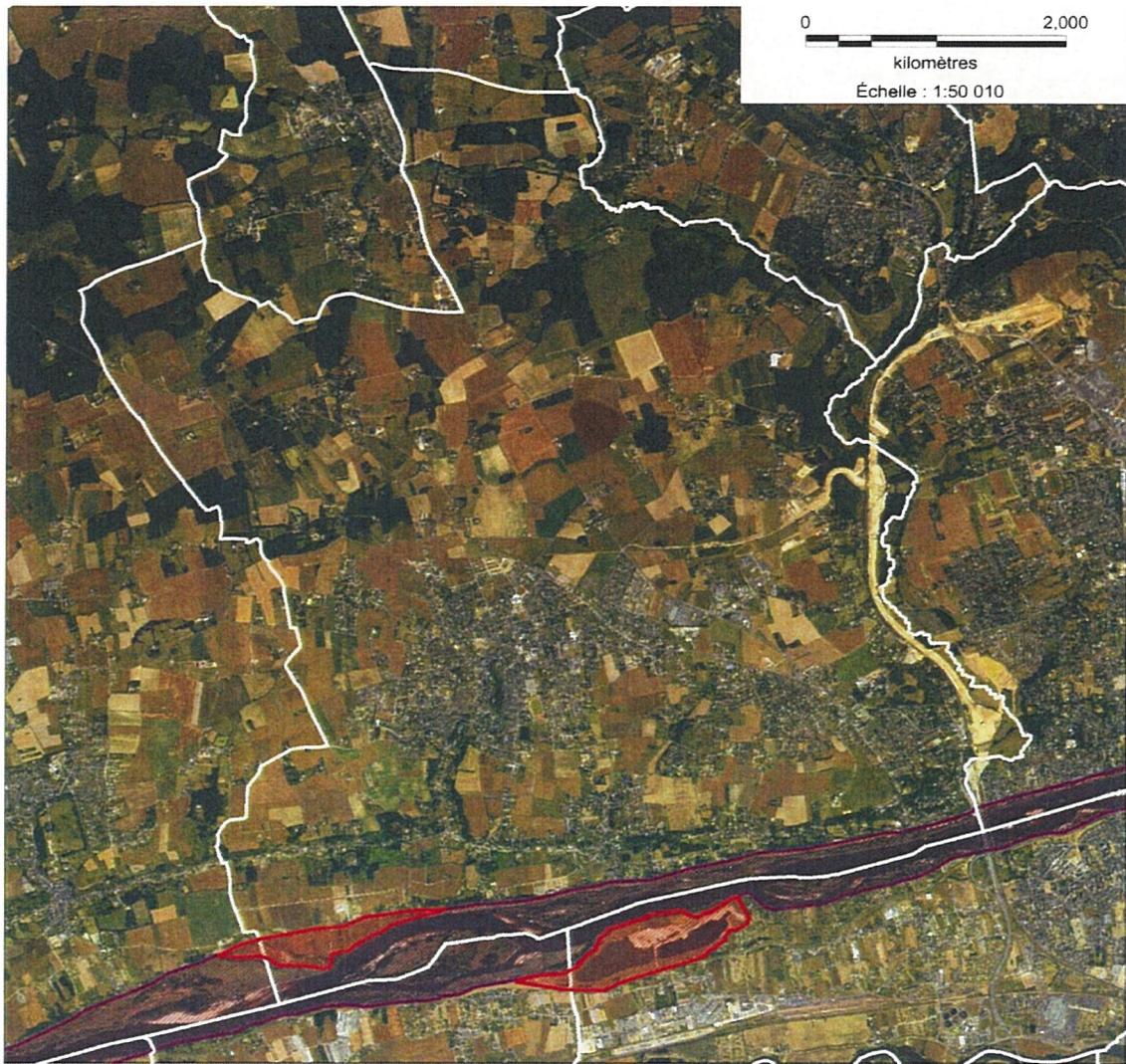
**Fondettes est concernée par deux sites Natura 2000** qui se concentrent dans la vallée de la Loire, au Sud de la commune :

- une Zone de Protection Spéciale (FR2410012) dénommée Vallée de la Loire d'Indre-et-Loire,
- un Site d'Intérêt Communautaire (FR2400548) "La Loire de Candes-Saint-Martin à Mosnes".

