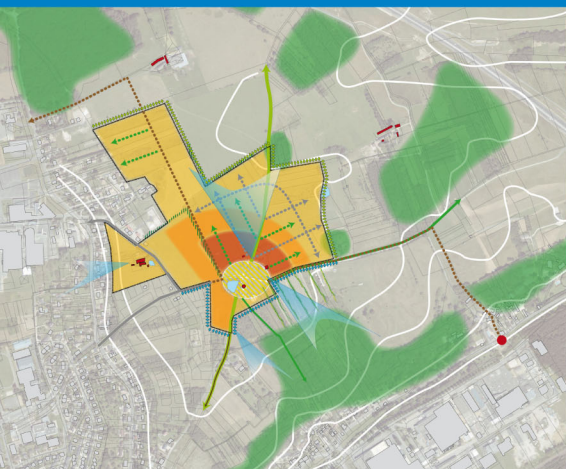


Langeais

PLU

Plan Local d'Urbanisme

RÈGLEMENT D'URBANISME



Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal du : 12 MARS 2013



SOMMAIRE

INTRODUCTION	P 3
Présentation synthétique des différentes zones et différents secteurs	p 3
Structure du règlement littéral pour chaque zone	p 4
TITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	P 5
Règlement applicable à la zone UA	p 6
Règlement applicable à la zone UB	p 18
Règlement applicable à la zone UH	p 27
Règlement applicable à la zone UL	p 36
Règlement applicable à la zone UX	p 41
TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER	P 50
Règlement applicable à la zone 1AU	p 51
Règlement applicable à la zone 1AUL	p 57
Règlement applicable à la zone 1AUX	p 62
Règlement applicable à la zone 2AU	p 68
TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE	P 72
Règlement applicable à la zone A	p 73
TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE	P 83
Règlement applicable à la zone N	p 84

INTRODUCTION

PRÉSENTATION SYNTHÉTIQUE DES DIFFÉRENTES ZONES ET DIFFÉRENTS 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 en 5 zones distinctes (UA, UB, UH, UL, UX)**
- les zones à urbaniser (**1AU**) **comprenant 3 zones distinctes (1AU, 1AUL et 1AUx)**
- la zone à urbaniser soumise à une procédure de modification ou de révision du PLU (**2AU**)
- la zone agricole : **A**
- la zone naturelle : **N**

Certaines zones se décomposent ou comprennent plusieurs secteurs :

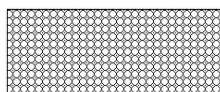
ZONES	U					1AU	1AUL	1AUx	2AU	A	N
	UA	UB	UH	UL	UX						
SECTEURS	UAa UAi1 UAi1b UAi2 UAi2b UAi	UBa			UXa UXb UXi					Ah Ah1 Ahl Ahi Ai Ap	Nc Ne Nh Nhi NL NLi Ni Nia Ni4 Ni4a

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.

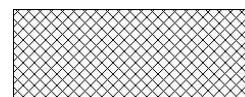
En application de l'article, le PLU comporte des orientations d'aménagement et de programmation.

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



STRUCTURE DU RÈGLEMENT LITTÉRAL 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 soumises à des conditions particulières

Article 3 – Desserte des terrains par les voies

Article 4 – Desserte des terrains par les réseaux

Article 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

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 de leurs abords

Article 12 – Aires de stationnement

Article 13 –Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Article 14 –Possibilités maximales d’occupation du sol

TITRE 1

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES URBAINES**

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

CARACTÈRE GÉNÉRAL DE LA ZONE

La zone UA correspond à la zone agglomérée dense du centre-ville, prioritairement affectée à l'habitat, mais accueillant également des activités commerciales, de services, artisanales et des équipements. Cette zone est par définition équipée de tous les réseaux de viabilité.

La zone UA se caractérise par :

- ✓ un bâti continu ou semi-continu, à l'alignement ou proche des voies,
- ✓ une harmonie des formes et des volumes et l'emploi de matériaux traditionnels pour les constructions,
- ✓ la présence d'édifices anciens ou monumentaux (église, grandes maisons de ville) et d'équipements au caractère structurant (mairie, théâtre, écoles, etc.).

La zone UA comprend des secteurs déterminés en fonction de leur densité, de leurs caractéristiques architecturales et urbanistiques et des risques naturels prévisibles d'inondation qui s'y exercent.

Ils sont les suivants :

- ✓ **Le secteur UAa** : secteur central ancien à vocation dominante d'habitat, de densité plus faible ;
- ✓ **Le secteur UAi1** : secteur central ancien à vocation dominante d'habitat soumis à un risque d'inondation, selon un aléa faible ;
- ✓ **Le secteur UAi1b** : secteur central ancien à vocation dominante d'habitat à forte densité, soumis à un risque d'inondation, selon un aléa faible ;
- ✓ **Le secteur UAi2** : secteur central ancien à vocation dominante d'habitat, soumis à un risque d'inondation selon un aléa moyen ;
- ✓ **Le secteur UAi2b** : secteur central ancien à vocation dominante d'habitat, à forte densité, soumis à un risque d'inondation selon un aléa moyen ;
- ✓ **Le secteur UAi** : secteur pour partie urbanisé en zone inondable inconstructible (zone A du PPRI).

