



Communauté de communes Gâtine Choisilles
Pays de Racan

Commune Neuillé-Pont-Pierre

PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet de modification du PLU avec enquête publique
pour le secteur « Demoussis »

REGLEMENT

Approuvé le

.....

Modification avec enquête publique

Le Président

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES A LA ZONE UV	3
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UV	6
Chapitre - Zone Urbaine Ville (Uv).....	7
Article Uv. I- 1 – Occupations et utilisations du sol	8
Article Uv. II- 2 – Hauteur des constructions	9
Article Uv. II- 3 – Implantations des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques	9
Article Uv. II- 4 – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives	9
Article Uv. II- 5 – Emprise au sol des constructions.....	10
Article Uv. II- 6 –Insertion de la construction dans le contexte	10
Article Uv. II- 7 –Éléments techniques	10
Article Uv. II- 8 – Qualité des constructions.....	11
Article Uv. II- 9 – Qualité des clôtures	11
Article Uv. II- 10 – Stationnements	12
Article U. II- 11 – Qualité paysagère et environnementale	12
Article Uv. III- 12 – Desserte par les voies publiques ou privées	12
Article Uv. III- 13 – Desserte par les réseaux	13
Article Uv. III- 15 – Collecte des déchets.....	13

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES A LA ZONE UV

I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU RÈGLEMENT

Le règlement s'applique à l'ensemble de la zone Uv de Neuillé-Pont-Pierre.

Les règles édictées par le PLU sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol qu'elle soit ou non soumise à déclaration ou à autorisation au titre du Code de l'urbanisme.

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous conditions est autorisé.

II. DÉFINITION DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations	Sous destinations
Exploitation agricole et forestière	<p>La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.</p> <p>La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.</p>
Habitation	<p>La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.</p> <p>La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.</p>
Constructions de commerce et activités de services	<p>La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.</p> <p>La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.</p> <p>La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.</p> <p>La sous-destination « activité de service » où s'effectue l'accueil d'une clientèle recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.</p> <p>La sous-destination hôtels » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.</p> <p>La sous-destination « autres hébergements touristiques » recouvre les constructions autres que les hôtels destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.</p>

	<p>La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.</p>
<p>Équipements d'intérêt collectif et services publics</p>	<p>La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.</p> <p>La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.</p> <p>La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.</p> <p>La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.</p> <p>La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.</p> <p>La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.</p>
<p>Autres services des secteurs secondaires ou tertiaire</p>	<p>La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.</p> <p>La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.</p> <p>La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.</p> <p>La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.</p>
<p>Article R151-29 du code de l'urbanisme</p>	<p>« (...) Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. »</p>

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uv

Chapitre 1 - Zone Urbaine Ville (Uv)

La zone Uv correspond à la friche urbaine « Demoussis » située en entrée de ville Ouest.

CARACTERE DE LA ZONE Uv

La zone Uv est une zone déjà urbanisée qui regroupait des bâtiments à vocation d'activités. Actuellement, c'est une zone de renouvellement urbain dont la nouvelle destination est mixte : l'habitat et les activités compatibles avec l'habitat (fonctions mixtes, équipements structurants, commerces, services ...).

VOCATIONS DE LA ZONE Uv

- permettre une mixité des fonctions et des usages au sein de la zone urbaine
- reconquérir une friche en plein cœur de ville
- limiter la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

ARTICLE Uv. I- 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

	Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous conditions est autorisé
	Occupations et utilisations du sol interdites
	Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions
	Nouvelles occupations et utilisations du sol interdites mais dont les constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU peuvent évoluer si par leur destination, leur nature, leurs dimensions, elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et si elles présentent toutes les garanties contre les risques de nuisances sonores, de nuisances olfactives, de pollution des sols et de l'air notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.

Destinations	Uv
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
• Exploitation agricole et bâtiments liés à l'exploitation agricole	
• Exploitation forestière	
HABITATION	
• Logement	
• Hébergement	
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
<i>Condition générale pour l'ensemble des sous-destinations « Commerce et activité de service » autorisées sous conditions : leur nature et destination doivent présenter toutes les garanties contre les risques de nuisances sonores et olfactives.</i>	
• Artisanat et commerce de détail	
• Restauration	
• Commerce de gros	
• Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
• Hôtels	
• Autres hébergements touristiques	
• Cinéma	
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
• Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
• Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
• Salles d'art et de spectacles	
• Équipements sportifs	
• Autres équipements recevant du public	
• Les constructions et infrastructures liées à la réalisation d'un réseau de chaleur urbain	
<i>Condition : si aucune disposition ne vient entraver l'accès ou l'approvisionnement de l'unité de production</i>	
AUTRES ACTIVITES DU SECTEUR SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
• Industrie	
• Entrepôt	
<i>Condition : s'il est lié à une activité autorisée dans la zone et d'une emprise au sol inférieure ou égale à 200 m²</i>	
• Bureau	
• Centre de congrès et d'exposition	
• Installation classée pour la protection de l'environnement	
<i>Condition : Si elle est nécessaire à la vie ou la commodité des habitants</i>	
• Affouillement et exhaussement de sol	
<i>Condition : S'ils sont liés aux travaux de voirie ou aux équipements d'intérêt collectif ou aux constructions et installations autorisées dans la zone</i>	
• Les aires de dépôt de véhicules	

II. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les dispositions de cette seconde partie du règlement ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs construits par un maître d'ouvrage public ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, eau pluviale, électricité, télécommunications, aire de covoiturage, château d'eau, canalisation électriques, pylône, transformateur...) et aux installations de production, de transport et de distribution et/ou d'utilisation d'énergies renouvelables. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques (plan des servitudes d'utilité publique) et mentionnés dans la liste des servitudes.

Les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis. RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.

ARTICLE Uv. II- 2 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Zone Uv	
<ul style="list-style-type: none"> Construction et extension 	<ul style="list-style-type: none"> - Hauteur maximale : 10 mètres à l'acrotère - Hauteur maximale : 12 mètres au faîtage
<ul style="list-style-type: none"> Annexe 	<ul style="list-style-type: none"> - Hauteur maximale : 4 mètres au faîtage ou à l'acrotère

Dispositions particulières

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ne sont pas soumises à ces règles.
- Un dépassement de 0,5 mètre est toléré.

ARTICLE Uv. II- 3 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

- L'implantation de la construction pourra se faire par le pignon ou par la façade, suivant l'apport de lumière recherché, la protection contre les vents dominants et la maîtrise des ombres portées.
- Des décrochements de façade seront autorisés post construction pour des motifs liés à l'isolation extérieure des constructions.

ARTICLE Uv. II- 4 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dispositions générales

- Des décrochements de façade seront autorisés post construction pour des motifs liés à l'isolation extérieure des constructions.
- Dans le cas d'extension, elles pourront s'implanter dans le prolongement de la construction existante sous condition de rejoindre à minima, l'une des limites séparatives. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ne sont pas soumises à cette règle.

ARTICLE Uv. II- 5 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Zone Uv	
<ul style="list-style-type: none"> • Habitation (extensions et annexes comprises) 	- 60% maximum de la superficie totale de la parcelle

ARTICLE Uv. II- 6 –INSERTION DE LA CONSTRUCTION DANS LE CONTEXTE

- L'extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Pour l'application de cet article, outre les dispositions particulières ci-dessous, des prescriptions spécifiques prenant en compte l'insertion de la construction dans son environnement pourront être imposées en ce qui concerne notamment la volumétrie, l'implantation des bâtiments ainsi que le traitement de leurs abords.
- Les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt et les citernes doivent être filtrées par la disposition des bâtiments et par l'implantation de plantations.

ARTICLE Uv. II- 7 –ÉLÉMENTS TECHNIQUES

	Pour tous les types de constructions
Gabarit et volume	<ul style="list-style-type: none"> - Le gabarit des constructions sera compact. - Les annexes devront présenter un gabarit moindre à la construction principale sauf geste architectural démontré.
Modules liés aux énergies renouvelables	<p><u>Les panneaux solaires :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Ils devront être conçus comme un élément architectural du volume constructif (avancé, véranda, toiture, façade principale...). - Ils devront être d'aspect mat et non réfléchissant. <p><u>Les paraboles individuelles :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le cas où elles sont implantées sur les façades ou toitures, elles ne seront pas visibles depuis l'espace public. - Toutefois, elles peuvent être admises sur les souches de cheminée et murs pignons à condition de ne pas dépasser de ces supports. - Pour les programmes de plus de 5 logements, une installation collective est exigée. <p><u>Les éoliennes domestiques :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Elles ne devront pas dépasser 12.00 mètres de hauteur.
Éléments divers et espaces publics	<ul style="list-style-type: none"> - Les dispositifs d'aspiration, d'extraction, de ventilation, les climatiseurs, seront intégrés sur le versant non visible depuis l'espace public sauf impossibilité technique justifiée. Dans ce cas, la solution la moins visible sera imposée.

ARTICLE Uv. II- 8 – QUALITÉ DES CONSTRUCTIONS

Les projets d'architecture innovants faisant appel à des techniques récentes ou ayant recours aux techniques de l'habitat bioclimatique ou aux outils de mise en œuvre des énergies renouvelables pourront déroger aux règles suivantes, sous réserve d'une bonne intégration du projet dans l'environnement général et d'une qualité architecturale et environnementale démontrée.

