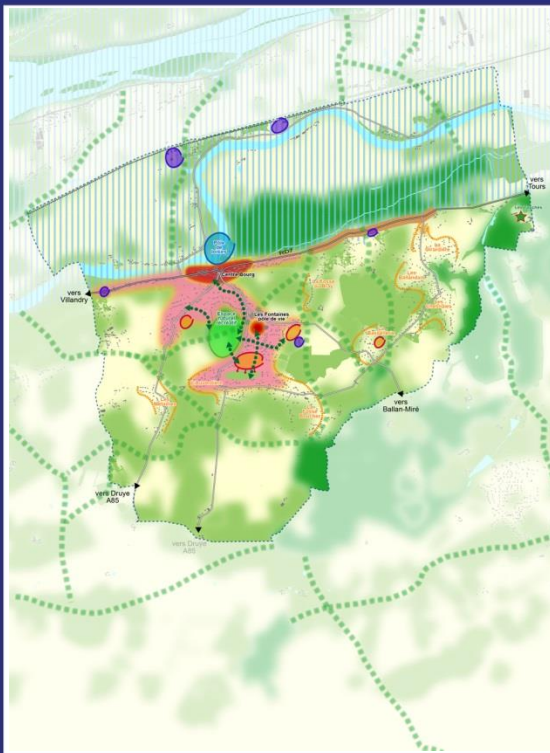


Savonnières

PLU

MODIFICATION N°1

PLAN LOCAL D'URBANISME



3. REGLEMENT

**Vu pour être annexé à la délibération
du conseil métropolitain du**



Département de l'Indre et Loire



atu.

Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

3 cour du 56, avenue Marcel Dassault
BP 601 - 37206 Tours cedex 3
Téléphone : 02 47 71 70 70
Télécopie : 02 47 71 97 35
Courriel : atu@atu37.org
www.atu37.org

| | |
|---------------------|-------------|
| Sommaire | p 2 |
| Introduction | p 3 |
| Zone UA | p 5 |
| Zone UB | p 14 |
| Zone UC | p 23 |
| Zone UX | p 32 |
| Zone 1AU | p 39 |
| Zone AU | p 48 |
| Zone A | p 52 |
| Zone N | p 61 |

INTRODUCTION

Présentation synthétique des différentes zones et secteurs

Le règlement d'urbanisme fixe en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et les **orientations d'aménagement et de programmation, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols**.

Conformément à l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, le règlement définit 4 types de zones :

- les zones urbaines (**U**) **divisées ici en 4 zones distinctes (UA, UB, UC, et UX)**
- les zones à urbaniser (**1AU**)
- les zones à urbaniser soumises à une procédure de modification ou de révision du PLU (**AU**)
- la zone agricole : **A**
- la zone naturelle : **N**

Certaines zones se décomposent ou comprennent plusieurs secteurs :

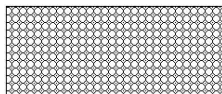
| ZONES | U | | | | 1AU | AU | A | N |
|----------|----|----|-----|------------|----------------------|----|----|------------------------|
| | UA | UB | UC | UX | | | | |
| SECTEURS | | | UCa | UXa UXi | 1AUa 1AUb 1AUC | | Ai | Ni Nli Nt Nxi |

La vocation générale et les caractéristiques des zones et des secteurs sont explicitées dans le rapport de présentation et rappelées en préambule dans le règlement.

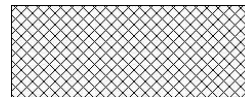
Le PLU comporte des orientations d'aménagement et de programmation.

Des dispositions particulières mentionnées sur les documents graphiques affectent certaines parties du territoire. Il s'agit notamment :

- **Des espaces boisés classés**



- **Des emplacements réservés** pour des voies et ouvrages publics, des installations d'intérêt général et des espaces verts, sont figurés au document graphique par des croisillons et répertoriés par un numéro de référence



- **Des éléments de patrimoine protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme.**

STRUCTURE DU REGLEMENT LITTERAL POUR CHAQUE ZONE

Le règlement du PLU comprend des dispositions générales et pour chaque zone du PLU un règlement organisé sur le modèle suivant :

Article 1 – **Occupations ou utilisations du sol interdites**

Article 2 – **Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Article 3 – **Desserte des terrains par les voies - Accès aux voies ouvertes au public**

Article 4 – **Desserte des terrains par les réseaux**

Article 5 – **Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014 art 157)**

Article 6 – **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Article 7 – **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Article 8 – **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Article 9 – **Emprise au sol des constructions**

Article 10 – **Hauteur maximale des constructions**

Article 11 – **Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords**

Article 12 – **Aires de stationnement**

Article 13 – **Espaces libres et plantations**

Article 14 – **Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014 art 157)**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE (RAPPEL DU RAPPORT DE PRESENTATION)

La **zone UA** correspond au centre-bourg historique de la commune implanté au Sud du Cher, en pied de coteau, à la convergence de deux vallons.

Elle est organisée autour de la rue principale parallèle au Cher et des rues Chaude et du Paradis qui communiquent avec le plateau.

Elle constitue le principal pôle d'animation par la présence de commerces de proximité et des services administratifs (mairie, poste, ...).

Avertissements liés aux risques

- Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions édictées par le Plan de Prévention des Risques d'inondation faisant partie des annexes du PLU. Dans tous les cas, ce sont les dispositions les plus contraignantes qui s'appliquent.
- Dans les zones à risques de rétractation des argiles, des précautions particulières devront être prises concernant notamment les fondations et la structure des constructions.
- Dans les zones de présence de cavités souterraines, le risque de mouvements de terrain doit être pris en compte pour toute construction ou installation le requérant.
- Dans les sites identifiés comme potentiellement pollués (pollution des sols) une étude du sol devra être réalisée avant tout projet pour juger de la compatibilité du site avec l'usage projeté.

UA-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La création de constructions à usage d'exploitation agricole, industriel et d'entrepôts ;
- Les dépôts et stockage de matériaux à l'air libre (matériaux de démolition, véhicules désaffectés...) ;
- Les terrains aménagés, permanents ou saisonniers, pour l'accueil des campeurs et les aires naturelles de camping ;
- Le stationnement sur terrain nu de caravanes et les garages collectifs de caravanes ;
- Les abris précaires ou mobiles ;
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à l'exception de celles liées à l'activité urbaine ;
- Les établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité de la zone, et qui peuvent entraîner des nuisances graves vis-à-vis du voisinage ;
- Les constructions à usage artisanal et de services dont la présence ne se justifie pas dans la zone et qui entraînent ou peuvent entraîner des dangers et nuisances graves et avérées pour le voisinage ;
- Le comblement des puits, des mares, des zones humides et des fossés sauf pour des raisons techniques dûment justifiées.

Sont aussi interdits toute construction, installation ou travaux susceptible de porter atteinte à la sécurité des personnes ou des biens notamment au regard de la situation vis à vis des risques de mouvements de terrain liés à la présence de coteaux.

UA-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

A l'exception de celles interdites à l'article 1, toutes les occupations et utilisations du sol sont admises à condition :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages ;
- de respecter les dispositions du PPRI dans les parties de terrains soumises aux risques d'inondation ;
- d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus ;
- que en cas de réalisation d'un programme d'au moins 4 logements, un pourcentage de 25% de ce programme doit être affecté à des logements sociaux (en accession ou en location).

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

UA.3.1 Accès

Définition : L'accès 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, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins, constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- 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 gêne pour la circulation sera la moindre.

UA.3.2 Voirie

- 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.
- 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.

UA-ARTICLE 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

UA.4.1 Alimentation en eau potable

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

UA.4.2 Assainissement

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

Eaux résiduaires d'activités

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

Piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eau pluviale si le réseau est de type séparatif. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur.

Le rejet des eaux de vidange se fera après neutralisation des excès de produit de traitement. En présence d'un assainissement non collectif, il sera nécessaire de réaliser un diagnostic du système d'assainissement afin d'apprécier la faisabilité du traitement des eaux par ce dernier.

Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement s'il existe ou vers l'installation d'assainissement autonome.

Pour les différents rejets, le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire des réseaux d'eau.

Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public est obligatoire.

Si le réseau public est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre à ses caractéristiques ainsi qu'à celles de l'opération projetée. Le système mis en place devra veiller à ne pas envoyer les eaux recueillies sur son terrain sur les parcelles situées à l'aval. Le dispositif doit être particulièrement adapté dans les périmètres soumis à des risques de mouvements de terrains.

UA.4.3 Réseaux divers

L'enfouissement des branchements et des canalisations est obligatoire.

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

UA-ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014 art 157).

UA-ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Définition : Le recul est défini par rapport à l'emprise des voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale.

- Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement. Des décrochements sont possibles pour rompre la monotonie d'un linéaire de façade, pour traiter de façon originale les angles d'îlots, pour mieux aménager l'espace devant toutes activités intégrées à l'habitat et situées en rez-de-chaussée, pour tenir compte de l'implantation d'une construction voisine.
- Les autres constructions doivent être implantées :
 - soit en limite de voirie ;
 - soit avec un recul minimal de 3 mètres.
- Les constructions, installations, ouvrages, équipements dit "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...), les ouvrages publics d'infrastructure, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport aux voies.

Exceptions

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

- dans le cadre d'une opération d'aménagement pour des motifs techniques, de complexité parcellaire, de topographie et justifiant d'une insertion architecturale et urbaine ;
- en cas de réfection, extension, transformation ou surélévation de bâtiments ne respectant pas ces règles sous réserve qu'elle n'entraîne pas de diminution de la distance préexistante ;
- pour s'aligner sur une construction voisine présente sur le terrain ou sur un terrain contigu.

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

Définition : La hauteur à laquelle il est fait référence est définie à l'article 10.

- Les constructions doivent être implantées :
 - soit en limite(s) séparative(s) ;
 - soit avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à ces limites.

Exception

- Les constructions, installations, ouvrages, équipements dit "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...), les ouvrages publics d'infrastructure, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport aux limites séparatives.

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

Non règlementé

UA-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.

- Il n'est pas fixé de règles à l'exception des abris de jardins.
- Les abris de jardin n'excéderont pas 9 m² d'emprise au sol.

UA-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 à usage d'habitation ne peut excéder rez-de-chaussée plus un étage plus comble.
- La hauteur maximale des autres constructions est limitée à 6 mètres à l'égout.
- La hauteur maximale des annexes est limitée à 3 mètres à l'égout de toiture.
- La hauteur maximale des abris de jardins est de 2 mètres à l'égout de toiture.
- La hauteur maximale des extensions est celle du bâtiment existant.

Exception

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions, installations, ouvrages, équipements dit "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...), les ouvrages publics d'infrastructure, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

UA.11.1 Généralités

Toute construction ou ouvrage doit :

- être en cohérence avec le site dans lequel il s'inscrit ;
- respecter le terrain sur lequel il est édifié ;
- être en cohérence avec la construction principale.

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

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

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

La réglementation qui s'applique aux autres constructions est la suivante, sachant que :

- des adaptations, y compris contemporaines, pourront y être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale du projet et son intégration dans l'environnement ;
- 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 ;
- les constructions traditionnelles ou identifiées au plan de zonage comme 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 ...).

UA.11.2 Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel.

Les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel, sauf ceux à usage de parking collectifs et ceux destinés à des dispositifs techniques pouvant difficilement se situer ailleurs sont autorisés, sous réserve d'une étanchéité parfaite des parois.

UA.11.3 Volumétrie

Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes et adaptés à l'usage des bâtiments.

UA.11.4 Façades

Toutes les façades doivent être traitées avec soin. Le traitement doit être sobre et s'harmoniser avec les constructions environnantes. Le choix des couleurs doit respecter l'ambiance chromatique de la rue.

Certains enduits ou habillages ou matériaux apparents de façades peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur. Les matériaux utilisés devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement (telles que les réverbérations, l'impact de couleur vives ou inhabituelles).

Les rez-de-chaussée aveugles sont interdits.

Les constructions ou ouvrages en pierres de taille ou pierre à vue existants doivent être conservés. S'ils sont restaurés, ils doivent conserver leur caractère d'origine et ne pas être recouverts.

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

UA.11.5 Toitures

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 ;
- être en cohérence avec les bâtiments situés à proximité.

Dans le cas d'une toiture à pente, la pente générale doit être comprise entre 40° et 45° pour les bâtiments principaux.

Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont insérées en enchâssement entre deux volumes bâtis avec des toits pentus.

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.

Dans le cas de toiture apparente, les matériaux ne doivent être ni brillants, ni réfléchissants.

Les extensions doivent respecter les caractéristiques de la construction principale. En outre, lorsque la qualité le justifie, les matériaux et teintes mis en œuvre doivent rester en cohérence avec l'aspect extérieur de la construction principale.

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux. Ils seront entièrement sombres (croisillons, cadre, fixations). Leur insertion pourra être assurée soit en composant avec l'architecture existante (par exemple en créant des sortes de verrières redécoupées verticalement, axées sur la trame de la construction), soit en l'utilisant comme matériau unique d'une couverture d'un bâtiment annexe, soit en déconnectant l'équipement solaire du toit pour lui donner un usage propre (auvent, pergola, bûcher, marquise, abri à voiture, etc.).