Certaines parties de la zone UA font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation :

- place Barême,
- secteur Ronsard/bords de Loire,
- la façade de Loire patrimoine mondial de l'Unesco.

Certaines parties de la zone UA sont soumises à des risques de mouvements de terrain (voir carte annexée au rapport de présentation).

AVERTISSEMENT

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 tous les cas, ce sont les dispositions les plus contraignantes qui s'appliqueront.

Dans les périmètres soumis à des risques de mouvements de terrain (voir le plan de recensement des risques de mouvements de terrains annexé au rapport de présentation du PLU), le maître d'ouvrage étudiera les conditions d'implantation de toute construction ou installation de façon à ne pas aggraver les risques existants ou à en provoquer de nouveaux et prendra toute mesure technique pour garantir la stabilité et la protection du bâtiment. Ces dispositions concernent principalement les secteurs sous-cavés ou potentiellement sous-cavés où il est recommandé de procéder à une analyse des sols et sous-sols avant toute construction ou extension de construction et également ceux nécessitant une maîtrise des eaux. Elles concernent également les zones localisées en pied de coteaux concernées par des risques d'éboulements. Dans les zones à risques de rétractation des argiles, des précautions particulières devront être prises, concernant notamment les fondations et la structure des bâtiments.

UA-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**UA 1-1 Dispositions générales****Sont interdits :**

- La création de constructions à usage d'exploitation agricole et d'élevage.
- La création de constructions à usage industriel.
- Les carrières et autres extractions de matériaux.
- Les dépôts de véhicules usagés et de ferrailles ainsi que 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 sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel, sauf ceux à usage de parking collectif.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles visées à l'article UA 2.
- 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.
- Les abris de jardins d'une superficie supérieure à 12 m².
- Les opérations susceptibles de porter atteinte à la sécurité des personnes et des biens notamment au regard de leur situation vis-à-vis des risques de mouvements de terrains.
- Dans le secteur UA_i, tout ce qui n'est pas autorisé à l'article 2.

UA 1-2 Dispositions particulières aux secteurs UA_i, UA_{i1}, UA_{i1b}, UA_{i2} et UA_{i2b}**Sont de plus interdits :**

- Les ouvrages, remblaiements ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne seraient pas indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructures publiques.

- Les équipements tels les centres de secours principaux, les hôpitaux, cliniques, maisons de retraite, centre de postcure et centre accueillant de façon permanente des personnes à mobilité réduite.

UA-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS SOUMISES À CONDITIONS SPÉCIALES

UA 2-1 Dispositions générales

- Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition d'être nécessaires à l'activité urbaine, qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières ou que des précautions soient prises pour réduire les nuisances.
- L'aménagement et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisés à condition qu'il n'en résulte pas une augmentation des dangers et nuisances.
- La création et l'extension des activités à usage artisanal et de services sont autorisées à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants

UA 2-2 Dispositions particulières aux secteurs UAi, UAi1, UAi1b, UAi2 et UAi2b

S'appliquent en complément les dispositions suivantes :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont autorisées à condition de comporter un premier niveau de plancher à 0,50 m au moins au-dessus du niveau du terrain naturel et un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues doté d'ouvertures suffisantes, aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation.
- Le changement de destination d'une construction existante en habitation est admis à condition qu'il soit possible de créer un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues doté d'ouvertures suffisantes aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation.

UA 2-3 Dispositions particulières au secteur UAi

Seuls sont autorisés dans le secteur UAi :

- Les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes (façades, réfections de toitures...).
- L'extension des constructions ayant une existence juridique. Une extension, attenante ou non, pourra être admise, dans la limite des plafonds fixés à l'article UAi 9.
- La surélévation des constructions à usage d'habitation, sous réserve de ne pas créer un logement supplémentaire et de doter l'habitation d'un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues, avec des ouvertures suffisantes, aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur, pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation.
- Les reconstructions de bâtiments régulièrement autorisés, sinistrés pour des causes autres que l'inondation, sans augmentation d'emprise au sol supérieure à celles évoquées à l'article N 9.
- Les bâtiments à usage d'habitation reconstruits après sinistre autre que l'inondation doivent comporter un niveau de plancher à 0,50 m 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, aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur, pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation. Ils ne devront pas comporter de sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel.
- Le changement de destination d'une construction existante construite en pierre et ou tuffeau (à l'exclusion du parpaing) en habitation ou en hébergement touristique non susceptibles d'accueillir des personnes de façon permanente sous réserve :

- de ne créer qu'un seul logement nouveau permanent,
- de ne pas remanier le gros œuvre sauf pour le percement des portes et des fenêtres
- de créer un étage habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, doté d'ouvertures suffisantes, aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur, pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation
- de ne pas creuser de sous-sol.
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics qui ne pourraient être implantées en d'autres lieux telles que pylônes et postes de transformation électriques, ...
- Les abris de jardins, isolés ou au sein de jardins familiaux, d'une superficie inférieure à 6 m².