Ces deux zones ne concernent sur le territoire de la commune que le lit de la Loire, les îles et la varenne à l'intérieur des digues à l'Ouest. Elles sont classées en zone inondable à préserver de toute urbanisation en aléas très fort A4 au PPRI du Val de Tours-val de Luynes. On n'y recense aucune occupation humaine à l'exception de la varenne où se trouvent des terrains cultivés et aussi quelques jardins et une station de pompage d'eau potable qui alimente les communes de Fondettes, Luynes et Saint-Etienne-de-Chigny.

De l'autre côté de la levée, la varenne se rétrécit de plus en plus, d'Ouest en Est, agricole à l'Ouest de Vallières, elle est occupée à l'Est par des implantations diverses, habitat peu dense, parcs de grandes propriétés, quelques activités ou équipements, avant de disparaître en arrivant à la Guignière où les constructions sont édifiées en front de rue. Dans sa partie agricole la varenne accueille aussi la station d'épuration de la commune et quelques habitations accrochées à la levée, notamment Port-Foucault.

Situation du réseau Natura 2000 sur la commune de Fondettes



55



Réseau Natura 2000 (Site d'Intérêt Communautaire + Zone de Protection Spéciale ; périmètre identique)



Projets d'extensions du réseau Natura 2000 approuvé le 17-09-2013 pour la ZPS "Vallée de la Loire de Candes St - Martin à Mosnes" et le 29-08-2014 pour la ZSC "Vallée de Loire d'Indre et Loire".

## 2. Description des sites Natura 2000 de la Loire

### 2.1. Le Site d'Intérêt Communautaire (zone spéciale de conservation)

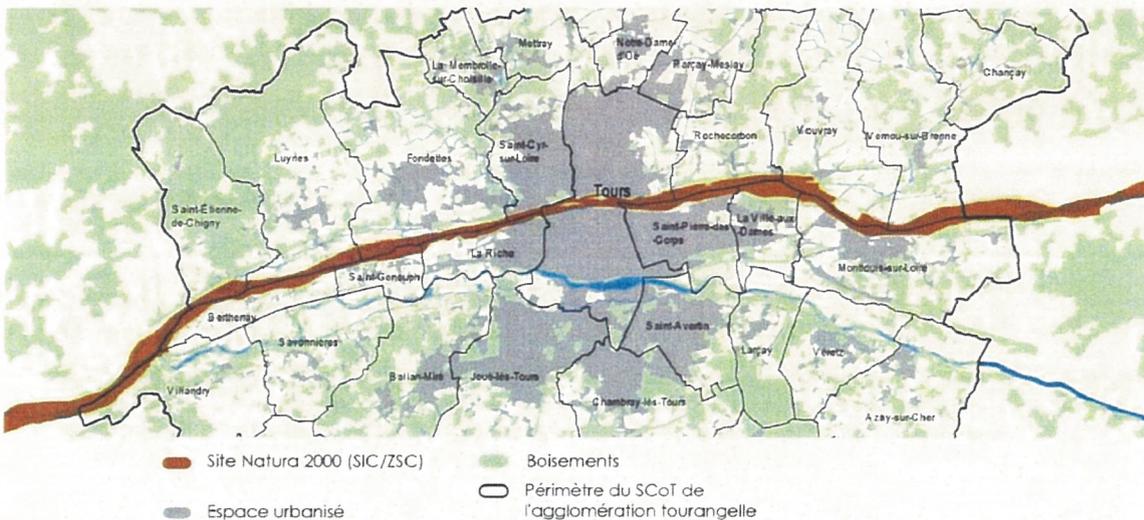
Le SIC Loire de Candes-Saint-Martin à Mosnes, protégé pour ses habitats, s'étend sur 5.556 ha au total dont 143,3 ha inclus dans le périmètre du Plan Local d'Urbanisme de Fondettes. Le projet d'extension du SIC qui figure sur la carte précédente concerne quant à lui 25,22 ha.

#### Périmètre du site Natura 2000 FR2400548

La Loire de Candes-St-Martin à Mosnes (Source : DREAL, ATU)

#### Périmètre du site Natura 2000 FR2400548

La Loire de Candes-St-Martin à Mosnes (Source : DREAL, ATU)



On peut distinguer 3 unités sur l'ensemble du site de Candes-Saint-Martin à Mosnes :

- de Mosnes à Rochecorbon, la Loire est associée à des forêts alluviales et à l'Ormaie qui subsistent en stations souvent remarquables,
- de Rochecorbon à Cinq-Mars-La Pile, le cours conserve à peu près les mêmes caractères, avec toutefois une extension des surfaces occupées par le Chenopodium et le Nanocyperion. Cette section sur laquelle se trouve Fondettes, est la seule du département à montrer des indices de présence de la Loutre,
- à l'aval de Cinq-Mars-la Pile, avec les confluences du Cher et de la Vienne.