UA.11.6 Percements et ouvertures

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 et s'harmoniser avec le bâti environnant (respect des proportions pleins/vides).

Le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions, sauf impossibilité technique pour un bâtiment existant. Dans ce dernier cas, ils pourront être intégrés entre tableaux, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Les lucarnes doivent être conçues à 2 pentes, ou en chapeau de gendarme, ou en capucine.

Les châssis de toit doivent être encastrés.

UA.11.7 Clôtures

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. Ainsi, les clôtures sur voie doivent participer au caractère de la rue et à l'aspect minéral du centre ancien.

La hauteur maximale de la clôture sur voie (inclue les piliers, les portails ...) est de 1,8 mètre, sauf s'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant.

La démolition d'un mur traditionnel est interdite sauf pour la création d'un accès ou pour construire un bâtiment à l'alignement.

Clôture sur voie publique :

- Les dispositifs pare-vues et occultants sont interdits (canisse, bâches, toiles, etc.) sur les voies publiques, à l'exception des festonnages.

Clôture en limite séparative :

- Les occultants de type bâches ou toiles sont interdits.
- Seuls les pare-vues et occultants en éléments naturels sont autorisés (bois, brande, canisse).

UA.11.8 Annexe et abris de jardin

Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

Dans la mesure où la façade ou le revêtement d'une annexe est constitué d'un bardage en bois, les lames seront préférentiellement disposées à la verticale.

Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante.

UA.11.9 Verrières et vérandas

Elles sont autorisées dès lors qu'elles sont sobres, s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. L'ossature doit être constituée d'éléments fins. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en cohérence avec les matériaux constituant la façade.

UA.11.10 Les locaux de collecte des ordures ménagères

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.

UA.11.11 Les coffrets techniques

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.

UA.11.12 Les bâtiments d'activités

Les bâtiments d'activités doivent s'intégrer à leur environnement.

Le choix des matériaux (façades, toitures), leur aspect et leur couleur doivent être compatibles avec le caractère de l'ouvrage et assurer une bonne tenue dans le temps.

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

UA.11.13 Périmètre classé au patrimoine mondial de l'Unesco

Les travaux et les constructions réalisés à l'intérieur de ce périmètre devront respecter l'intégrité et la qualité du patrimoine architectural et paysager ligérien. Le cas échéant, les projets devront faire l'objet d'études détaillées pour assurer leur intégration dans l'environnement et éviter de porter atteinte à la valeur universelle exceptionnelle (VUE) du site UNESCO.

UA-ARTICLE 12 : AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement doit être prévu. Il doit être réalisé en dehors des voies publiques et correspondre à la destination et à la taille du projet.
- Le nombre minimal de places de stationnement par logement est de 1 place.
- Le stationnement des vélos doit être prévu et correspondre aux besoins de l'opération d'aménagement. Il doit être aménagé dans un local fermé lorsqu'il sert plusieurs logements.
- En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme, à savoir :
 - l'acquisition ou la concession à long terme de places dans un parc privé dans un rayon de 500 mètres ;
 - l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 500 mètres.

UA-ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Définitions : Les espaces libres correspondent aux parties de terrains non occupées par le bâti, les aires de stationnement, les voies internes. Les "plantations" correspondent à tout espace à dominante végétale, qu'il soit espace vert ou arbres.

- Les espaces libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus.
- Tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement.
- Pour le traitement végétal (haies, masques, filtres...) les essences locales doivent être privilégiées.
- Les essences non invasives et ne présentant pas un fort pouvoir allergisant doivent être privilégiées.
- L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 50 m² de surface de manière à limiter leur impact visuel.

UA-ARTICLE 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014 art 157).

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE (RAPPEL DU RAPPORT DE PRESENTATION)

La **zone UB** correspond aux secteurs bâtis situés dans le prolongement du bourg ancien le long de la RD7, à la remontée de la rue Chaude, au quartier des Fontaines et ses prolongements Sud incluant l'Audeverdière et la Croix Blanche.

Avertissements liés aux risques

- Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions édictées par le Plan de Prévention des Risques d'inondation faisant partie des annexes du PLU. Dans tous les cas, ce sont les dispositions les plus contraignantes qui s'appliquent.
- Dans les zones à risques de rétractation des argiles, des précautions particulières devront être prises concernant notamment les fondations et la structure des constructions - Le risque sismique doit être pris en compte pour toute construction ou installation le requérant.
- Dans les zones de présence de cavités souterraines, le risque de mouvements de terrain doit être pris en compte pour toute construction ou installation le requérant.
- Dans les sites identifiés comme potentiellement pollués (pollution des sols) une étude du sol devra être réalisée avant tout projet pour juger de la compatibilité du site avec l'usage projeté.

UB-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La création de constructions à usage d'exploitation agricole, industriel et d'entrepôts ;
- Les dépôts et stockage de matériaux à l'air libre (matériaux de démolition, véhicules désaffectés...);
- Les terrains aménagés, permanents ou saisonniers, pour l'accueil des campeurs et les aires naturelles de camping ;
- Le stationnement sur terrain nu de caravanes et les garages collectifs de caravanes ;
- Les abris précaires ou mobiles ;
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à l'exception de celles liées à l'activité urbaine ;
- Les établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité de la zone, et qui peuvent entraîner des nuisances graves vis-à-vis du voisinage ;
- Les constructions à usage artisanal et de services dont la présence ne se justifie pas dans la zone et qui entraînent ou peuvent entraîner des dangers et nuisances graves et avérées pour le voisinage ;
- Le comblement des puits, des mares, des zones humides et des fossés sauf pour des raisons techniques dûment justifiées.

Sont aussi interdits toute construction, installation ou travaux susceptible de porter atteinte à la sécurité des personnes ou des biens notamment au regard de la situation vis à vis des risques de mouvements de terrain liés à la présence de coteaux.

UB-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

A l'exception de celles interdites à l'article 1, toutes les occupations et utilisations du sol sont admises à condition :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages ;
- d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus ;
- de respecter les dispositions du PPRI dans les parties de terrains soumises aux risques d'inondation ;
- de respecter s'il y a lieu les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au périmètre de protection des captages d'eau du Clos Rousseau.

UB-ARTICLE 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

UB.3.1 Accès

Définition : L'accès 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 gêne pour la circulation sera la moindre.

UB.3.2 Voirie

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.

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.

UB-ARTICLE 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

UB.4.1 Alimentation en eau potable

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

UB.4.2 Assainissement

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

Eaux résiduaires d'activités

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

Piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eau pluviale si le réseau est de type séparatif. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur.

Le rejet des eaux de vidange se fera après neutralisation des excès de produit de traitement. En présence d'un assainissement non collectif, il sera nécessaire de réaliser un diagnostic du système d'assainissement afin d'apprécier la faisabilité du traitement des eaux par ce dernier.

Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement s'il existe ou vers l'installation d'assainissement autonome.

Pour les différents rejets, le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire des réseaux d'eau.

Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public est obligatoire.

Si le réseau public est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre à ses caractéristiques ainsi qu'à celles de l'opération projetée. Le système mis en place devra veiller à ne pas envoyer les eaux recueillies sur son terrain sur les parcelles situées à l'aval. Le dispositif doit être particulièrement adapté dans les périmètres soumis à des risques de mouvements de terrains.

B.4.3 Réseaux divers

L'enfouissement des branchements et des canalisations est obligatoire.

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

UB-ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014 art 157).

UB-ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Définition : Le recul est défini par rapport à l'emprise des voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale.

- Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.
- Sauf indication contraire portée au plan de zonage n°1 (limite d'implantation des constructions nouvelles principales), les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement.
- Le long de la rue du Chatonnay (côté nord), les constructions doivent être implantées :
 - soit à l'alignement de la voie ;
 - soit avec un retrait minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement.
- Les constructions, installations, ouvrages, équipements dit "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...), les ouvrages publics d'infrastructure, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport aux voies.

Exceptions

- Une implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée dans les cas suivants :
 - en cas de réfection, extension, transformation ou surélévation de bâtiments ne respectant pas ces règles sous réserve qu'elle n'entraîne pas de diminution de la distance préexistante ;
 - pour s'aligner sur une construction voisine présente sur le terrain ou sur un terrain contigu.

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

Définitions : La hauteur à laquelle il est fait référence est définie à l'article 10. Les limites séparatives latérales sont celles en contact avec une voie ou emprise publique, les limites de fond de terrain ne sont pas en contact avec une voie ou emprise publique.

- Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.
- Les constructions principales doivent être implantées :
 - soit en limite(s) séparative(s) latérale(s) ;
 - soit éloignées des limites séparatives latérales avec un recul minimal au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment sans être inférieur à 3 mètres ;

- avec un recul minimal par rapport aux autres limites séparatives au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

• Les annexes doivent être implantées :

- soit en limites séparatives ;
- soit éloignées des limites séparatives avec un recul minimal au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment sans être inférieur à 3 mètres.

• Les abris de jardins doivent être implantés :

- soit en limite(s) séparative(s) ;
- soit avec un recul minimal de 1 mètre des limites séparatives.

Exceptions

• Une implantation différente peut être autorisée en cas d'extension et de surélévation de bâtiments existants pour reprendre l'implantation existante.

• Les constructions, installations, ouvrages, équipements dit "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...), les ouvrages publics d'infrastructure, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés soit :

- en limites séparatives ;
- avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport aux limites séparatives.

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

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

• La distance entre tout point de toutes constructions doit satisfaire un retrait minimal de 5 m. Les éléments en saillie d'une façade devront être pris en compte dans la mesure des distances.

UB-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.

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

Dans la zone inondable :

• L'emprise au sol des constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes doivent respecter les dispositions du PPRI en vigueur.

En dehors de la zone inondable :

- Il n'est pas fixé d'emprise au sol sauf pour les abris de jardin ;
- L'emprise au sol des abris de jardin ne peut excéder 12 m².

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

UB-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 à usage d'habitation ne peut excéder :
 - soit rez-de-chaussée plus un étage + comble (R+1+comble) ;
 - soit rez-de-chaussée plus un étage + attique.
- La hauteur maximale des autres constructions est de 6 mètres à l'égout de toiture.
- La hauteur maximale des annexes (hors abris de jardin) est de 3 mètres à l'égout.
- La hauteur maximale des abris de jardins est de 2 mètres à l'égout de toiture.
- La hauteur maximale des extensions est celle du bâtiment existant.

Exceptions

- Une hauteur différente peut être admise pour permettre la reconstruction après sinistre, la réhabilitation, l'extension et le changement de destination de bâtiments existants dans la limite de la hauteur initiale.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions, installations, ouvrages, équipements dit "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...), les ouvrages publics d'infrastructure, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UB-ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

UB.11.1 Généralités

Toute construction ou ouvrage doit :

- être en cohérence avec le site dans lequel il s'inscrit ;
- respecter le terrain sur lequel il est édifié ;
- être en cohérence avec la construction principale.

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

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

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

La réglementation qui s'applique aux autres constructions est la suivante, sachant que :

- Des adaptations, y compris contemporaines, pourront y être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale du projet et son intégration dans l'environnement ;
- 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 oeuvre de techniques nouvelles ;
- A 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 ;
- Les constructions traditionnelles ou identifiées au plan de zonage comme 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 ...).

UB.11.2 Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel.

UB.11.3 Volumétrie

Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes et adaptés à l'usage des bâtiments.

UB.11.4 Façades

Toutes les façades doivent être traitées avec soin. Le traitement doit être sobre et s'harmoniser avec les constructions environnantes. Le choix des couleurs doit respecter l'ambiance chromatique de la rue.

Certains enduits ou habillages ou matériaux apparents de façades peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur. Les matériaux utilisés devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement (telles que les réverbérations, l'impact de couleur vives ou inhabituelles).

Les constructions ou ouvrages en pierres de taille ou pierre à vue existants doivent être conservés. S'ils sont restaurés, ils doivent conserver leur caractère d'origine et ne pas être recouverts.

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

UB11.5 Toitures

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 situés à proximité.

Les toitures des bâtiments à usage d'habitation sont à deux pans avec inclinaison comprise entre 40 et 45°. Toutefois, en cas d'extension, la pente peut être moindre jusque 30°.

Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont insérées en enchâssement entre deux volumes bâtis avec des toits pentus.

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.

Dans le cas de toiture apparente, les matériaux ne doivent être ni brillants, ni réfléchissants.

Les extensions doivent respecter les caractéristiques de la construction principale. En outre, lorsque la qualité le justifie, les matériaux et teintes mis en œuvre doivent rester en cohérence avec l'aspect extérieur de la construction principale.

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux. Ils seront entièrement sombres (croisillons, cadre, fixations). Leur insertion pourra être assurée soit en composant avec l'architecture existante (par exemple en créant des sortes de verrières redécoupées verticalement, axées sur la trame de la construction), soit en l'utilisant comme matériau unique d'une couverture d'un bâtiment annexe, soit en déconnectant l'équipement solaire du toit pour lui donner un usage propre (auvent, pergola, bûcher, marquise, abri à voiture, etc.).