UA-ARTICLE 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

1. CARACTÉRISTIQUES DES ACCÈS ET DES VOIRIES

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.

2. ACCÈS

- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière.
- Le nombre des accès sur la voie publique 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.
- 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.

3. VOIRIE NOUVELLE

Les voies publiques ou privées doivent :

- par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent,
- participer au maillage viaire communal et s'intégrer correctement au principe général de circulation,
- présenter, lorsque nécessaire, des caractéristiques techniques susceptibles d'intégrer des places de stationnement.

UA-ARTICLE 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

2. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Le raccordement au réseau public est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.
- En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique justifiée de raccordement au réseau collectif d'assainissement (notamment dans les secteurs UAa), un dispositif autonome

d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur. Ces dispositifs devront prévoir un raccordement ultérieur au réseau d'assainissement collectif.

Eaux pluviales

- Le raccordement au réseau public est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.
- 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. 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.
- Dans certains cas, pour éviter une surcharge du réseau, les services municipaux peuvent demander la réalisation de dispositifs appropriés.

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.

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.

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

3. RÉSEAUX DIVERS

L'enfouissement des branchements est obligatoire.

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

4. COLLECTE DES DÉCHETS URBAINS

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction.

UA-ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pas de prescription.

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

UA 6.1 Dans la zone UA et ses secteurs UA_i, UA_{i1}, UA_{i1b}, UA_{i2} et UA_{i2b}

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement.
- Pour les constructions installations, ouvrages, équipements dits "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...) et les ouvrages publics d'infrastructure, l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter la règle principale.

Une implantation en retrait peut être autorisée :

- Dans le cas d'un décrochement mineur de la façade sous réserve que celui-ci ne dépasse pas 30% du linéaire de la façade.
- Si elle permet une meilleure continuité de volumes avec les bâtiments contigus existants, non frappés d'alignement et situés à moins de 3 mètres du domaine public ;
- Dans les secteurs UAi1, UAi1b, UAi2 et UAi2b, pour prendre en compte, le cas échéant, les dispositions prévues par le plan de prévention des risques naturels-inondation.
- Pour s'aligner sur une construction voisine sur le terrain ou sur un terrain limitrophe.

UA 6.2 Dans le secteur UAa

- Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul), les constructions doivent être implantées :
 - soit à l'alignement,
 - soit en retrait de 3 mètres maximum de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.
- Pour les constructions installations ouvrages, équipements dits "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...) et les ouvrages publics d'infrastructure, l'implantation par rapport aux l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter la règle principale.
- Une implantation différente peut être autorisée :
 - en cas d'extension de bâtiments ne respectant pas la règle générale,
 - pour s'aligner sur une construction voisine sur le terrain ou sur un terrain limitrophe.

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

Dispositions générales

- Les bâtiments à édifier peuvent être implantés sur toutes les limites.
- Une implantation est imposée sur au moins une limite séparative latérale sauf en secteur UAa où l'implantation est autorisée jusqu'en limite séparative.
- Les parties de bâtiment non contiguës à ces limites doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres pour le volume principal de l'habitation ; les volumes secondaires et constructions annexes peuvent être implantées jusqu'en limites séparatives.

Exceptions

- Une implantation différente peut être autorisée en cas d'extension de bâtiments ne respectant pas la règle générale sous réserve qu'elle n'entraîne pas de diminution de la distance préexistante.
- Pour les constructions installations ouvrages, équipements dits "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...) et les ouvrages publics d'infrastructure, l'implantation par rapport aux limites séparatives ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter la règle principale.

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

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

UA-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

UA 9.1 Dans la zone UA et ses secteurs UAa, UAi1b, et UAi2b

- Pour les terrains d'assiette supérieurs à 300m² et qui ne sont pas situés à l'angle de deux rues, l'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser les trois quarts de la superficie totale de la parcelle.
- L'emprise des constructions annexes ne pourra dépasser 60 m².

UA 9.2 Dans les secteurs UAi1 et UAi2

- L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation sera la plus réduite possible et au plus égale à :
 - 20% de la surface du terrain en UAi2,
 - 30% de la surface du terrain en secteur UAi1
- L'emprise au sol des constructions à usage d'activités économiques, annexes comprises, sera la plus réduite possible et au plus égale à :
 - 30% de la surface du terrain en secteur UAi2,
 - 40% de la surface du terrain en secteur UAi1,
 - Pour les secteurs UAi1b et UAi2b s'appliquent les dispositions de l'article UA 9.1.