Les forêts alluviales sont pour la plupart en excellent état. Le val renferme encore de grandes surfaces en prairies habitées par les Pies grièches et les Râles des genêts. De grandes stations de Fritillaires pintades sont aussi recensées.

L'ensemble du cours joue un rôle important pour les oiseaux et les poissons. A l'amont de la confluence avec le Cher, le lit conserve des caractères de la partie amont. On note toutefois l'apparition de falaises calcaires favorisant la présence d'habitats rupicoles. Après la confluence avec le Cher et surtout avec la Vienne, le lit mineur se diversifie avec la présence de grandes îles et d'un val plus ample et localement bocager.

### Habitats :

Le site Natura 2000 de la Loire de Candes-Saint-Martin à Mosnes présente divers habitats naturels dont certains figurent à l'annexe I de la directive 92/43/CEE concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages. Il s'agit d'habitats d'intérêt communautaire dont la conservation nécessite la désignation de zones spéciales de conservation :

- Eaux stagnantes, oligotrophes à mésotrophes avec végétation des *Littorelletea uniflorae* et/ou des *Isoeto-Nanojuncetea* (code habitat : 3130)
- Lacs eutrophes naturels avec végétation du *Magnopotamion* ou de l'*Hydrocharition* (code habitat : 3150)
- Forêts de pentes, éboulis ou ravins du *Tilio-Acerion* (code habitat : 9180)
- Forêts alluviales à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior* (*Aino-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*) (code habitat : 91E0)
- Forêts mixtes à *Quercus robur*, *Ulmus laevis*, *Ulmus minor*, *Fraxinus excelsior* ou *Fraxinus angustifolia*, riveraines des grands fleuves (*Ulmion minoris*) (code habitat : 91F0)
- Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du *Ranunculion fluitantis* et du *Callitricho-Batrachion* (code habitat : 3260)
- Rivières avec berges vaseuses avec végétation du *Chenopodion rubri* p.p. et du *Bidention* p.p. (code habitat : 3270)
  
- Pelouses calcaires de sables xériques (code habitat : 6120)
- Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaires (*Festuco-Brometalia*) (\* sites d'orchidées remarquables) (code habitat : 6210)
- Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaux et des étages montagnard à alpin (code habitat : 6430).

### Espèces visées à l'annexe II de la directive 92/43/CEE :

Le site Natura 2000 de la Loire de Candes-Saint-Martin à Mosnes accueille également des espèces animales visées à l'annexe II de la directive 92/43/CEE concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages.

L'annexe II liste les espèces animales et végétales d'intérêt communautaire dont la conservation nécessite la désignation. Il peut s'agir d'espèces en danger d'extinction, vulnérables, rares ou endémiques (caractéristiques d'un secteur géographique et strictement localisées dans cette zone).

Mammifères : *Rhinolophus ferrumequinum*, *Myotis myotis*, *Castor fiber*, *Lutra lutra*, *Rhinolophus hipposideros*, *Barbastella barbastellus*, *Myotis emarginatus*, *Myotis bechsteinii*

Poissons : *Alosa alosa*, *Alosa fallax*, *Salmo salar*, *Rhodeus sericeus amarus*, *Cottus gobio*, *Petromyzon marinus*, *Lampetra fluviatilis*.

Invertébrés : *Lycaena dispar*, *Lucanus cervus*, *Rosalia alpina*, *Ophiogomphus cecilia*, *Osmoderma eremita*, *Cerambyx cerdo*.

### **Activités socio-économiques sur et à proximité du site :**

Les activités socio-économiques suivantes ont été localisées sur ou à proximité du site :

- L'agriculture : notamment le pâturage, qui peut subir des modifications des pratiques et des abandons de systèmes pastoraux
- Les activités de pêche de loisir et de chasse
- L'extraction de granulats
- Les pratiques autour de certains espaces anthropisés tels que certaines formes d'habitats, certaines décharges, les lignes électriques
- Les autres loisirs et activités de tourisme
- La gestion des niveaux d'eau et les inondations
- L'eutrophisation
- L'envahissement d'une espèce, la compétition entre les espèces (ex : Goëland/Sterne) et la pollution génétique.