UB.11.6 Percements et ouvertures

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 et s'harmoniser avec le bâti environnant (respect des proportions pleins/vides).

Le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions, sauf impossibilité technique pour un bâtiment existant. Dans ce dernier cas, ils pourront être intégrés entre tableaux, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Les lucarnes doivent être conçues à 2 ou 3 pentes, ou en chapeau de gendarme, ou en capucine.

Les châssis de toit doivent être encastrés. Ils sont interdits côté rue dans le périmètre de protection des monuments historiques.

Pour les constructions identifiées au plan de zonage comme à "protéger, à mettre en valeur ou à requalifier", les nouveaux percements sont interdits sur les façades principales et doivent s'intégrer à la composition d'ensemble sur les façades secondaires.

UB.11.7 Clôtures

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

Les clôtures sur voie doivent être constituées soit par :

- un mur-bahut de hauteur maximale de 0,60 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive « mélangée » ;
- une grille ou un grillage, doublé ou non d'une haie vive « mélangée » ;
- un mur est possible s'il s'agit de prolonger un mur existant sur une même parcelle.

La hauteur maximale de la clôture (inclue les piliers, les portails ...) est de 1,8 mètre, sauf s'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant.

La démolition d'un mur traditionnel est interdite sauf pour la création d'un accès ou pour construire un bâtiment à l'alignement.

Clôture sur voie publique :

- Les dispositifs pare-vues et occultants sont interdits (canisse, bâches, toiles, etc.) sur les voies publiques, à l'exception des festonnages.
- Les portails devront être réalisés avec un recul de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise publique. Il peut être dérogé à cette règle à condition que le recul de 5 mètres soit techniquement impossible.

Clôture en limite séparative :

- Les occultants de type bâches ou toiles sont interdits.
- Seuls les pare-vues et occultants en éléments naturels sont autorisés (bois, brande, canisse).

UB.11.8 Annexe et abris de jardin

Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

Dans la mesure où la façade ou le revêtement d'une annexe est constitué d'un bardage en bois, les lames seront préférentiellement disposées à la verticale.

Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante et s'intégrer à l'environnement.

UB.11.9 Verrières et vérandas

Elles sont autorisées dès lors qu'elles sont sobres, s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. L'ossature doit être constituée d'éléments fins. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en cohérence avec les matériaux constituant la façade.

UB.11.10 Les locaux de collecte des ordures ménagères

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.

UB.11.11 Les coffrets techniques

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.

UB.11.12 Les bâtiments d'activités

Les bâtiments d'activités doivent s'intégrer à leur environnement.

Le choix des matériaux (façades, toitures), leur aspect et leur couleur doivent être compatibles avec le caractère de l'ouvrage et assurer une bonne tenue dans le temps.

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

UB.11.13 Périmètre classé au patrimoine mondial de l'Unesco

Les travaux et les constructions réalisés à l'intérieur de ce périmètre devront respecter l'intégrité et la qualité du patrimoine architectural et paysager ligérien. Le cas échéant, les projets devront faire l'objet d'études détaillées pour assurer leur intégration dans l'environnement et éviter de porter atteinte à la valeur universelle exceptionnelle (VUE) du site UNESCO.

UB-ARTICLE 12 : AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement doit être prévu. Il doit être réalisé en dehors des voies publiques et correspondre à la destination et à la taille du projet.
- Les normes minimales de stationnement sont de :
 - 1 place par logement pour les logements locatifs sociaux ;
 - 1 place par logement de moins de 2 pièces ;
 - 2 places par logements à partir de 2 pièces.
- Pour les opérations de logements collectifs et pour les équipements publics nouveaux, le stationnement des vélos devra être assuré par un dispositif adapté.
- En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme, à savoir :
 - l'acquisition ou la concession à long terme de places dans un parc privé dans un rayon de 500 mètres ;
 - l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 500 mètres.

UB-ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Définitions : Les espaces libres correspondent aux parties de terrains non occupées par le bâti, les aires de stationnement, les voies internes. Les "plantations" correspondent à tout espace à dominante végétale, qu'il soit espace vert ou arbres. Les « espaces de pleine terre » correspondent aux espaces végétalisés excluant la réalisation de tout aménagement conduisant à une imperméabilisation du terrain en surface et en sous-sol.

- Au minimum 30% de la surface des terrains devra être laissé en espace de pleine terre.
- Les espaces libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus.
- Tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement.
- Pour le traitement végétal (haies, masques, filtres...) les essences locales doivent être privilégiées.
- Les essences non invasives et ne présentant pas un fort pouvoir allergisant doivent être privilégiées.
- L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 50 m² de surface de manière à limiter leur impact visuel.

UB-ARTICLE 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014 art 157).

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE (RAPPEL DU RAPPORT DE PRESENTATION)

La **zone UC** correspond aux hameaux qui se sont largement étoffés, sous forme d'extension de type majoritairement pavillonnaire. L'ambiance y est toutefois très marquée par le végétal, il s'agit de la ville jardin.

Ces quartiers à vocation majoritairement résidentielle de type pavillonnaire sont pour la plupart éloignés du centre-bourg et de la polarité de Fontaines. L'objectif est d'y préserver le cadre de vie, l'ambiance végétale/ boisée et de respecter le tissu urbain existant. Il n'est donc pas souhaitable de les densifier de manière importante.

Dans les noyaux anciens de ces hameaux, le tissu bâti est plus resserré et souvent à l'alignement ce qui diffère du tissu récent caractérisé par un tissu pavillonnaire peu dense.

La zone UC comprend un secteur UCa qui correspond au site de « La Fosse au Bray ».

Avertissements liés aux risques

- Dans les zones à risques de rétractation des argiles, des précautions particulières devront être prises concernant notamment les fondations et la structure des constructions.
- Dans les zones de présence de cavités souterraines, le risque de mouvements de terrain doit être pris en compte pour toute construction ou installation le requérant.
- Dans les sites identifiés comme potentiellement pollués (pollution des sols) une étude du sol devra être réalisée avant tout projet pour juger de la compatibilité du site avec l'usage projeté.

UC-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La création de constructions à usage industriel et d'entrepôts ;
- Les dépôts et stockage de matériaux à l'air libre (matériaux de démolition, véhicules désaffectés...);
- Les terrains aménagés, permanents ou saisonniers, pour l'accueil des campeurs et les aires naturelles de camping ;
- Le stationnement sur terrain nu de caravanes et les garages collectifs de caravanes ;
- Les abris précaires ou mobiles ;
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à l'exception de celles liées à l'activité urbaine ;
- Les établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité de la zone, et qui peuvent entraîner des nuisances graves vis-à-vis du voisinage ;
- Les constructions à usage artisanal et de services dont la présence ne se justifie pas dans la zone et qui entraînent ou peuvent entraîner des dangers et nuisances graves et avérées pour le voisinage ;
- Le comblement des puits, des mares, des zones humides et des fossés sauf pour des raisons techniques dûment justifiées.

Sont aussi interdits toute construction, installation ou travaux susceptible de porter atteinte à la sécurité des personnes ou des biens notamment au regard de la situation vis à vis des risques de mouvements de terrain liés à la présence de coteaux.

UC-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

A l'exception de celles interdites à l'article 1, toutes les occupations et utilisations du sol sont admises à condition :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages ;
- d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus.

La démolition des éléments bâtis identifiés au plan de zonage comme à "protéger, à mettre en valeur ou à requalifier" 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.

UC-ARTICLE 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

UC.3.1 Accès

Définition : L'accès 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 gêne pour la circulation sera la moindre.

UC.3.2 Voirie

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.

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.

La largeur minimum de voirie est fixée à 4 mètres excepté dans le secteur UCa.

UC-ARTICLE 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

UC.4.1 Alimentation en eau potable

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

UC.4.2 Assainissement

Eaux usées

Si un réseau public est réalisé le raccordement est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

Si le réseau public n'existe pas, le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire. Il doit être réalisé par un système conforme à la législation en vigueur.

Eaux résiduaires d'activités

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

Piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eau pluviale si le réseau est de type séparatif. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur.

Le rejet des eaux de vidange se fera après neutralisation des excès de produit de traitement. En présence d'un assainissement non collectif, il sera nécessaire de réaliser un diagnostic du système d'assainissement afin d'apprécier la faisabilité du traitement des eaux par ce dernier.

Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement s'il existe ou vers l'installation d'assainissement autonome.

Pour les différents rejets, le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire des réseaux d'eau.

Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public est obligatoire.

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

UC.4.3 Réseaux divers

L'enfouissement des branchements et des canalisations est obligatoire.

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

UC-ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014 art 157).

UC-ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Définition : Le recul est défini par rapport à l'emprise des voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale.

- Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.
- Sauf indication contraire portée au plan de zonage n°2 (limite d'implantation des constructions nouvelles principales), les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.

- Les constructions annexes doivent être implantées avec un retrait minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement.
- Les constructions, installations, ouvrages, équipements dit "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...), les ouvrages publics d'infrastructure, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport à l'alignement.

Dans le secteur UCa

Les constructions principales doivent être implantées :

- soit à l'alignement constructif reporté sur le plan de zonage n°1 ;
- soit avec un recul maximum de 5 mètres par rapport à cet alignement constructif.

Les autres constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement constructif reporté sur le plan de zonage n°1 ;
- soit avec un recul minimal de 3 mètres.

Exceptions

- Une implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée dans les cas suivants :
 - en cas de réfection, extension, transformation ou surélévation de bâtiments ne respectant pas ces règles sous réserve qu'elle n'entraîne pas de diminution de la distance préexistante ;
 - pour s'aligner sur une construction voisine présente sur le terrain ou sur un terrain contigu.

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

Définitions : La hauteur à laquelle il est fait référence est définie à l'article 10. Les limites séparatives latérales sont celles en contact avec une voie ou emprise publique, les limites de fond de terrain ne sont pas en contact avec une voie ou emprise publique.

- Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.
- Toutes constructions doivent être implantées éloignées des limites séparatives avec un recul au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment sans être inférieur à 3 mètres.
- Les annexes doivent être implantés :
 - soit en limite(s) séparative(s) ;
 - soit éloignées des limites séparatives avec un recul minimal au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment sans être inférieur à 3 mètres.
- Les abris de jardins doivent être implantés :
 - soit en limite(s) séparative(s) ;
 - soit avec un recul minimal de 1 mètre des limites séparatives.

Exceptions

- Une implantation différente peut être autorisée en cas d'extension et de surélévation de bâtiments ne respectant pas ces règles sous réserve qu'elle n'entraîne pas de diminution de la distance préexistante.
- Les constructions, installations, ouvrages, équipements dit "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...), les ouvrages publics d'infrastructure, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport aux limites séparatives.

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

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

La distance entre tout point de toutes constructions doit satisfaire un retrait minimal de 5 m. Les éléments en saillie d'une façade devront être pris en compte dans la mesure des distances.

UC-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.

- Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.
- L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 30% de la superficie de la parcelle.
- Dans le cas des extensions ou de surélévations des bâtiments à usage d'habitation en vue de l'amélioration de l'habitabilité des constructions existantes, l'emprise au sol peut être majorée de 20 m².
- L'emprise au sol des abris de jardin ne peut excéder 15 m².
- Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

UC-ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définitions : 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 ne peut excéder :
 - soit rez-de-chaussée plus combles (R+C) ;
 - soit rez-de-chaussée plus attique (R+attique).
- La hauteur maximale des autres constructions est de 6 mètres à l'égout.
- La hauteur maximale des annexes (hors abris de jardin) est de 3 mètres à l'égout de toiture.
- La hauteur maximale des abris de jardins est de 2 mètres à l'égout de toiture.
- La hauteur maximale des extensions est celle du bâtiment existant.

Exceptions

- Une hauteur différente peut être admise pour permettre la reconstruction après sinistre, la réhabilitation, l'extension et le changement de destination de bâtiments existants dans la limite de la hauteur initiale.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions, installations, ouvrages, équipements dit "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...), les ouvrages publics d'infrastructure, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UC-ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

UC.11.1 Généralités

Toute construction ou ouvrage doit :

- être en cohérence avec le site dans lequel il s'inscrit,
- respecter le terrain sur lequel il est édifié,
- être en cohérence avec la construction principale.

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

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

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

La réglementation qui s'applique aux autres constructions est la suivante, sachant que :

- Des adaptations, y compris contemporaines, pourront y être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale du projet et son intégration dans l'environnement.
- 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.
- A 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.
- Les constructions traditionnelles ou identifiées au plan de zonage comme 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...).

UC.11.2 Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel.

UC.11.3 Volumétrie

Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes et adaptés à l'usage des bâtiments.

UC.11.4 Façades

Toutes les façades doivent être traitées avec soin. Le traitement doit être sobre et s'harmoniser avec les constructions environnantes. Le choix des couleurs doit respecter l'ambiance chromatique de la rue.