Pour les constructions existantes, des extensions sont possibles, au-delà de ces plafonds, à raison de :

- 50 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises, l'extension de la partie habitable ne pouvant dépasser 25 m²,
 - 30% de l'emprise au sol existante pour les bâtiments à usage d'activités économiques ou de services, annexes comprises.
- Pour l'application de ces dispositions, il est précisé que :
 - l'emprise au sol est la projection verticale de la totalité des constructions à l'exception des éléments de saillie et de modénature (balcon, terrasse, débords de toiture, marquise, auvent),
 - les possibilités d'extension peuvent être utilisées en une ou plusieurs fois, et l'emprise au sol initiale à prendre en compte pour l'application de ces plafonds est celle des bâtiments existants au 30 Septembre 1998.

UA 9.3 Dans le secteur UAi

- L'extension des constructions à usage d'habitation, annexes comprises, sera la plus réduite possible et au plus égale à 50 m² d'emprise au sol, l'extension de l'emprise des pièces d'habitation ne pouvant excéder 25 m².
- L'extension à usage d'activités n'ayant pas vocation d'hébergement, annexes comprises, sera la plus réduite possible et au plus égale à 30% de leur emprise au sol

UA-ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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.

UA 10.1 Dispositions générales

- Dans la zone UA et ses secteurs **UAi1, UAi1b, UAi2 et UAi2b**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder rez-de-chaussée plus deux étages plus combles ou attique.

- Dans les secteurs **UAa et UAi**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder rez-de-chaussée plus un étage plus comble ou attique.

- Dans l'ensemble de la zone

La hauteur maximale des abris de jardin est limitée à 2,50 m au faîtage.

UA 10.2 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...) et les ouvrages publics d'infrastructure.

UA-ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**1. GÉNÉRALITÉS**

- 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.
- Toute construction d'un style architectural traditionnel étranger à la région est interdite.
- La conception et la réalisation des bâtiments et des installations, y compris les annexes, doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.
- Il n'est pas fixé d'autres règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les antennes paraboliques doivent être de la teinte du fond sur lequel elles sont installées.
- 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,
 - 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.

2. RESTAURATION DE BÂTIMENTS ET EXTENSIONS

- Les constructions existantes présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et de leurs matériaux d'origine (ardoise naturelle, tuffeau, enduit à la chaux...) dans un souci de conservation de la qualité du bâti.
- Des adaptations sont toutefois possibles si elles ne compromettent pas la qualité du projet et son intégration dans le site.

2.1 Couverture

Le matériau d'origine de la construction doit être maintenu en cas de remaniement de toiture. Une attention particulière doit être apportée au traitement du faîtage, des rives et des égouts de toitures.

Les capteurs solaires seront prioritairement intégrés aux bâtiments annexes. Sur les toitures du bâtiment principal, ils seront obligatoirement encastrés et positionnés dans le respect des lignes architecturales.

2.2 Façade/Ravalement

- Les pierres trop altérées seront remplacées par des pierres massives ou semi-massives possédant les mêmes caractéristiques (dureté, porosité, aspect, couleur ...) en respectant la modénature et l'appareillage existant.
- Les joints dégradés seront repris sans être élargis à l'aide d'un mortier de chaux calcaïque et de sable dans une couleur proche de celle de la pierre.
- Les enduits doivent être restaurés dans leurs compositions et leurs finitions d'origine. Ils devront préférentiellement être réalisés au mortier de chaux et de sable de finition brossée ou talochée, ou lissés à la truelle.
- Des bardages en ardoise peuvent être admis en continuité des couvertures de même matériau.

2.3 Menuiseries

- Les menuiseries devront être refaites en bois peint dans une teinte plus soutenue que la façade (blanc cassé, gris vert, gris bleu, gris beige cassé, rouge sang de bœuf, etc.) à l'exclusion du blanc pur.
- Dans certains cas, le métal pourra être accepté à condition de présenter des profils fins.
- Les portes anciennes de qualité seront restaurées ou refaites à l'identique.

2.4 Façades commerciales

Les façades commerciales doivent s'inscrire dans la trame architecturale et s'harmoniser avec le matériau des immeubles anciens.

Les enseignes doivent rester discrètes (dimension, matériau, forme, couleur) et respecter l'architecture des façades qui les supportent.

3. CONSTRUCTIONS NOUVELLES À USAGE D'HABITATION

3.1 Volumétrie

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

3.2 Adaptation au sol

L'adaptation au sol doit correspondre le plus possible au terrain naturel (équilibrer le cas échéant les déblais et les remblais).

3.3 Façades

- Toutes les façades ainsi que leurs soubassements doivent être traités avec soin. Le traitement doit être sobre. Le choix des couleurs doit respecter l'ambiance chromatique de la rue.
- Les matériaux de remplissage (exemple : le parpaing ...) et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante doivent être recouverts d'un bardage ou d'un enduit.
- Les ouvertures et percements doivent être de proportion plus haute que large. Des adaptations sont possibles en fonction du parti architectural retenu.