### **Vulnérabilité liée aux activités socio-économiques**

Plusieurs de ces pratiques humaines peuvent perturber le fonctionnement du SIC :

- L'évolution des pratiques agricoles : certains secteurs agricoles sont abandonnées tandis que sur d'autres, la culture est intensifiée (culture maraîchère)
- L'extension locale de zones industrielles
- La création de plans d'eau de loisirs et développement d'urbanisation de loisirs (cabanons et caravanes fixes)
- L'extraction de granulats : il est cependant noté que cette pratique est aujourd'hui en recul.

### **Caractéristiques de la partie incluse dans le territoire du SCoT**

Le SIC de le Loire de Candes-Saint-Martin à Mosnes recense les habitats suivants sur le territoire du SCoT :

- Des habitats humides :
  - Communautés de grèves exondées avec végétations du *Nanocyperion*. du *Bidention* p.p. et du *Chenopodium rubri* p.p. (Corine 22.12x22.32x24.52 – Natura 2000 3130 x 3270)
  - Ourlets riverains (Corine 37.71 & 37.72 – Natura 2000 6430)
  - Phalaridaies, cariçaies et roselières fleurs (Corine 53.16, 53.21 et 53.14)
  - Formations denses de Jussie à grandes fleurs (Corine 22.3 par défaut)
- Des habitats sur sables secs :
  - Grèves sableuses non végétalisées (Corine 24.31)
  - Friches herbacées thermophiles des grèves sableuses (Corine 24.32x87.2)
  - Pelouses à Orpins (Corine 35.2 par défaut)
- Des habitats prairiaux :
  - Prairies mésophiles de fauche et prairies mésoxérophiles à chiendents dominants (Corine 38.2 par défaut)
  - Pâtures mésophiles (Corine 38.1)
- Des formations arbustives :

- Fruticées et rosiers (Corine 31.81)
- Des habitats forestiers :
  - Saulaie-peupleraie arbustive (Corine 44.12)
  - Saulaie-peupleraie arborescente (Corine 44.13 et 37.72 en lisière – Natura 2000 91E0-1) et peupleraies sèches à Peuplier noir (Corine 44.13 – Natura 2000 91E0-3)
  - Forêts de bois tendres colonisés par les bois durs (Corine 44.13x44.41 et 37.72 en lisière – Natura 2000 91F0)
  - Forêt alluviale de bois durs (ormeaie-frênaie-chênaie – Corine 44.41 & 44.42 – Natura 2000 91F0)
  - Frênaie et bocage à Frêne (Corine 41.3)
- Des habitats agricoles et sylvicoles :
  - Plantations de robiniers ou autres feuillus (Corine 83.324 et 83.323)
- Des habitats artificialisés :
  - Espaces anthropisés (infrastructures routières, bâti ... - Corine 85,86 & 89)

**Le DOCOB (document d'objectifs) du SIC la Loire de Candes-Saint-Martin à Mosnes** définit 9 objectifs répartis en 3 catégories :

► **Objectifs concernant les espèces d'intérêt communautaire :**

- Maintenir la transparence migratoire et conserver les acquis en matière de restauration migratoire pour les poissons migrateurs
- Maintenir, voire améliorer l'habitat des cortèges d'espèces du bois mort et des cavités d'arbres
- Améliorer la fonctionnalité du site en tant que corridor biologique et source de recolonisation des coteaux et vallées des affluents de la Loire
- Étudier la répartition et les effectifs d'espèces mal connues
- Maintenir l'état de conservation des territoires de chasse des chauves-souris