Certains enduits ou habillages ou matériaux apparents de façades peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur. Les matériaux utilisés devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement (telles que les réverbérations, l'impact de couleur vives ou inhabituelles).

Les constructions ou ouvrages en pierres de taille ou pierre à vue existants doivent être conservés. S'ils sont restaurés, ils doivent conserver leur caractère d'origine et ne pas être recouverts.

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

UC.11.5 Toitures

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 situés à proximité.

Les toitures des bâtiments à usage d'habitation sont à deux pans avec inclinaison comprise entre 40 et 45°. Toutefois, en cas d'extension, la pente peut être moindre jusque 30°.

Les toitures terrasses sont autorisées :

- Soit si elles portent sur la totalité du bâtiment et à condition d'être végétalisées ;
- Soit si elles sont insérées en enchâssement entre deux volumes bâtis avec des toits pentus.

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.

Dans le cas de toiture apparente, les matériaux ne doivent être ni brillants, ni réfléchissants.

Les extensions doivent respecter les caractéristiques de la construction principale. En outre, lorsque la qualité le justifie, les matériaux et teintes mis en œuvre doivent rester en cohérence avec l'aspect extérieur de la construction principale.

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux. Ils seront entièrement sombres (croisillons, cadre, fixations). Leur insertion pourra être assurée soit en composant avec l'architecture existante (par exemple en créant des sortes de verrières redécoupées verticalement, axées sur la trame de la construction), soit en l'utilisant comme matériau unique d'une couverture d'un bâtiment annexe, soit en déconnectant l'équipement solaire du toit pour lui donner un usage propre (auvent, pergola, bûcher, marquise, abri à voiture, etc.).

UC.11.6 Percements et ouvertures

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 et s'harmoniser avec le bâti environnant (respect des proportions pleins/vides).

Le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions, sauf impossibilité technique pour un bâtiment existant. Dans ce dernier cas, ils pourront être intégrés entre tableaux, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Les lucarnes doivent être conçues à 2 pentes, ou en chapeau de gendarme, ou en capucine.

Les châssis de toit doivent être encastrés. Ils sont interdits côté rue dans le périmètre de protection des monuments historiques.

Pour les constructions identifiées au plan de zonage comme à "protéger, à mettre en valeur ou à requalifier", les nouveaux percements sont interdits sur les façades principales et doivent s'intégrer à la composition d'ensemble sur les façades secondaires.

UC.11.7 Clôtures

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

Les clôtures sur voie doivent être constituées soit par :

- un mur-bahut de hauteur maximale de 0,60 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive « mélangée » ;
- une grille ou un grillage, doublé ou non d'une haie vive « mélangée » ;
- un mur est possible s'il s'agit de prolonger un mur existant sur une même parcelle.

La hauteur maximale de la clôture (inclue les piliers, les portails ...) est de 1,8 mètre, sauf s'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant.

La démolition d'un mur traditionnel est interdite sauf pour la création d'un accès ou pour construire un bâtiment à l'alignement.

Clôture sur voie publique :

- Les dispositifs pare-vues et occultants sont interdits (canisse, bâches, toiles, etc.) sur les voies publiques, à l'exception des festonnages.
- Les portails devront être réalisés avec un recul de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise publique. Il peut être dérogé à cette règle à condition que le recul de 5 mètres soit techniquement impossible.

Clôture en limite séparative :

- Les occultants de type bâches ou toiles sont interdits.
- Seuls les pare-vues et occultants en éléments naturels sont autorisés (bois, brande, canisse).

UC.11.8 Annexe et abris de jardin

Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

Dans la mesure où la façade ou le revêtement d'une annexe est constitué d'un bardage en bois, les lames seront préférentiellement disposées à la verticale.

Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante et s'intégrer à l'environnement.

UC.11.9 Verrières et vérandas

Elles sont autorisées dès lors qu'elles sont sobres, s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. L'ossature doit être constituée d'éléments fins. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en cohérence avec les matériaux constituant la façade.

UC.11.10 Les locaux de collecte des ordures ménagères

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.

UC.11.11 Les coffrets techniques

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.

UC.11.12 Les bâtiments d'activités

Les bâtiments d'activités doivent s'intégrer à leur environnement.

Le choix des matériaux (façades, toitures), leur aspect et leur couleur doivent être compatibles avec le caractère de l'ouvrage et assurer une bonne tenue dans le temps.

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

UC-ARTICLE 12 : AIRES DE STATIONNEMENT

- Il doit être réalisé en dehors des voies publiques et correspondre à la destination et à la taille du projet.
- Les normes minimales de stationnement sont de :
 - 1 place par logement pour les logements locatifs sociaux ;
 - 1 place par logement de moins de 2 pièces ;
 - 2 places par logements à partir de 2 pièces.

- En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme, à savoir :
 - l'acquisition ou la concession à long terme de places dans un parc privé dans un rayon de 500 mètres ;
 - l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 500 mètres.

UC-ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Définitions : Les espaces libres correspondent aux parties de terrains non occupées par le bâti, les aires de stationnement, les voies internes. Les "plantations" correspondent à tout espace à dominante végétale, qu'il soit espace vert ou arbres. Les « espaces de pleine terre » correspondent aux espaces végétalisés excluant la réalisation de tout aménagement conduisant à une imperméabilisation du terrain en surface et en sous-sol.

- Dans les opérations nouvelles, au minimum 50% de la surface des terrains devra être laissé en espace de pleine terre.
- Les espaces libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus.
- Tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement.
- Pour le traitement végétal (haies, masques, filtres...) les essences locales doivent être privilégiées.
- Les essences non invasives et ne présentant pas un fort pouvoir allergisant doivent être privilégiées.
- L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 50 m² de surface de manière à limiter leur impact visuel.

UC-ARTICLE 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014 art 157).

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

CARACTERE DE LA ZONE (RAPPEL DU RAPPORT DE PRESENTATION)

La **zone UX** inclue les terrains à vocation d'activités économiques.

Elle se compose de deux secteurs :

Le **secteur UXa** correspond au site du Plesseau, localisé dans la partie centrale du plateau où d'établit le centre technique municipal.

Il est destiné à poursuivre l'accueil d'activités principalement à vocation artisanale.

Le **secteur UXi** correspond au site d'activités de la Gare, localisé au Nord-Ouest du Cher.

Il s'établit dans la partie du val inondable classée en aléa fort dans le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation.

Conformément au PPR des restrictions s'appliquent en matière de coefficient d'emprise au sol pour les extensions des constructions existantes ainsi que pour les constructions nouvelles.

Avertissements liés aux risques

- Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions édictées par le Plan de Prévention des Risques d'inondation faisant partie des annexes du PLU. Dans tous les cas, ce sont les dispositions les plus contraignantes qui s'appliquent.
- Dans les zones de terrains argileux, des fondations adaptées sont nécessaires, une distance suffisante doit être laissée entre les murs et les plantations.
- Dans les sites identifiés comme potentiellement pollués (pollution des sols) une étude du sol devra être réalisée avant tout projet pour juger de la compatibilité du site avec l'usage projeté.

UX-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Dans le secteur UXi

- Les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel sont interdits.

UX-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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

- les constructions à usage d'activité industrielle, artisanale, d'entrepôt, commerciale et de services ;
- 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 ;
- l'extension des constructions existantes à destination de logements, et la construction d'annexes.

UX-ARTICLE 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

UX.3.1 Accès

Définition : L'accès 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 gêne pour la circulation sera la moindre.

UX.3.2 Voirie

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.

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.

La largeur minimum d'emprise des voies est de 9 mètres.

UX-ARTICLE 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

UX.4.1 Alimentation en eau potable

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

Chaque fois qu'il sera nécessaire, une disconnexion totale des réseaux présentant un risque chimique doit être mis en place.

UX4.2 Assainissement

Eaux usées

Le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire. Il doit être réalisé par un système conforme à la législation en vigueur. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe pour toute construction ou installation qui le requiert.

Eaux résiduaires d'activités

Les installations ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents préépurés dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public est obligatoire.

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

UX.4.3 Réseaux divers

L'enfouissement des branchements et des canalisations est obligatoire.

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

UX-ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014 art 157).

UX-ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Définition : Le recul est défini par rapport à l'emprise des voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale.

- Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.
- Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.
- Une implantation différente peut être autorisée en cas d'extension et de surélévation de bâtiments ne respectant pas ces règles sous réserve qu'elle n'entraîne pas de diminution de la distance préexistante.

Exceptions

- 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.
- Les constructions, installations, ouvrages, équipements dit "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...), les ouvrages publics d'infrastructure, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport aux voies.

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

Les constructions sont autorisées :

- soit en limite(s) séparative(s) si les mesures indispensables sont prises pour la sécurité, notamment contre le risque d'incendie ;
- soit avec un recul minimum de 3 mètres.

Exceptions

- Une implantation différente peut être autorisée en cas d'extension et de surélévation de bâtiments ne respectant pas ces règles sous réserve qu'elle n'entraîne pas de diminution de la distance préexistante.
- Les constructions, installations, ouvrages, équipements dit "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...), les ouvrages publics d'infrastructure, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport par rapport aux limites séparatives.

UX-ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES BATIMENTS SUR LE TERRAIN;

Non règlementé

UX-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

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

Dans le secteur UXa

L'emprise au sol des constructions nouvelles à usage d'activités ne doit pas excéder 50 % de la surface du terrain.

Dans le secteur UXi

L'emprise au sol des constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes doivent respecter les dispositions du PPRI en vigueur.

UX-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.

- Dans le secteur UXa, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.
- Dans le secteur UXi, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 8 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Exceptions

- Une hauteur différente peut être admise pour permettre la reconstruction après sinistre, la réhabilitation, l'extension de bâtiments existants dans la limite de la hauteur initiale.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions, installations, ouvrages, équipements dit "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...), les ouvrages publics d'infrastructure, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UX-ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

UX.11.1 Généralités

- Les constructions, par leur situation, leur implantation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.
- La conception et la réalisation des bâtiments et des installations doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

La réglementation qui s'applique aux autres constructions est la suivante, sachant que :

- des adaptations pourront y être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale du projet et son intégration dans l'environnement ;
- 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.

UX.11.2 Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel.

Les sous-sols sont interdits en secteur UXi.

UX.11.3 Volumétrie

Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes et adaptés à l'usage des bâtiments.

UX.11.4 Façades et toitures

- Le choix des matériaux (façades, toitures), leur aspect et leur couleur doivent être compatibles avec le caractère de l'ouvrage et assurer une bonne tenue dans le temps. Le traitement doit s'harmoniser avec les constructions environnantes.
- Le choix des couleurs doit respecter l'ambiance chromatique du secteur. Notamment les teintes seront soutenues pour s'intégrer aux espaces boisés environnants.
- Les enseignes sont intégrées dans le volume général des bâtiments.
- Les matériaux de remplissage et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante doivent être recouverts.
- Les effets de brillance des matériaux métalliques doivent être éliminés.
- Les installations techniques en toiture doivent ne pas être visibles ou faire l'objet d'un traitement architectural adapté.

UX.11.5 Aires de stockage

- Les aires de stockage non destinées à la vente ne doivent pas être visibles depuis l'espace public, ni porter atteinte au voisinage.

UX.11.6 Clôtures

- Les clôtures seront transparentes doublées ou non d'une haie vive mélangée.
- La teinte des matériaux de clôture doit respecter l'ambiance chromatique du secteur.
- Sauf dispositions légales ou réglementaires particulières à l'établissement considéré, la hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.
- La clôture, si elle est nécessaire, doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Elle est constituée soit :

- par un grillage sur support métallique, doublé (ou non) d'une haie ;
 - une haie vive ou taillée, doublée ou non d'un grillage.
- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,50 mètres.

UX 11.7 Aménagement des abords des constructions

L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou l'alignement de voirie, doit faire l'objet de réflexion au même titre que les constructions et leur traitement doit être soigné.

UX.11.8 Périmètre classé au patrimoine mondial de l'Unesco

Les travaux et les constructions réalisés à l'intérieur de ce périmètre devront respecter l'intégrité et la qualité du patrimoine architectural et paysager ligérien. Le cas échéant, les projets devront faire l'objet d'études détaillées pour assurer leur intégration dans l'environnement et éviter de porter atteinte à la valeur universelle exceptionnelle (VUE) du site UNESCO.

UX-ARTICLE 12 : AIRES DE STATIONNEMENT

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

- En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme, à savoir :
 - l'acquisition ou la concession à long terme de places dans un parc privé dans un rayon de 500 mètres ;
 - l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 500 mètres.

UX-ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Définitions : Les espaces libres correspondent aux parties de terrains non occupées par le bâti, les aires de stationnement, les voies internes. Les "plantations" correspondent à tout espace à dominante végétale, qu'il soit espace vert ou arbres.

- Les espaces libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus.
- Pour le traitement végétal (haies, masques, filtres...) les essences locales doivent être privilégiées.
- Les essences non invasives et ne présentant pas un fort pouvoir allergisant doivent être privilégiées.
- L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 50 m² de surface de manière à limiter leur impact visuel.
- Les zones de stockage et de dépôt extérieures visibles depuis l'espace public doivent être masquées par des écrans végétaux, ou par un bardage ou un mur en prolongement de la construction.
- 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 plantation sur l'ensemble du terrain. Il devra être planté 1 arbre pour 100 m² de terrain libre.