3.4 Toitures

- Dans le cas d'une toiture à pente, la pente générale doit être au minimum de 40° pour les bâtiments principaux.

Toutefois, sous réserve d'une bonne harmonie avec la trame bâtie existante, cet angle minimum peut être diminué, dans le cadre d'un projet d'architecture contemporaine, pour les annexes, les bâtiments à usage d'activités ou d'équipements publics.

- 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

- Dans le cas d'utilisation de la tuile ou de l'ardoise ou de matériaux d'aspect semblable, les formes et tailles et pentes traditionnelles à la région doivent être respectées.
- Les fenêtres de toit doivent être encastrées dans le pan du toit.

4. CONSTRUCTIONS ANNEXES

- Les constructions annexes (garages, appentis, vérandas,...) doivent être construites dans un souci de qualité de mise en œuvre et de tenu dans le temps.
- Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale en termes de forme et d'aspect. Sont exclus, les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée, ... Ils doivent être d'une couleur qui permette leur intégration dans le site (gris, vert, brun, ...), un ton doux doit être recherché.
- Les piscines doivent être enterrées et présenter l'aspect d'un bassin (margelle en pierre ou pierre recomposée, liners gris, grèges ou écrus). Les éléments techniques (filtres...) ne doivent pas être visibles.

5. BÂTIMENTS D'ACTIVITÉS

- Les bâtiments d'activités doivent s'intégrer à leur environnement urbain.
- Le choix des matériaux (façades, toitures), leur aspect et leur couleur doivent être compatibles avec le caractère de l'ouvrage, assurer une bonne intégration dans le paysage urbain et 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 d'un bardage ou d'un enduit de couleur s'harmonisant avec la dominante des alentours.

6. CLÔTURES

Généralités

- Les clôtures éventuelles doivent s'intégrer convenablement à la rue et à l'environnement par leurs matériaux et leurs proportions. Une conception discrète doit être recherchée.
 - Pour les clôtures nouvelles, il est demandé de s'inspirer du registre traditionnel (formes, gabarits, couleurs, matériaux...) présent dans le centre ancien tout en n'excluant pas des adaptations contemporaines.
 - Toutes les clôtures peuvent faire l'objet d'un accompagnement végétal. Les essences doivent être locales.
 - La démolition d'un mur traditionnel est interdite sauf pour la création d'un accès ou pour construire un bâtiment à l'alignement.
- Les matériaux non destinés à rester apparents doivent recevoir un revêtement (enduit, bois...) aussi soigné que celui des bâtiments principaux.

Clôtures sur voie publique

- La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,80 mètre par rapport au niveau de la voie.
- La clôture doit être constituée par les éléments suivants :
 - soit un mur plein,
 - soit un mur-bahut (ou à redent lorsque le terrain est en pente) d'une hauteur maximale de 1,20 m par rapport au terrain naturel, surmonté par une grille ou d'une clairevoie en bois.
- Pour les propriétés de qualité exceptionnelle, possédant un parc, il pourra être réalisé des clôtures de type plus monumental, en harmonie avec l'environnement.

Clôtures en limite séparative

- La clôture doit être constituée par les éléments suivants :
 - soit un mur plein d'une hauteur maximale de 2 mètres par rapport au niveau du terrain sauf dans le cas d'impératif de soutènement où cette hauteur peut être dépassée,
 - soit un grillage sur piquet métallique fin, doublé d'une haie. Dans ce cas la hauteur totale de la clôture ne peut dans ce cas excéder 2 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.

7. ABRIS DE JARDIN

Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus, les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée. Ils doivent être d'une couleur qui permette leur intégration dans le site (gris, vert foncé, brun, ...), un ton doux doit être recherché.

Rappels : ils doivent avoir une hauteur maximale de 2,50 mètres au faîtage et une emprise au sol maximale de 12m².

8. 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.

9. 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.

10. 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. Ils doivent être habillés d'un volet en bois peint dans une couleur s'harmonisant avec celle de la façade.

UA-ARTICLE 12 : AIRES DE STATIONNEMENT**1. Règle générale**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation générale.
- Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination de la construction, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.
- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- A défaut de pouvoir réaliser l'obligation, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

2. Stationnement des deux roues

Pour les constructions nouvelles (notamment habitat collectif, activités, équipements), des emplacements pour les deux roues sont obligatoires. Ils devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés. Cette disposition concerne à la fois le stationnement privé et public.