► **Objectifs concernant les habitats d'intérêt communautaire :**

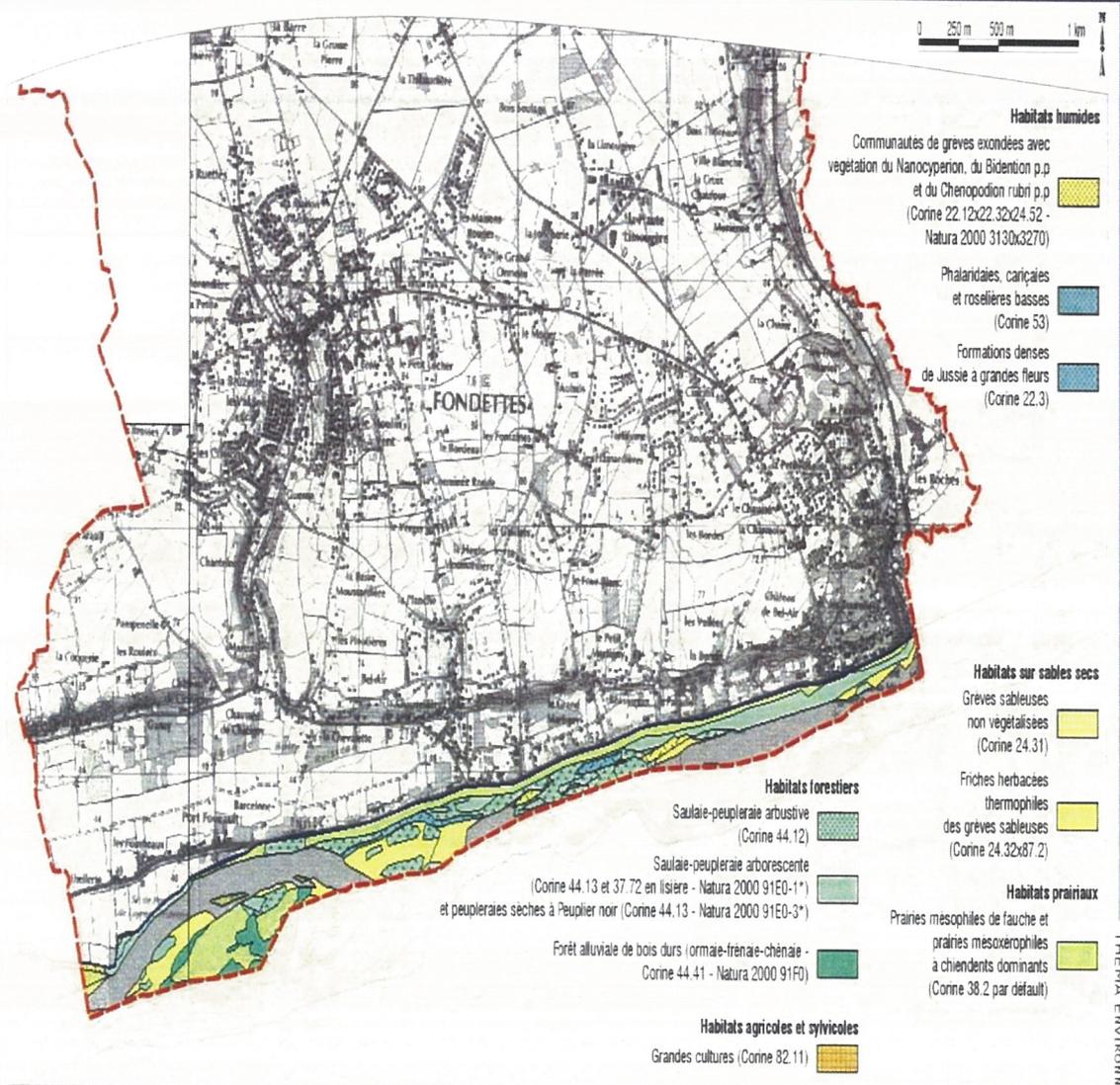
- Préserver et restaurer les pelouses sur sables
- Préserver et améliorer l'état de conservation des forêts alluviales
- Restaurer les habitats aquatiques stagnants et les grèves humides

► **Objectifs transversaux :**

- Suivre et évaluer l'état de conservation des habitats et espèces sur le site, en lien avec la mise en place de la gestion, et suivre et évaluer la mise en œuvre du DOCOB au bout de 6 ans.