UX-ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014 art 157).

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE (RAPPEL DU RAPPORT DE PRESENTATION)

La zone 1AU correspond aux espaces libres destinés à recevoir une urbanisation à court et moyen termes dans le cadre de la mise en œuvre de ce PLU.

Localisés sur le plateau ou à la limite de celui-ci (haut de la rue Chaude), ces espaces doivent permettre de développer des opérations d'aménagement cohérentes et répondant aux objectifs de qualité urbaine et de mixité. Leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la mise en œuvre d'opérations d'ensembles visant à rationaliser le fonctionnement urbain de ces petits quartiers et en particulier leur desserte.

3 secteurs composent la zone 1AU à vocation principale résidentielle:

- **Le secteur 1AUa** : Le "cimetière", le long de la rue Chaude, entre le parking desservant le cimetière et des maisons d'habitations ;
- **Le secteur 1AUb** : Le "Plesseau, entre la rue des Fontaines et le nouveau site du centre technique municipal ;
- **Le secteur 1AUc** : la Bassellerie, constitué par un cœur d'îlot localisé au sein du hameau de la Bassellerie.

Ces secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

Avertissements liés aux risques

- Dans les zones de terrains argileux, des fondations adaptées sont nécessaires, il est demandé de laisser une distance suffisante entre les murs et les plantations.
- Dans les zones de présence de cavités souterraines, le risque de mouvements de terrain doit être pris en compte pour toute construction ou installation le requérant.
- Dans les sites identifiés comme potentiellement pollués (pollution des sols) une étude du sol devra être réalisée avant tout projet pour juger de la compatibilité du site avec l'usage projeté.

1AU-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La création de constructions à usage d'exploitation agricole, industriel et d'entrepôts ;
- Les dépôts de véhicules usagés et de ferrailles les décharges d'ordures ;
- Les terrains aménagés, permanents ou saisonniers, pour l'accueil des campeurs et les aires naturelles de camping ;
- Le stationnement sur terrain nu de caravanes et les garages collectifs de caravanes ;
- Les abris précaires ou mobiles ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement si elles ne sont pas nécessaires à l'activité urbaine et qu'elles présentent des risques ou des nuisances particulières pour le voisinage immédiat ;
- Les établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité de la zone, et qui peuvent entraîner des nuisances graves vis-à-vis du voisinage ;
- les constructions à usage artisanal et de services dont la présence ne se justifie pas dans la zone et qui entraînent ou peuvent entraîner des dangers et nuisances graves et avérées pour le voisinage ;

- le comblement des puits, des mares, des zones humides et des fossés sauf pour des raisons techniques dûment justifiées ;
- sont aussi interdits toute construction, installation ou travaux susceptible de porter atteinte à la sécurité des personnes ou des biens notamment au regard de la situation vis à vis des risques de mouvements de terrain liés à la présence de coteaux.

1AU-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUc

A l'exception de celles interdites à l'article 1, toutes les occupations et utilisations du sol sont admises à condition :

- de faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité des terrains ;
- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages ;
- d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus.

De plus, dans les secteurs 1AUa et 1AUb

Les programmes de logements sont autorisés à condition de comprendre une part de logements locatifs sociaux de 25% minimum.

1AU-ARTICLE 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

1AU.3.1 Accès

Définition : L'accès 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 gêne pour la circulation sera la moindre.

1AU.3.2 Voirie

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.

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.

1AU.3.3 Pistes cyclables, cheminements piétonniers

La création de pistes cyclables et de cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

1AU-ARTICLE 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1AU.4.1 Alimentation en eau potable

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

1AU.4.2 Assainissement

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

Eaux résiduaires d'activités

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

Piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eau pluviale si le réseau est de type séparatif. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur.

Le rejet des eaux de vidange se fera après neutralisation des excès de produit de traitement. En présence d'un assainissement non collectif, il sera nécessaire de réaliser un diagnostic du système d'assainissement afin d'apprécier la faisabilité du traitement des eaux par ce dernier.

Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement s'il existe ou vers l'installation d'assainissement autonome.

Pour les différents rejets, le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire des réseaux d'eau.

Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public est obligatoire.

Si le réseau public est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre à ses caractéristiques ainsi qu'à celles de l'opération projetée. Le système mis en place devra veiller à ne pas envoyer les eaux recueillies sur son terrain sur les parcelles situées à l'aval. Le dispositif doit être particulièrement adapté dans les périmètres soumis à des risques de mouvements de terrains.

1AU.4.3 Réseaux divers

L'enfouissement des branchements et des canalisations est obligatoire.

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

1AU-ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014 art 157).

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

Définition : Le recul est défini par rapport à l'emprise des voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale.

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

Dans les secteurs 1AUa et 1AUb

- Les constructions doivent être implantées avec un recul compris entre 0 et 5 mètres de l'alignement.

Dans le secteur 1AUc

- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres de l'alignement.
- Les constructions annexes doivent être implantées avec un retrait minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement.

Exception

- Les constructions, installations, ouvrages, équipements dit "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...), les ouvrages publics d'infrastructure, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport aux voies.

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

Définitions : La hauteur à laquelle il est fait référence est définie à l'article 10. La limite de fond de terrain se distingue par le fait qu'elle n'a aucun contact avec une voie ou emprise publique, contrairement aux limites latérales.

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

Dans les secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUc

- Les constructions principales doivent être implantées :
 - soit en limite(s) séparative(s) latérale(s) ;
 - soit éloignées des limites séparatives latérales avec un recul minimum de 3 mètres.
- Les annexes doivent être implantées :
 - soit en limites séparatives ;
 - soit éloignées des limites séparatives latérales avec un recul minimum de 3 mètres.
- Les abris de jardins doivent être implantés :
 - soit en limite(s) séparative(s) ;
 - soit avec un recul minimum de 1 mètre des limites séparatives.

Exception

- Les constructions, installations, ouvrages, équipements dit "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...), les ouvrages publics d'infrastructure, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport par rapport aux limites séparatives.

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

Non règlementé

1AU-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.

- Dans les secteurs 1AUa et 1AUb, il n'est pas fixé de règles d'emprise au sol.
- Dans le secteur 1AUc, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie de la parcelle.

Abris de jardin

- Dans les secteurs 1AUa et 1AUb l'emprise au sol des abris de jardin ne peut excéder 12 m².
- Dans le secteur 1AUc, l'emprise au sol des abris de jardin ne peut excéder 15 m².

Exception

- Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

1AU-ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définitions : 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.

- Dans le **secteur 1AUa**, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder :
 - soit rez-de-chaussée plus un étage + comble (R+1+comble) ;
 - soit rez-de-chaussée plus un étage + attique.
- Dans les **secteurs 1 AUb et 1AUc**, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder :
 - soit rez-de-chaussée plus combles (R+C) ;
 - soit rez-de-chaussée plus un étage (R+1) dans le cas d'une toiture terrasse.
- La hauteur maximale des autres constructions est de 6 mètres à l'égout de toiture.
- La hauteur maximale des annexes (hors abris de jardin) est de 3 mètres à l'égout de toiture.
- La hauteur maximale des abris de jardins est de 2 mètres à l'égout de toiture.
- La hauteur maximale des extensions est celle du bâtiment existant.

Exceptions

- Une hauteur différente peut être admise pour permettre la reconstruction après sinistre, la réhabilitation, l'extension et le changement de destination de bâtiments existants dans la limite de la hauteur initiale.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions, installations, ouvrages, équipements dit "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...), les ouvrages publics d'infrastructure, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1AU-ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

1AU.11.1 Généralités

Toute construction ou ouvrage doit :

- être en cohérence avec le site dans lequel il s'inscrit ;
- respecter le terrain sur lequel il est édifié ;
- être en cohérence avec la construction principale.

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

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

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

La réglementation qui s'applique aux autres constructions est la suivante, sachant que :

- des adaptations, y compris contemporaines, pourront y être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale du projet et son intégration dans l'environnement ;
- 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 ;
- 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 ;
- les constructions traditionnelles ou identifiées au plan de zonage comme 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 ...). Des adaptations contemporaines sont possibles si elles améliorent la qualité architecturale du projet et son intégration dans le site.

1AU.11.2 Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel.

1AU.11.3 Volumétrie

Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes et ou patrimoniale (gabarit grange) et adaptés à l'usage des bâtiments.

1AU.11.4 Façades

Toutes les façades doivent être traitées avec soin. Le traitement doit être sobre et s'harmoniser avec les constructions environnantes. Le choix des couleurs doit respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble.

Certains enduits ou habillages ou matériaux apparents de façades peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur. Les matériaux utilisés devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement (telles que les réverbérations, l'impact de couleurs vives ou inhabituelles).

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

1AU11.5 Toitures

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 situés à proximité.

Les toitures des bâtiments à usage d'habitation sont à deux pans avec inclinaison comprise entre 40 et 45°. Toutefois, en cas d'extension, la pente peut être moindre jusque 30°. Les toitures terrasses sont autorisées si elles ne constituent pas l'élément principal de la couverture.

Les toitures terrasses sont autorisées en 1AUa.

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.

Dans le cas de toiture apparente, les matériaux ne doivent être ni brillants, ni réfléchissants.

Les extensions doivent respecter les caractéristiques de la construction principale. En outre, lorsque la qualité le justifie, les matériaux et teintes mis en œuvre doivent rester en cohérence avec l'aspect extérieur de la construction principale.

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux. Ils seront entièrement sombres (croisillons, cadre, fixations). Leur insertion pourra être assurée soit en composant avec l'architecture existante (par exemple en créant des sortes de verrières redécoupées verticalement, axées sur la trame de la construction), soit en l'utilisant comme matériau unique d'une couverture d'un bâtiment annexe, soit en déconnectant l'équipement solaire du toit pour lui donner un usage propre (auvent, pergola, bûcher, marquise, abri à voiture, etc.).

Dispositions particulières au secteur 1AUa

Les axes principaux des toitures des constructions de 1^{er} rang seront orientés perpendiculairement aux voies, rue Chaude.

1AU.11.6 Percements et ouvertures

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 et s'harmoniser avec le bâti environnant (respect des proportions pleins/vides).

Le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions, sauf impossibilité technique pour un bâtiment existant. Dans ce dernier cas, ils pourront être intégrés entre tableaux, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Les lucarnes doivent être conçues à 2 pentes, ou en chapeau de gendarme, ou en capucine.

Les châssis de toit doivent être encastrés. Ils sont interdits côté rue dans le périmètre de protection des monuments historiques.

Pour les constructions identifiées au plan de zonage comme à "protéger, à mettre en valeur ou à requalifier", les nouveaux percements sont interdits sur les façades principales et doivent s'intégrer à la composition d'ensemble sur les façades secondaires

1AU.11.7 Clôtures

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

Si des clôtures sont réalisées elles peuvent être constituées par :

- un mur-bahut de hauteur maximale de 0,60 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive « mélangée » ;
- une grille ou un grillage, doublé ou non d'une haie vive « mélangée » ;
- un mur est possible s'il s'agit de prolonger un mur existant sur une même parcelle.

La hauteur maximale des clôtures (y compris les piliers, les portails ...) est de 1,80 mètre, sauf s'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant.

La démolition d'un mur traditionnel est interdite sauf pour la création d'un accès ou pour construire un bâtiment à l'alignement.

Clôture sur voie publique :

- Les dispositifs pare-vues et occultants sont interdits (canisse, bâches, toiles, etc.) sur les voies publiques, à l'exception des festonnages.

Clôture en limite séparative :

- Les occultants de type bâches ou toiles sont interdits.
- Seuls les pare-vues et occultants en éléments naturels sont autorisés (bois, brande, canisse).

1AU.11.8 Annexe et abris de jardin

Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

Dans la mesure où la façade ou le revêtement d'une annexe est constitué d'un bardage en bois, les lames seront préférentiellement disposées à la verticale.

Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante et s'intégrer à l'environnement.

1AU.11.9 Verrières et vérandas

Elles sont autorisées dès lors qu'elles sont sobres, s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. L'ossature doit être constituée d'éléments fins. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en cohérence avec les matériaux constituant la façade.

1AU.11.10 Les locaux de collecte des ordures ménagères

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.

1AU.11.11 Les coffrets techniques

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.

1AU.11.12 Les bâtiments d'activités

Les bâtiments d'activités doivent s'intégrer à leur environnement.

Le choix des matériaux (façades, toitures), leur aspect et leur couleur doivent être compatibles avec le caractère de l'ouvrage et assurer une bonne tenue dans le temps.