A titre indicatif : normes de stationnement des vélos minimums	
Habitat collectif, hébergement d'étudiants et de jeunes travailleurs, résidences services	Local ou emplacement clos et couvert de 1,5 m ² par tranche de 50 m ² de SHON
Bureaux	4 places par tranches de 100 m ² de SHON
Activités artisanales et industrielles	1 place pour 50 m ² de SHON
Commerces	4 places par tranche de 100 m ² de SHON (espace de vente)
Ecole primaire	1 place par classe
Etablissement secondaire et technique	5 places par classe
Etablissement supérieur et de recherche	1 place par tranche de 40 m ² de SHON

UA-ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

- Les terrains ou parties de terrains libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus.
- En respect du volet paysager du permis de construire, tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement et notamment présenter un programme de plantation sur l'ensemble du terrain.
- 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.
- Le maintien des espaces boisés, arbres isolés ou plantations d'alignement doit être recherché.
- Lorsqu'ils ne peuvent pas être enterrés, les citernes de récupération d'eaux pluviales et les réservoirs de combustibles à usage domestique (gaz liquéfié ou autre combustible liquide) visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'essences locales variées formant écran ou masquées par un mur ou un claustra bois.
- Les aires de stockage ou de dépôt autorisées doivent être masquées par une haie d'essences locales variées ou un mur.
- 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 dispositions des articles L.130-1 du Code de l'urbanisme sont applicables aux espaces boisés classés et reportés sur le plan de zonage.

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

UA 14.1 Dans la zone UA et le secteur UAa :

- Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

UA 14.2 Dans les secteurs UAi1et UAi1b :

- Le C.O.S (coefficient d'occupation du sol) ne dépassera pas : 0,9.

UA 14.3 Dans les secteurs UAi2 et UAi2b :

- Le C.O.S (coefficient d'occupation du sol) ne dépassera pas : 0,6.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

CARACTÈRE GÉNÉRAL DE LA ZONE

ZONE UB

Cette zone recouvre une partie de l'urbanisation résidentielle, hors centre-ville et zone spécifique d'habitat pavillonnaire. Elle s'établit sur le plateau de part et d'autre de l'avenue des Mistrais qui constitue l'axe urbain majeur du site et englobe le quartier récent de Haussepied. Elle se caractérise par la présence d'un habitat collectif positionné au Sud de l'avenue.

Le Nord de l'avenue étant occupé par un habitat individuel.

La zone UB englobe également un site potentiellement mutable à moyen terme (la maison de retraite) et qui constitue un espace stratégique pour intensifier la ville.

Cette intensification pourra également intervenir au gré des mutations le long de l'avenue (en particulier au Nord) de manière à conforter à l'avenir son rôle structurant et tout en veillant à assurer une transition réussie avec l'habitat individuel bas.

La zone UB comporte un secteur UBa

Le secteur UBa comprend à la fois :

- les quartiers constitués d'ensembles homogènes de type pavillonnaire (lotissements classiques), isolés ou accolés. Ces derniers sont localisés en rebord du plateau au Sud de l'avenue des Mistrais et au Nord, jusqu'en limite de l'espace rural.
- les développements résidentiels opérés de manière diffuse à la remontée de la rue Rabelais sur le plateau et jusqu'en limite des espaces boisés. Il s'agit d'un habitat moins dense ou demeurent quelques possibilités de constructions au regard de l'organisation parcellaire.

Ces quartiers n'ont pas vocation à évoluer sensiblement dans leur typologie ou leur destination.

Certaines parties de la zone UB sont soumises à des risques de mouvements de terrain (voir carte annexée au rapport de présentation).

AVERTISSEMENT

Dans les périmètres soumis à des risques de mouvements de terrain (voir le plan de recensement des risques de mouvements de terrains annexé au rapport de présentation du PLU), le maître d'ouvrage étudiera les conditions d'implantation de toute construction ou installation de façon à ne pas aggraver les risques existants ou à en provoquer de nouveaux et prendra toute mesure technique pour garantir la stabilité et la protection du bâtiment. Ces dispositions concernent principalement les secteurs sous-cavés ou potentiellement sous-cavés où il est recommandé de procéder à une analyse des sols et sous-sols avant toute construction ou extension de construction et également ceux nécessitant une maîtrise des eaux. Elles concernent également les zones localisées en pied de coteaux, concernées par des risques d'éboulements.

Dans les zones à risques de rétractation des argiles, des précautions particulières devront être prises, concernant notamment les fondations et la structure des bâtiments.

UB-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

UB 1-1 Dispositions générales

Sont interdits :

- La création de bâtiments d'exploitation agricole et d'élevage.
- Les constructions nouvelles à usage industriel.
- Les constructions à usage d'activités artisanales et de services, sauf celles visées à l'article UB 2.
- L'extension ou la modification des activités et des installations classées existantes, ou la création d'installations classées, dont la présence ne se justifie pas dans la zone et qui entraînent ou peuvent entraîner des dangers et nuisances pour le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements de sol, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux d'intérêt général de voirie, de réseaux, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Les carrières et autres extractions de matériaux.
- Les dépôts de véhicules usagés, de ferrailles et les décharges d'ordures.
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs, des caravanes, des habitations légères de loisirs et mobil-homes et les aires naturelles de camping.
- Le stationnement des caravanes soumis à autorisation et les garages collectifs de caravanes.
- Les abris de jardins d'une superficie supérieure à 12 m².
- Les opérations susceptibles de porter atteinte à la sécurité des personnes et des biens notamment au regard de leur situation vis-à-vis des risques de mouvements de terrain.