# CARTE DES HABITATS DU SIC

Modification n°1



Rapport de présentation

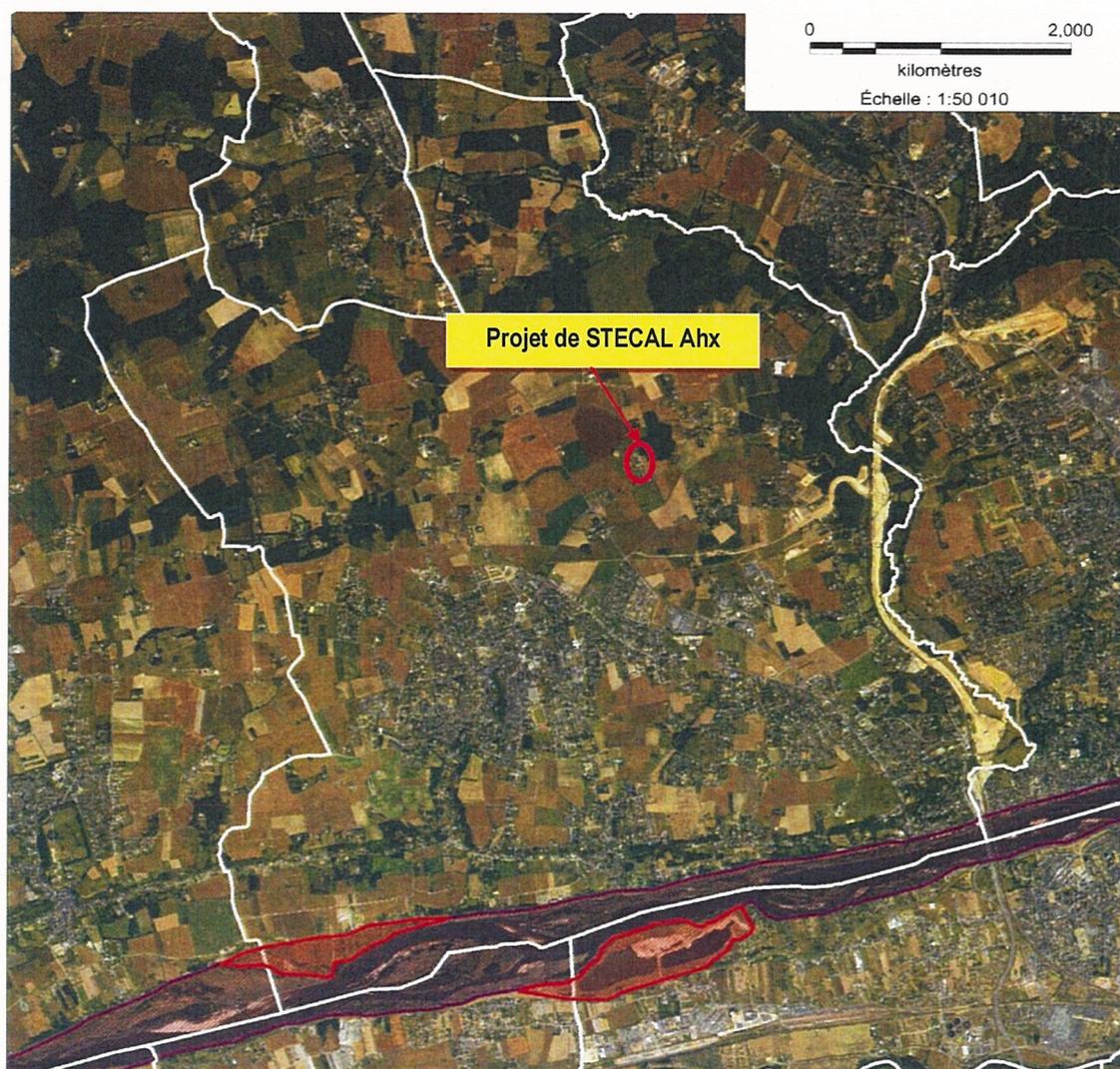
THEMA ENVIRONNEMENT

Fond cartographique : IGN  
Source : DIREN Centre, BIOTOPE

La cartographie ci-après reprend la localisation des zones Natura 2000 ainsi que la localisation du projet de création de STECAL Ahx, et vise à démontrer que de par leur localisation et la faible surface qu'ils représentent (1,5ha), ils n'auront aucun impact sur les zones Natura 2000.

A titre de rappel, le seul STECAL Ahx vise à régulariser une situation existante puisque l'activité artisanale existe déjà. Il n'y a donc pas de remise en cause de la préservation de ces secteurs écologiquement riches.

#### Situation du réseau Natura 2000 sur la commune de Fondettes



Réseau Natura 2000 (Site d'Intérêt Communautaire + Zone de Protection Spéciale ; périmètre identique)



Projets d'extensions du réseau Natura 2000 approuvés le 17-09-2013 pour la ZPS "Vallée de la Loire de Candes St - Martin à Mosnes" et le 29-08-2014 pour la ZSC "Vallée de Loire d'Indre et Loire".