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

1AU-ARTICLE 12 : AIRES DE STATIONNEMENT

- Il doit être réalisé en dehors des voies publiques et correspondre à la destination et à la taille du projet.
- Les normes minimales de stationnement sont de :
 - 1 place par logement pour les logements locatifs sociaux ;
 - 1 place par logement de moins de 2 pièces ;
 - 2 places par logements à partir de 2 pièces.
- Pour les opérations de logements collectifs et pour les équipements publics nouveaux, le stationnement des vélos devra être assuré par un dispositif adapté.
- En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme, à savoir :
 - l'acquisition ou la concession à long terme de places dans un parc privé dans un rayon de 500 mètres ;
 - l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 500 mètres.

1AU-ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Définitions : Les espaces libres correspondent aux parties de terrains non occupées par le bâti, les aires de stationnement, les voies internes. Les "plantations" correspondent à tout espace à dominante végétale, qu'il soit espace vert ou arbres.

- Les terrains ou parties de terrains libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus.
- Les espaces verts et les espaces collectifs d'opération doivent être aménagés de manière à participer à la trame des espaces naturels et des cheminements doux de la commune.
- Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysagé global.
- Pour le traitement végétal (haies, masques, filtres...) les essences locales doivent être privilégiées.
- Les essences non invasives et ne présentant pas un fort pouvoir allergisant doivent être privilégiées.
- Les arbres existants doivent être au maximum conservés ou éventuellement remplacés.

De plus, conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- Dans le secteur 1AUa, le réseau de haies présent au Sud et à l'Ouest du site sera conservé, valorisé et prolongé dans l'aménagement des espaces non bâtis.
- Dans le secteur 1AUc, le fil d'eau existant en rive Est de l'opération sera le support d'une trame végétale qui s'épanouira dans sa partie Nord. Cette trame végétale se développera également d'Est en Ouest du site pour servir de colonne vertébrale à la structuration de l'opération d'habitat.

1AU-ARTICLE 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014 art 157).

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE (RAPPEL DU RAPPORT DE PRESENTATION)

La zone AU se situe sur le plateau Sud de la commune au lieu-dit l'Audeverdière.

Elle correspond aux espaces à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation après modification ou révision du PLU.

Elle est destinée au développement des programmes d'aménagement à dominante d'habitat, équipement et autres activités urbaines compatibles.

Avertissements liés aux risques

- Dans les zones à risques de rétractation des argiles, des précautions particulières devront être prises concernant notamment les fondations et la structure des bâtiments.
- Dans les sites identifiés comme potentiellement pollués (pollution des sols) une étude du sol devra être réalisée avant tout projet pour juger de la compatibilité du site avec l'usage projeté.

AU-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

AU-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Seuls sont admis les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure à condition de ne pas compromettre un aménagement futur du secteur.

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

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

AU-ARTICLE 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

AU.4.1 Alimentation en eau potable

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

AU.4.2 Assainissement

Eaux usées

- Si le réseau public existe, le raccordement au réseau public est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.
- Dans le cas contraire, le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire et doit être réalisé par un système conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

- Le raccordement au réseau public est obligatoire.
- Si le réseau public n'existe pas ou est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre à ses caractéristiques ainsi qu'à celles de l'opération projetée.

AU-ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014 art 157).

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

Définition : Le recul est défini par rapport aux voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale.

- Les constructions, installations, ouvrages, équipements dit "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...), les ouvrages publics d'infrastructure, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport aux voies.

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

- Les constructions, installations, ouvrages, équipements dit "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...), les ouvrages publics d'infrastructure, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport aux limites séparatives.

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

Non règlementé

AU-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.

Pas de prescription.

AU-ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

AU-ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

AU-ARTICLE 12 : AIRES DE STATIONNEMENT

Pas de prescription.

AU-ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les terrains ou parties de terrains libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus.
- Des plantations peuvent être imposées autour des constructions et installations afin de diminuer leur impact sur l'environnement.
- Les essences non invasives et ne présentant pas un fort pouvoir allergisant doivent être privilégiées.

AU-ARTICLE 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014 art 157).

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE (RAPPEL DU RAPPORT DE PRESENTATION)

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle concerne principalement les terrains du plateau Sud et Sud-Ouest au sein desquels sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone A comprend également des constructions, sans lien avec l'activité agricole implantées de manière diffuse ou sous forme de hameau (la Martinière et la Boissière) ou les extensions et les annexes des bâtiments existants sont autorisés.

La zone A comprend un **secteur Ai** localisé dans la varenne.

Il correspond à la partie du val inondable classée en aléas faible à fort dans le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation de la Loire (Val de Tours-Val de Luynes).

Avertissements liés aux risques

- Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions édictées par le Plan de Prévention des Risques faisant partie des annexes du PLU.
- Dans les zones de terrains argileux, des fondations adaptées sont nécessaires, il est demandé de laisser une distance suffisante entre les murs et les plantations.
- Dans les zones de présence de cavités souterraines, le risque de mouvements de terrain doit être pris en compte pour toute construction ou installation le requérant.
- Dans les sites identifiés comme potentiellement pollués (pollution des sols) une étude du sol devra être réalisée avant tout projet pour juger de la compatibilité du site avec l'usage projeté.

A-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2 sont interdites.
- Le comblement des mares et étangs protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme est interdit et la végétation associée protégée. Elle ne doit pas être défrichée.
- Est de plus interdit le comblement des zones humides et des fossés sauf pour des raisons techniques dûment justifiées.

A-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises à condition :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages ;
- d'être compatibles avec le caractère de la zone, et les équipements et ouvrages publics desservant le terrain ;
- de respecter s'il y a lieu les prescriptions du PPRI, et en particulier pour les constructions à usage d'habitation de comporter un premier niveau de plancher à 0,50 mètre au moins au-dessus du terrain naturel et un étage habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation. Elles ne devront pas comporter de sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel.
- de respecter s'il y a lieu les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au périmètre de protection des captages d'eau du Clos Rousseau.

A.2.1 Dispositions applicables à la zone A

Les occupations et utilisations du sol admises en zone A sont :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les constructions et installations nécessaires à des prolongements de l'activité agricole tels que : la transformation, le conditionnement, la vente à la ferme, etc. de produits de l'exploitation ;
- Les logements (et leurs annexes) des personnes dont la présence permanente est nécessaire sur le site d'exploitation (pour assurer la direction ou la surveillance) et à condition d'être implantées à proximité du site de cette exploitation ;
- Les affouillements du sol liés à l'activité agricole (réserve d'eau...) ;
- L'extension des constructions à usage d'habitation dans les limites définies à l'article 9 du règlement ;
- Les annexes des constructions à usage d'habitation à condition d'être implantées à une distance maximum de 20 mètres du bâtiment à usage d'habitation existant ;
- Les abris de jardin à condition d'être implantés à une distance maximum de 20 mètres du bâtiment à usage d'habitation existant ;
- Les piscines et les bassins enterrés à condition d'être implantés à une distance maximum de 20 mètres du bâtiment à usage d'habitation existant ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dont la localisation est justifiée par le fonctionnement et à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées ;
- La démolition des éléments bâtis identifiés au plan de zonage comme à "protéger, à mettre en valeur ou à requalifier" 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 ;
- Le changement de destination en habitation ou en hébergement hôtelier de type gîte des bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme à condition de préserver la qualité architecturale du bâtiment ;

- Le changement de destination vers des usages liés à l'exploitation agricole sous réserve de ne pas présenter un risque de nuisance de quelle nature que ce soit pour leur environnement ;
- La démolition des éléments bâtis protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme 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.

A.2.2 Dispositions applicables au secteur Ai

Dans le secteur Ai, **seuls sont autorisés** :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole conformément aux dispositions du PPRI en vigueur ;
- Les constructions et installations nécessaires à des prolongements de l'activité agricole tels que : la transformation, le conditionnement, la vente à la ferme... conformément aux dispositions du PPRI en vigueur ;
- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation annexes comprises dans la limite de de 50² d'emprise au sol, l'extension de l'emprise des pièces d'habitation ne pouvant excéder 25 m² ;
- Le changement de destination d'une construction existante conformément aux dispositions du PPRI en vigueur ;
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne pourraient être implantées en d'autres lieux, tels que : pylônes, postes de transformation électrique, etc. ;
- Les travaux d'infrastructure publique, leurs équipements et les remblaiements indispensables ;
- Les abris ouverts, strictement nécessaires aux animaux vivant de façon continue dans les parcs et enclos ;
- Les abris nécessaires aux installations de pompage pour l'irrigation ;
- Les abris de jardins ;
- Les clôtures.

A-ARTICLE 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

A.3.1 Accès

Définition : L'accès 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 gêne pour la circulation sera la moindre.

A.3.2 Voirie

- 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.
- La largeur de la chaussée sera de 4 mètres minimum.
- 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.

A-ARTICLE 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

A.4.1 Alimentation en eau potable

- Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.
- Pour les autres constructions et installations qui le requièrent, le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire si celui-ci dessert le terrain.

A.4.2 Assainissement

Eaux usées

Si un réseau public est réalisé le raccordement est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

Si le réseau public n'existe pas, le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire. Il doit être réalisé par un système conforme à la législation en vigueur.

Eaux résiduaires d'activités

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

Eaux pluviales

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

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

Piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le milieu naturel par le réseau d'eau pluviale si le réseau est de type séparatif, sinon directement. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur.

Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe ou vers l'installation d'assainissement autonome.

A.4.3 Réseaux divers

L'enfouissement des branchements et des canalisations est obligatoire.

A-ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014 art 157)

A-ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Définition : Le recul est défini par rapport à l'emprise des voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale. La définition de la hauteur est celle retenue à l'article 10.

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.
- Les constructions, installations, ouvrages, équipements dit "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...), les ouvrages publics d'infrastructure, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport à l'alignement.

Exceptions

- Une implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée dans les cas suivants :
 - en cas de réfection, extension, transformation ou surélévation de bâtiments ne respectant pas ces règles sous réserve qu'elle n'entraîne pas de diminution de la distance préexistante ;
 - pour s'aligner sur une construction voisine présente sur le terrain ou sur un terrain contigu.

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

Définitions : La hauteur à laquelle il est fait référence est définie à l'article 10. Les limites séparatives latérales sont celles en contact avec une voie ou emprise publique, les limites de fond de terrain ne sont pas en contact avec une voie ou emprise publique.

- A l'exception des abris de jardin, des piscines et des bassins enterrés, les constructions doivent être implantées :
 - soit en limite(s) séparative(s) latérale(s) ;
 - soit éloignées des limites séparatives latérales avec un recul minimal au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment sans être inférieur à 3 mètres.
- A l'exception des abris de jardin, des piscines et des bassins enterrés, les constructions doivent être implantées éloignées des autres limites séparatives avec un recul au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment sans être inférieur à 3 mètres.
- Les abris de jardins doivent être implantés :
 - soit en limite(s) séparative(s) ;
 - soit avec un recul minimal de 1 mètre des limites séparatives.
- Les piscines et les bassins enterrés doivent être implantés :
 - soit avec un retrait de 3 mètres minimum de la limite séparative ;
 - soit en extension de la construction principale par liaison d'une terrasse.

Exceptions

- Une implantation différente peut être autorisée en cas d'extension et de surélévation de bâtiments ne respectant pas ces règles sous réserve qu'elle n'entraîne pas de diminution de la distance préexistante.
- Les constructions, installations, ouvrages, équipements dit "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...), les ouvrages publics d'infrastructure, les constructions ou installations nécessaires aux

services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport aux limites séparatives.

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

Non règlementé

A-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.

Dans la zone A

- L'extension des constructions à usage d'habitation est autorisée dans la limite de 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant.
Dans le cas des extensions ou de surélévations des bâtiments à usage d'habitation en vue de l'amélioration de l'habitabilité des constructions existantes, l'emprise au sol peut être majorée de 20 m².
- La construction d'annexes (hors abris de jardin, piscines et bassins enterrés) est autorisée dans la limite de 30 m² d'emprise au sol.
- L'emprise au sol des piscines et des bassins enterrés n'est pas réglementée.
- L'emprise au sol des abris de jardin ne peut excéder 12 m².

Dans le secteur Ai

- L'emprise au sol des constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes doivent respecter les dispositions du PPRI en vigueur.

A-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 nouvelles à usage d'habitation ne peut excéder rez-de-chaussée plus combles (R+C).
- La hauteur des extensions est limitée à la hauteur du bâtiment principal existant.
- La hauteur maximale des annexes est limitée à 3 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.
- Des hauteurs différentes peuvent être admises ou imposées dans le cas de constructions identifiées au plan de zonage comme présentant un intérêt architectural afin de mettre en valeur les éléments ainsi protégés.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions liées à l'activité agricole et à ses prolongements et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

A-ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

A.11.1 Généralités

- Les constructions, par leur situation, leur implantation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

- Toute construction s'inspirant d'un style architectural traditionnel étranger à la région est interdite.
- La conception et la réalisation des bâtiments et des installations doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.
- Il n'est pas fixé d'autres règles pour les constructions agricoles et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements, réhabilitation, extensions, changement de destination...

Des adaptations (y compris contemporaines) pourront y être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale du projet et son intégration dans l'environnement.