UB-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS SOUMISES À CONDITIONS SPECIALES

- Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition d'être nécessaires à l'activité urbaine, qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières ou que des précautions soient prises pour réduire les nuisances.
- L'aménagement et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisés à condition qu'il n'en résulte pas une augmentation des dangers et nuisances.
- La création et l'extension des activités à usage artisanal et de services sont autorisées à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants

UB-ARTICLE 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

1. CARACTÉRISTIQUES DES ACCÈS ET DES VOIRIES

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.

2. ACCÈS

- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique.
- Le nombre des accès sur la voie publique 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.

3. VOIRIE NOUVELLE

Les voies publiques ou privées doivent :

- par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent,
- participer au maillage viaire communal et s'intégrer correctement au schéma général de circulation,
- présenter, lorsque nécessaire, des caractéristiques techniques susceptibles d'intégrer des places de stationnement en nombre suffisant.

UB-ARTICLE 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

2. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Le raccordement au réseau public est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.
- En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique justifiée de raccordement au réseau collectif d'assainissement, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur. Ces dispositifs devront prévoir un raccordement ultérieur au réseau d'assainissement collectif.

Eaux pluviales

- Le raccordement au réseau public est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.
- 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. 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.
- Dans certains cas, pour éviter une surcharge du réseau, les services municipaux peuvent demander la réalisation de dispositifs appropriés.

Eaux résiduelles 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.

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

3. RÉSEAUX DIVERS

- L'enfouissement des branchements est obligatoire.
- Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte des constructions par les communications numériques.

4. COLLECTE DES DÉCHETS URBAINS

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction.

UB-ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé.

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

- Les constructions doivent être implantées :
 - soit à l'alignement,
 - soit avec un retrait minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement.
- Une implantation différente peut être autorisée :
 - sous réserve d'une justification architecturale urbanistique et à condition de ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques,
 - pour les extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles sous réserve qu'elle n'entraîne pas de diminution de la distance préexistante.
- Pour les constructions installations ouvrages, équipements dits "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...) et les ouvrages publics d'infrastructure, l'implantation par rapport aux limites séparatives ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter la règle principale.

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite(s) séparative(s) latérale(s),
- soit à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres. Cette distance minimale s'applique aussi aux autres limites séparatives.
- Une implantation différente peut être autorisée en cas d'extension de bâtiments ne respectant pas ces règles sous réserve qu'elle n'entraîne pas de diminution de la distance préexistante.
- Les constructions annexes pourront être implantées :
 - soit en limite séparative,
 - soit à 1 mètre de la limite séparative,
 - soit en un retrait minimal de 3 mètres par rapport à la limite séparative.
- Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure peuvent, pour des raisons techniques dûment justifiées et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, ne pas respecter la règle générale.

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

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

UB-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 65% de la superficie de la parcelle
- Il n'est cependant pas fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements publics, ni pour les ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et des divers réseaux.

UB-ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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.

UB 10.1 Dispositions générales

Dans la zone UB à l'exception du secteur UBa

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder rez-de-chaussée plus trois étages plus comble (R+3+comble).

Dans le secteur UBa

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 l'ensemble de la zone

La hauteur maximale des abris de jardin est limitée à 2,50 m au faîtage.

UB 10.3 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 dits "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...) et les ouvrages publics d'infrastructure.

UB-ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. GÉNÉRALITÉS

- 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.
Toute construction d'un style architectural traditionnel étranger à la région est interdite.
- La conception et la réalisation des bâtiments et des installations, y compris les annexes, doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.
- Il n'est pas fixé d'autres règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions existantes présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et de leurs matériaux d'origine dans un souci de conservation de la qualité du bâti. Cette disposition s'applique également pour les extensions.
Des adaptations sont toutefois possibles si elles ne compromettent pas la qualité du projet et son intégration dans le site.
- 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,
 - 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 antennes paraboliques doivent être de la teinte du fond sur lequel elles sont installées.

2. CONSTRUCTIONS NOUVELLES À USAGE D'HABITATION

2.1 Volumétrie

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

2.2 Adaptation au sol

L'adaptation au sol doit correspondre le plus possible au terrain naturel (équilibrer le cas échéant les déblais et les remblais).

2.3 Façades

- Toutes les façades ainsi que leurs soubassements doivent être traités avec soin. Le traitement doit être sobre. Le choix des couleurs doit respecter l'ambiance chromatique de la rue.
- Les matériaux de remplissage (exemple : le parpaing ...) et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante doivent être recouverts d'un bardage ou d'un enduit.
- 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.

2.4 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,
 - présenter des garanties d'insertion en cas de toiture non traditionnelle (pente...).
- Dans le cas d'utilisation de la tuile ou de l'ardoise ou de matériaux d'aspect semblable, les formes et tailles et pentes traditionnelles à la région doivent être respectées.
- Les fenêtres de toit doivent être encastrées y compris les systèmes d'occultation.
- Les capteurs solaires seront prioritairement intégrés aux bâtiments annexes. Sur les toitures du bâtiment principal, ils seront obligatoirement encastrés et positionnés dans le respect des lignes architecturales.