	Pour tous les types de constructions
Sont interdits	<ul style="list-style-type: none"> - L'emploi sans enduit de matériaux fabriqués en vue d'en être recouverts. - L'emploi de matériaux d'aspect ondulé pour des habitations ou constructions principales. - Les matériaux d'origine pétrochimique. - Les matériaux d'aspect brillant et réfléchissant. - La teinte « blanc pur ». Les blancs nuancés sont autorisés. - Les volets roulants en saillie. - Les conduits de cheminée extérieurs sur les murs de façade ou pignon. - Toute architecture typique étrangère à la région excepté dans le cadre d'une activité touristique et/ou de loisirs.
Toiture, couverture, châssis de toit, lucarne, souche	<ul style="list-style-type: none"> - Les toitures à pentes présenteront une pente supérieure à 35°. - Les toitures terrasses seront traitées avec des revêtements autres qu'une simple protection d'étanchéité : elles pourront être accessibles, végétalisées ou organisées en terrasse. - Les châssis de toit devront être encastrés et ne former aucune saillie par rapport au plan de la couverture. Ils seront axés sur les ouvertures du niveau inférieur sauf impossibilité technique ou absence d'ouverture au niveau inférieur, ou création contemporaine justifiée. - Dans le cas de création de lucarnes, elles seront situées à l'aplomb de la façade.
Façade	<ul style="list-style-type: none"> - Dans le cas de mise en œuvre d'un enduit de façade, il devra être d'aspect lisse ou semi-lisse et de teinte des enduits traditionnels anciens de la localité.
Menuiserie et encadrement	<ul style="list-style-type: none"> - Dans le cas de volets roulants, les coffres seront situés à l'intérieur de l'encadrement, ou à défaut à l'intérieur de la construction.

ARTICLE Uv. II- 9 – QUALITÉ DES CLÔTURES

	Pour tous les types de clôtures
Sont interdits	<ul style="list-style-type: none"> - L'emploi sans enduit de matériaux fabriqués en vue d'en être recouverts. - L'emploi de matériaux non destinés à la mise en œuvre d'une clôture (ex : simili-haies en plastique, bâches plastiques...). - Les matériaux d'origine pétrochimique. - Les plaques pleines préfabriquées (ex : plaque en ciment). - Les murs et murets anciens en pierre naturelle devront obligatoirement être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteur, chapeau de mur, aspect). La démolition pour la réalisation d'un accès sur la largeur nécessaire est autorisée.

ARTICLE Uv. II- 10 – STATIONNEMENTS

	Stationnements pour les voitures
• Habitation	- 2 places (dont 1 couverte) par logement
• Opération d'ensemble	- 2 places (dont 1 couverte) par logement - 1 place visiteur pour 3 logements
• Activités	- 1 place pour 80 m ² de SP
• Autres	- Les besoins en stationnement seront définis selon la destination de la construction
	Stationnements pour les vélos
• Constructions à destination d'habitat collectif, de bureaux, d'activités et de bâtiment accueillant un service public, équipées de places de stationnements destinées aux salariés	- 1 local ou un emplacement clos et couvert sécurisé, directement accessible depuis l'espace public, de 1.5 m ² par tranche de 50 m ² de surface de plancher.

ARTICLE U. II- 11 – QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

- Pour toute opération d'ensemble ou construction publique, la création d'une nouvelle voirie devra être accompagnée d'une végétalisation de celle-ci à raison d'un sujet arbustif minimum planté tous les 4 à 6 mètres suivant l'essence retenue.
- Les aires de stationnement en surface doivent être végétalisées ou plantées à raison d'un arbre minimum de moyenne ou haute tige pour 25m² de superficie affectée à cet usage.
- Les aires de stationnements feront l'objet d'un revêtement perméable ne perturbant pas le libre écoulement des eaux.
- La conservation de certains éléments, arbres, haies bordant les parcelles, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique de la trame verte et bleue.

III. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**ARTICLE Uv. III- 12 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES****Accès et voirie**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée ou d'une servitude de passage.
- Dans le cas d'une voie automobile privée ou servitude de passage, la largeur minimale sera de 3.00 mètres.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait le moins de gêne ou de risque peut être imposé.

ARTICLE Uv. III- 13 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- Tout raccordement doit être conforme à la réglementation en vigueur.

Eau potable

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Électricité, téléphone, télédistribution

- Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées

- Toute construction nouvelle sera obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe.
- À défaut et tant que le réseau public d'assainissement n'existe pas, un assainissement individuel sera installé. Il doit être réalisé par un système conforme à la législation en vigueur.

Eaux pluviales

- Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués.
- En cas d'impossibilité, lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.
- En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur, cela quelle que soit la superficie du terrain.
- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales.

Défense incendie

- Les prescriptions en vigueur de lutte et moyens de défense contre l'incendie sont applicables.

Réseau de communications électroniques

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

ARTICLE Uv. III- 15 – COLLECTE DES DÉCHETS

- Pour toute opération d'ensemble ou construction publique, un aménagement ou un local adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune sera réalisée.