Des adaptations peuvent également être admises dans le cadre d'une démarche de haute qualité environnementale ou d'utilisation des énergies renouvelables à condition que le projet ne porte pas atteinte à l'intérêt des lieux environnants.

A.11.2 Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel.

A.11.3 Volumétrie

Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes et adaptés à l'usage des bâtiments.

A.11.4 Façades

Toutes les façades doivent être traitées avec soin. Le traitement doit être sobre et s'harmoniser avec les constructions environnantes. Le choix des couleurs doit respecter l'ambiance chromatique de la rue.

Certains enduits ou habillages ou matériaux apparents de façades peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur. Les matériaux utilisés devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement (telles que les réverbérations, l'impact de couleur vives ou inhabituelles).

Les constructions ou ouvrages en pierres de taille ou pierre à vue existants doivent être conservés. S'ils sont restaurés, ils doivent conserver leur caractère d'origine et ne pas être recouverts.

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

A.11.5 Toitures

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 situés à proximité.

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.

Dans le cas de toiture apparente, les matériaux ne doivent être ni brillants, ni réfléchissants.

Les extensions doivent respecter les caractéristiques de la construction principale. En outre, lorsque la qualité le justifie, les matériaux et teintes mis en œuvre doivent rester en cohérence avec l'aspect extérieur de la construction principale.

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux. Ils seront entièrement sombres (croisillons, cadre, fixations). Leur insertion pourra être assurée soit en composant avec l'architecture existante (par exemple en créant des sortes de verrières redécoupées verticalement, axées sur la trame de la construction),

soit en l'utilisant comme matériau unique d'une couverture d'un bâtiment annexe, soit en déconnectant l'équipement solaire du toit pour lui donner un usage propre (auvent, pergola, bûcher, marquise, abri à voiture, etc.).

A.11.6 Percements et ouvertures

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 et s'harmoniser avec le bâti environnant (respect des proportions pleins/vides).

Le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions, sauf impossibilité technique pour un bâtiment existant. Dans ce dernier cas, ils pourront être intégrés entre tableaux, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Les lucarnes doivent être conçues à 2 pentes, ou en chapeau de gendarme, ou en capucine.

Les châssis de toit doivent être encastés. Ils sont interdits côté rue dans le périmètre de protection des monuments historiques.

Pour les éléments bâtis "à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique" identifiés au plan de zonage, les nouveaux percements sont interdits sur les façades principales et doivent s'intégrer à la composition d'ensemble sur les façades secondaires.

A.11.7 Clôtures

- Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. Une conception discrète doit être recherchée.
- Les clôtures traditionnelles existantes doivent être au maximum préservées.
- La démolition d'un mur traditionnel est interdite sauf pour la création d'un accès ou pour construire un bâtiment à l'alignement.
- Les clôtures sur voie doivent être constituées soit par :
 - un mur-bahut de hauteur maximale de 0,60 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive « mélangée » ;
 - une grille ou un grillage, doublé ou non d'une haie vive « mélangée » ;
 - un mur est possible s'il s'agit de prolonger un mur existant sur une même parcelle.
- La hauteur maximale de la clôture (incluent les piliers, les portails ...) est de 1,80 mètre, sauf s'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant.
- Clôture sur voie publique :
 - Les dispositifs pare-vues et occultants sont interdits (canisse, bâches, toiles, etc.) sur les voies publiques, à l'exception des festonnages.
 - Les portails devront être réalisés avec un recul de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise publique. Il peut être dérogé à cette règle à condition que le recul de 5 mètres soit techniquement impossible.
- Clôture en limite séparative :
 - Les occultants de type bâches ou toiles sont interdits.
 - Seuls les pare-vues et occultants en éléments naturels sont autorisés (bois, brande, canisse).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles ou forestières.

Dispositions particulières au secteur Ai

- Les clôtures doivent être entièrement ajourées dans la zone inondable répertoriée en secteur A3a du PPRI.
- Les clôtures doivent être ajourées au moins sur les 2/3 de leur hauteur dans la zone inondable répertoriée en secteur A3 du PPRI.

A.11.8 Annexes et abris de jardin

Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

Dans la mesure où la façade ou le revêtement d'une annexe est constitué d'un bardage en bois, les lames seront préférentiellement disposées à la verticale. Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante et s'intégrer à l'environnement.

A.11.9 Verrières et vérandas

Elles sont autorisées dès lors qu'elles sont sobres, s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. L'ossature doit être constituée d'éléments fins. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en cohérence avec les matériaux constituant la façade du bâtiment principal.

A.11.10 Les locaux de collecte des ordures ménagères

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.

A.11.11 Les coffrets techniques

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.

A.11.12 Périmètre classé au patrimoine mondial de l'Unesco

Les travaux et les constructions réalisés à l'intérieur de ce périmètre devront respecter l'intégrité et la qualité du patrimoine architectural et paysager ligérien. Le cas échéant, les projets devront faire l'objet d'études détaillées pour assurer leur intégration dans l'environnement et éviter de porter atteinte à la valeur universelle exceptionnelle (VUE) du site UNESCO.

A-ARTICLE 12 : AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement doit être prévu. Il doit être réalisé en dehors des voies publiques et correspondre à la destination et à la taille du projet.
- Le nombre minimal de places de stationnement par logement est de 2 places dont une directement accessible de la rue.
- En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme, à savoir :
 - l'acquisition ou la concession à long terme de places dans un parc privé dans un rayon de 500 mètres ;
 - l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 500 mètres.

A-ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Définitions : les espaces libres correspondent aux parties de terrains non occupées par le bâti, les aires de stationnement, les voies internes. Les "plantations" correspondent à tout espace à dominante végétale, qu'il soit espace vert ou arbres.

- Les espaces libres de toute construction doivent être entretenus.
- Les essences non invasives et ne présentant pas un fort pouvoir allergisant doivent être privilégiées.
- L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes (haies, arbres isolés, rideau d'arbres, etc.).
- Tout volume construit doit comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant (bosquets, arbres de haute tige,...). Pour le traitement végétal (haies, masques, filtres...) les essences locales doivent être privilégiées.

A-ARTICLE 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014 art 157)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE (RAPPEL DU RAPPORT DE PRESENTATION)

La **zone N** correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle comprend ainsi les sites participant à la cohérence de la trame paysagère et naturelle de la commune : les pentes et les coteaux de la vallée du Cher, les espaces naturels et les grands espaces boisés du plateau.

La zone N comprend également des constructions implantées de manière diffuse ou sous forme de hameau (la Boissière, la Bretonnière) où les extensions et les annexes des bâtiments existants sont autorisés.

La **zone N comprend 4 secteurs** dans lesquels certaines occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve de rester compatible avec la qualité milieux naturels et paysages environnant.

Le secteur Ni

Il correspond à la partie du val inondable classée en aléas faible à fort dans le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation de la Loire (Val de Tours-Val de Luynes).

Sont concernés la zone humide, le cher et ses abords.

Le secteur Nli

Il est destiné à l'accueil des activités, de sport loisirs et de tourisme dans le respect des contraintes imposées par le caractère inondable des lieux en application des dispositions dans le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation de la Loire (Val de Tours-Val de Luynes).

Il correspond à deux sites distincts localisé au bord du Cher au lieu-dit le Bray et à l'entrée Ouest de la commune.

Le secteur Nt

Localisé à l'extrémité Est du territoire communal, il correspond au domaine des Touches.

Dans le respect du caractère patrimonial du site, il peut recevoir, de l'hébergement hôtelier et des bureaux.

Le secteur Nxi

Il correspond aux parties du territoire communal recevant des activités à caractères économique pour partie localisées en zone inondable. Il englobe :

- le site des Tuileries au Nord du Cher ;
- le petit site d'activités localisé en bordure de la RD7 ;
- l'entrée Est en rive Sud de la RD 7.

Avertissements liés aux risques :

- Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions édictées par le Plan de Prévention des Risques faisant partie des annexes du PLU.
- Dans les zones de terrains argileux, des fondations adaptées sont nécessaires, une distance suffisante doit être laissée entre les murs et les plantations.
- Dans les zones de présence de cavités souterraines, le risque de mouvements de terrain doit être pris en compte pour toute construction ou installation le requérant.
- Dans les sites identifiés comme potentiellement pollués (pollution des sols) une étude du sol devra être réalisée avant tout projet pour juger de la compatibilité du site avec l'usage projeté.

N-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2 sont interdites.
- Le comblement des mares et étangs protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme est interdit et la végétation associée protégée. Elle ne doit pas être défrichée ;
- Est de plus interdit, le comblement des zones humides et des fossés sauf pour des raisons techniques dûment justifiées ;
- la démolition et les extensions des constructions identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

N-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises à condition :**

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'à la sauvegarde des espaces naturels et aux paysages ;
- d'être compatibles avec le caractère de la zone, et les équipements et ouvrages publics desservant le terrain ;
- de respecter s'il y a lieu les prescriptions du PPRI, Les occupations et utilisations du sol suivantes ;
- de respecter s'il y a lieu les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au périmètre de protection des captage d'eau de l'île aux Brions.

N.2.1. Dispositions applicables à la zone N

Les occupations et utilisations du sol admises en zone N sont :

- L'extension des constructions à usage d'habitation dans les limites définies à l'article 9 du règlement ;
- Le changement de destination en habitation ou en hébergement touristique (gîte, chambre d'hôte...) des bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme à condition de préserver la qualité architecturale du bâtiment ;
- Les annexes des constructions à usage d'habitation à condition d'être implantées à une distance maximum de 20 mètres du bâtiment à usage d'habitation existant ;
- Les abris de jardin à condition d'être implantés à une distance maximum de 20 mètres du bâtiment à usage d'habitation existant ;
- Les piscines et les bassins enterrés à condition d'être implantés à une distance maximum de 20 mètres du bâtiment à usage d'habitation existant ;
- Les constructions, installations, ouvrages, équipements dit "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...), les ouvrages publics d'infrastructure, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

N.2.2. Dispositions applicables au secteur Ni

Dans le secteur Ni, sont seuls autorisés :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation directement liées et indispensables aux exploitations agricoles ;
- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation ;
- Le changement de destination d'une construction existante pour un usage d'habitat ou d'accueil touristique (gîte...) identifiées au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme et conformément aux dispositions du PPRI en vigueur ;
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne pourraient être implantées en d'autres lieux, tels que : pylônes, postes de transformation électrique, etc. ;
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics d'assainissement (station d'épuration, postes de refoulement...) et d'alimentation en eau potable (captages) y compris les remblaiements strictement indispensables ;
- Les abris ouverts, strictement nécessaires aux animaux vivant de façon continue dans les parcs et enclos ;
- Les abris nécessaires aux installations de pompage pour l'irrigation ;
- Les abris de jardins, isolés ou au sein de jardins familiaux ;
- Les clôtures conformément aux dispositions du PPRI ;
- Les châssis et serres démontables ;
- Les constructions nécessaires à l'observation du milieu naturel (observatoire ornithologique ...) ;
- Les travaux d'infrastructure publique, leurs équipements et les remblaiements indispensables ;
- Les plans d'eau, étangs et affouillements.

N.2.3. Dispositions applicables au secteur Nli

Dans le secteur Nli, seuls sont autorisés :

- Les aménagements de surface liés aux équipements autorisés par le PPRI (notamment les terrains de sports et de loisirs, ...) ;
- Les équipements nécessaires au fonctionnement des installations sportives dans la limite de ceux autorisés par le PPRI (vestiaires, sanitaires...) ;
- Les extensions des constructions et installations existantes (notamment équipements sportifs et de loisirs, structures légères d'accueil d'activités commerciales associées aux loisirs et tourisme dans la limite de celles autorisées par le PPRI ;
- Le stationnement de caravanes isolées pour plus de 3 mois ;
- Les constructions et installations destinées au fonctionnement des activités de loisirs nautiques et de navigation dans la limite de ceux autorisés par le PPRI ;
- les terrains de camping et de caravaning, les sanitaires et éventuellement le local de gardien sans habitation légère de loisirs (à l'exception des parcelles situées dans le périmètre de captage d'eau) ;
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne pourraient être implantées en d'autres lieux, telles que : pylônes, postes de transformation électrique, etc. ;
- Les abris de jardins, isolés ou au sein de jardins familiaux ;
- Les abris ouverts, strictement nécessaires aux animaux vivant de façon continue dans les parcs et enclos ;
- Les abris nécessaires aux installations de pompage pour l'irrigation ;
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne pourraient être implantées en d'autres lieux, telles que : pylônes, postes de transformation électrique, etc.

N.2.4. Dispositions applicables au secteur Nt

Dans le secteur Nt, seuls sont autorisés :

- 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 ;
- La reconstruction après sinistre, la réhabilitation, des bâtiments existants ;
- Le changement de destination d'un bâtiment existant pour un usage d'hébergement hôtelier, d'hébergement touristique (gîte, chambre d'hôte...) de bureaux, de commerces, d'artisanat ;
- Les annexes ;
- Les piscines ;
- Les serres.

N.2.5. Dispositions applicables au secteur Nxi

Dans le secteur Nxi, seuls sont autorisés :

- Le changement de destination d'un bâtiment existant pour un usage d'hébergement touristique, de type gîte ou meublé de tourisme.
- 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.
- Les extensions des constructions existantes à usages d'activités économiques.

N-ARTICLE 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

N.3.1 Accès

Définition : L'accès 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 gêne pour la circulation sera la moindre.

N.3.2 Voirie

- 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.
- La largeur de la chaussée sera de 4 mètres minimum.
- 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.

N-ARTICLE 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

N.4.1 Alimentation en eau potable

- Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.
- Pour les autres constructions et installations qui le requièrent, le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire si celui-ci dessert le terrain.

N.4.2 Assainissement

Eaux usées

Si un réseau public est réalisé le raccordement est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

Si le réseau public n'existe pas, le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire. Il doit être réalisé par un système conforme à la législation en vigueur.

Eaux résiduaires d'activités

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

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eau pluviale si le réseau est de type séparatif. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur.

Piscines

Le rejet des eaux de vidange se fera après neutralisation des excès de produit de traitement. En présence d'un assainissement non collectif, il sera nécessaire de réaliser un diagnostic du système d'assainissement afin d'apprécier la faisabilité du traitement des eaux par ce dernier.

Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement s'il existe ou vers l'installation d'assainissement autonome.

Pour les différents rejets, le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire des réseaux d'eau.

Eaux pluviales

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

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

N.4.3 Réseaux divers

L'enfouissement des branchements et des canalisations est obligatoire.

N-ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014 art 157)

N-ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Définition : Le recul est défini par rapport à l'emprise des voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale. La définition de la hauteur est celle retenue à l'article 10.

Dans la zone N et les secteurs Nxi et Nli

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Dans les secteurs Ni et Nt

- Les constructions doivent être implantées soit :
 - à l'alignement ;
 - avec un retrait minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement.

Exceptions

- Une implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée dans les cas suivants :
 - en cas de réfection, extension, transformation ou surélévation de bâtiments ne respectant pas ces règles sous réserve qu'elle n'entraîne pas de diminution de la distance préexistante ;
 - pour s'aligner sur une construction voisine présente sur le terrain ou sur un terrain contigu.
- Les constructions, installations, ouvrages, équipements dit "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...), les ouvrages publics d'infrastructure, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport à l'alignement.

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

Définitions : La hauteur à laquelle il est fait référence est définie à l'article 10. Les limites séparatives latérales sont celles en contact avec une voie ou emprise publique, les limites de fond de terrain ne sont pas en contact avec une voie ou emprise publique.

- A l'exception des abris de jardin, des piscines et des bassins enterrés, les constructions doivent être implantées :
 - soit en limite(s) séparative(s) latérale(s) ;
 - soit éloignées des limites séparatives latérales avec un recul minimal au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment sans être inférieur à 3 mètres.

- A l'exception des abris de jardin, des piscines et des bassins enterrés, les constructions doivent être implantées éloignées des autres limites séparatives avec un recul au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment sans être inférieur à 3 mètres.
- Les abris de jardins doivent être implantés :
 - soit en limite(s) séparative(s) ;
 - soit avec un recul minimal de 1 mètre des limites séparatives.
- Les piscines et les bassins enterrés doivent être implantés :
 - soit avec un retrait de 3 mètres minimum de la limite séparative ;
 - soit en extension de la construction principale par liaison d'une terrasse.

Exceptions

- Une implantation différente peut être autorisée en cas d'extension et de surélévation de bâtiments ne respectant pas ces règles sous réserve qu'elle n'entraîne pas de diminution de la distance préexistante.
- Les constructions, installations, ouvrages, équipements dit "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...), les ouvrages publics d'infrastructure, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport aux limites séparatives.

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

Non règlementé

N-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.

Dans la zone N

- L'extension des constructions à usage d'habitation est autorisée dans la limite de 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant.
Dans le cas des extensions ou de surélévations des bâtiments à usage d'habitation en vue de l'amélioration de l'habitabilité des constructions existantes, l'emprise au sol peut être majorée de 20 m².
- La construction d'annexes (hors abris de jardin, piscines et bassins enterrés) est autorisée dans la limite de 30 m² d'emprise au sol.
- L'emprise au sol des piscines et des bassins enterrés n'est pas réglementée.
- L'emprise au sol des abris de jardin ne peut excéder 12 m².
- L'emprise au sol des piscines et bassins enterrés ne peut excéder 30 m², margelles, pool house et toute autre installation technique compris (local technique de piscine...).

Dans le secteur Ni

L'emprise au sol des constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes doivent respecter les dispositions du PPRI en vigueur.

Dans le secteur Nt

- La construction d'annexes est autorisée dans la limite de 500 m² d'emprise au sol.

Dans le secteur Nxi

- Dans la zone inondable, l'emprise au sol des constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes doivent respecter les dispositions du PPRI en vigueur.
- En dehors de la zone inondable, l'extension des constructions à usage d'activités est autorisée dans la limite de 50% maximum d'emprise au sol des bâtiments existants.
Les bâtiments annexes sont autorisés dans la limite de 50 m² d'emprise au sol.

N-ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**Dans la zone N**

- La hauteur des extensions est limitée à la hauteur du bâtiment principal existant.
- La hauteur maximale des annexes est limitée à 4 mètres à l'égout de toiture.
- La hauteur maximale des abris de jardins est de 2 mètres à l'égout de toiture.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions, installations, ouvrages, équipements dit "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...), les ouvrages publics d'infrastructure, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur Ni

- La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation directement liées et indispensables aux exploitations agricoles est limitée à R+C.
- La hauteur des extensions est limitée à la hauteur du bâtiment principal existant.

Dans le secteur Nt

- La hauteur des annexes est limitée à 6,50 mètres au faitage.

Dans le secteur Nxi

- La hauteur des extensions des bâtiments à usage d'activité est limitée à la hauteur du bâtiment principal existant.
- La hauteur des extensions des bâtiments à usage d'habitation est limitée à la hauteur du bâtiment principal existant.

N-ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**N.11.1 Généralités**

- Les constructions, par leur situation, leur implantation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

- Toute construction s'inspirant d'un style architectural traditionnel étranger à la région est interdite.
- La conception et la réalisation des bâtiments et des installations doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.
- Il n'est pas fixé d'autres règles pour les constructions agricoles et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

• L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements, réhabilitation, extensions, changement de destination ...

Des adaptations (y compris contemporaines) pourront y être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale du projet et son intégration dans l'environnement.

Des adaptations peuvent également être admises dans le cadre d'une démarche de haute qualité environnementale ou d'utilisation des énergies renouvelables à condition que le projet ne porte pas atteinte à l'intérêt des lieux environnants.

- Les travaux portant sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doit permettre de préserver les caractéristiques typologiques et les éléments de référence de la composition du bâtiment.

N.11.2 Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel.

N.11.3 Volumétrie

Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes et adaptés à l'usage des bâtiments.

N.11.4 Façades

- Toutes les façades doivent être traitées avec soin
- Certains enduits ou habillages ou matériaux apparents de façades peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur. Les matériaux utilisés devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement (telles que les réverbérations, l'impact de couleur vives ou inhabituelles).
- Les constructions ou ouvrages en pierres de taille ou pierre à vue existants doivent être conservés. S'ils sont restaurés, ils doivent conserver leur caractère d'origine et ne pas être recouverts.
- Les matériaux de remplissage et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante doivent être recouverts.
- Les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches ainsi que les autres éléments de modénature des bâtiments identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés.

N.11.5 Toitures

- 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 situés à proximité.

- 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.
- Dans le cas de toiture apparente, les matériaux ne doivent être ni brillants, ni réfléchissants.
- Les extensions doivent respecter les caractéristiques de la construction principale. En outre, lorsque la qualité le justifie, les matériaux et teintes mis en œuvre doivent rester en cohérence avec l'aspect extérieur de la construction principale.
- Les panneaux photovoltaïques sont autorisés dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux. Ils seront entièrement sombres (croisillons, cadre, fixations). Leur insertion pourra être assurée soit en composant avec l'architecture existante (par exemple en créant des sortes de verrières redécoupées verticalement, axées sur la trame de la construction), soit en l'utilisant comme matériau unique d'une couverture d'un bâtiment annexe, soit en déconnectant l'équipement solaire du toit pour lui donner un usage propre (auvent, pergola, bûcher, marquise, abri à voiture, etc.).

N.11.6 Percements et ouvertures

- 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 et s'harmoniser avec le bâti environnant (respect des proportions pleins/vides).
- Le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions, sauf impossibilité technique pour un bâtiment existant. Dans ce dernier cas, ils pourront être intégrés entre tableaux, sans saillie par rapport au nu de la façade.
- Les lucarnes doivent être conçues à 2 pentes, ou en chapeau de gendarme, ou en capucine.
- Les châssis de toit doivent être encastrés. Ils sont interdits côté rue dans le périmètre de protection des monuments historiques.
- La création de nouveaux percements dans un bâtiment ancien doit être limitée au strict nécessaire afin de préserver l'harmonie des façades et des toitures. Ils doivent reprendre les proportions, le rythme de ceux existants et s'intégrer à la composition des façades.
- La création de nouveaux percements des bâtiments identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doit être particulièrement étudiée afin de préserver la qualité d'aspect de la façade.

N.11.7 Clôtures

- Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. Une conception discrète doit être recherchée.
- Les clôtures traditionnelles existantes doivent être au maximum préservées.
- La démolition d'un mur traditionnel est interdite sauf pour la création d'un accès ou pour construire un bâtiment à l'alignement.
- Les clôtures sur voie doivent être constituées soit par :
 - un mur-bahut de hauteur maximale de 0,60 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive « mélangée » ;
 - une grille ou un grillage, doublé ou non d'une haie vive « mélangée » ;
 - un mur est possible s'il s'agit de prolonger un mur existant sur une même parcelle.
- La hauteur maximale de la clôture (incluent les piliers, les portails ...) est de 1,80 mètre, sauf s'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant.
- Clôture sur voie publique :
 - Les dispositifs pare-vues et occultants sont interdits (canisse, bâches, toiles, etc.) sur les voies publiques, à l'exception des festonnages.
 - Les portails devront être réalisés avec un recul de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise publique. Il peut être dérogé à cette règle à condition que le recul de 5 mètres soit techniquement impossible.

- Clôture en limite séparative :
 - Les occultants de type bâches ou toiles sont interdits.
 - Seuls les pare-vues et occultants en éléments naturels sont autorisés (bois, brande, canisse).
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles ou forestières

Dispositions particulières aux secteurs Ni et Nli

Dans les secteurs inondables, les clôtures doivent respecter les dispositions du PPRI en vigueur.

N.11.8 Annexes et abris de jardin

- Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.
- Dans la mesure où la façade ou le revêtement d'une annexe est constitué d'un bardage en bois, les lames seront préférentiellement disposées à la verticale.
- Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante et s'intégrer à l'environnement.

N.11.9 Verrières et vérandas

Elles sont autorisées dès lors qu'elles sont sobres, s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. L'ossature doit être constituée d'éléments fins. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en cohérence avec les matériaux constituant la façade du bâtiment principal.

N.11.10 Les locaux de collecte des ordures ménagères

- 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.

N.11.11 Les coffrets techniques

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.

N.11.12 Périmètre classé au patrimoine mondial de l'Unesco

Les travaux et les constructions réalisés à l'intérieur de ce périmètre devront respecter l'intégrité et la qualité du patrimoine architectural et paysager ligérien. Le cas échéant, les projets devront faire l'objet d'études détaillées pour assurer leur intégration dans l'environnement et éviter de porter atteinte à la valeur universelle exceptionnelle (VUE) du site UNESCO.

N-ARTICLE 12 : AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit correspondre à la destination, à l'importance et la localisation des constructions. Il doit être assuré en dehors de la voie publique.

- En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme, à savoir :
 - l'acquisition ou la concession à long terme de places dans un parc privé dans un rayon de 500 mètres ;
 - l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 500 mètres.

N-ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Définitions : Les espaces libres correspondent aux parties de terrains non occupées par le bâti, les aires de stationnement, les voies internes. Les "plantations" correspondent à tout espace à dominante végétale, qu'il soit espace vert ou arbres.

- Les espaces libres de toute construction doivent être entretenus.
- L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes (haies, arbres isolés, rideau d'arbres, etc.).
- Tout volume construit doit comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant (bosquets, arbres de haute tige,...). Pour le traitement végétal (haies, masques, filtres...) les essences locales doivent être privilégiées.
- Les essences non invasives et ne présentant pas un fort pouvoir allergisant doivent être privilégiées.
- De plus dans le secteur Nt, le stationnement doit faire l'objet d'un traitement paysagé global en cohérence avec la composition du parc. Par ailleurs l'imperméabilisation du sol est interdite.
- De plus dans le secteur Nx, les zones de stockage et de dépôt extérieures visibles depuis l'espace public doivent être masquées par des écrans végétaux.

N-ARTICLE 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014 art 157)