3. CONSTRUCTIONS ANNEXES

- Pour être autorisées, les constructions annexes (garages, dépendances, abris de jardin, etc.) doivent être construites dans un souci de qualité de mise en œuvre et de tenue dans le temps. Sont exclus, les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée, etc. Ils doivent être d'une couleur qui permette leur intégration dans le site (gris, vert, brun, ...), un ton doux doit être recherché.
- Certaines constructions préfabriquées peuvent être interdites si, par leur forme ou leur aspect elles ne sont pas en rapport avec l'architecture locale et l'ensemble du caractère de la zone.

4. BÂTIMENTS D'ACTIVITÉS

- Les bâtiments d'activités doivent s'intégrer à leur environnement urbain.
- Le choix des matériaux (façades, toitures), leur aspect et leur couleur doivent être compatibles avec le caractère de l'ouvrage, assurer une bonne intégration dans le paysage urbain et 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 d'un bardage ou d'un enduit de couleur s'harmonisant avec la dominante des alentours.

5. CLÔTURES

Généralités

- Les murs de clôture existants (*réalisés en matériaux traditionnels*) sont à conserver ; si nécessaire ils peuvent être ouverts pour créer un portail ou servir de support à une annexe du bâtiment.
- Les clôtures nouvelles, si elles sont nécessaires, doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.
- Toutes les clôtures peuvent faire l'objet d'un accompagnement végétal. Les essences doivent être locales.

Clôtures sur voie publique

- La hauteur totale de la clôture (excepté les piliers et les portails) ne peut excéder 1,60 mètre.
- La clôture doit être constituée par les éléments suivants :
 - soit un mur d'une hauteur maximale de 1,30, éventuellement surmonté d'une grille ou d'un grillage
 - soit une haie variée d'essences locales,
 - soit une grille ou un grillage.
- Un mur d'une hauteur supérieure est possible s'il s'agit de prolonger un mur existant.
- Des dispositions particulières pourront être prises en cas de nécessité de mise en place de murs de soutènement dans les secteurs à forte topographie de même que pour la plantation de haies bocagères.

Clôtures en limite séparative

- La clôture, constituée d'une grille ou d'un grillage présentera une hauteur maximale de 1,50m.
- Les claustras sont autorisés sur un linéaire maximum de 10m et doivent être constitués de matériaux en bois d'une hauteur maximum de 1,80.
- Les canisses (toiles...) sont interdites.

6. 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.

7. 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.

8. 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-ARTICLE 12 : AIRES DE STATIONNEMENT

1. RÈGLE GÉNÉRALE

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation générale.
- Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination de la construction, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.

2. STATIONNEMENT DES DEUX ROUES

Pour les constructions nouvelles (notamment habitat collectif, activités, équipements), des emplacements pour les deux roues sont obligatoires. Ils devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés. Cette disposition concerne à la fois le stationnement privé et public.

A titre indicatif : normes de stationnement des vélos minimums	
Habitat collectif, hébergement d'étudiants et de jeunes travailleurs, résidences services	Local ou emplacement clos et couvert de 1,5 m ² par tranche de 50 m ² de SHON
Bureaux	4 places par tranches de 100 m ² de SHON
Activités artisanales et industrielles	1 place pour 50 m ² de SHON
Commerces	4 places par tranche de 100 m ² de SHON (espace de vente)
Ecole primaire	1 place par classe
Etablissement secondaire et technique	5 places par classe
Etablissement supérieur et de recherche	1 place par tranche de 40 m ² de SHON

UB-ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

- Les terrains ou parties de terrains libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus.
- Chaque parcelle doit préserver 1/3 d'espace végétalisé.
- 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.
- 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.
- Le maintien des espaces boisés, arbres isolés ou plantations d'alignement doit être recherché.
- Lorsqu'ils ne peuvent pas être enterrés, les citernes de récupération d'eaux pluviales et les réservoirs de combustibles à usage domestique (gaz liquéfié ou autre combustible liquide) visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'essences locales variées formant écran ou masquées par un mur ou un claustra bois.
- Les aires de stockage ou de dépôt autorisées doivent être masquées par une haie d'essences locales variées ou un mur.
- 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 dispositions des articles L 130-1 du code de l'urbanisme sont applicables aux espaces boisés classés et reportés sur le plan de zonage.

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UH

CARACTÈRE GÉNÉRAL DE LA ZONE

La zone UH regroupe les noyaux d'habitat groupé localisé sur l'ensemble du territoire communal en dehors du centre-ville et des extensions urbaines du plateau (correspondant à la partie urbaine agglomérée).

Elle comprend les sites suivants :

- les Culeveaux, localisé en bordure Ouest de la vallée de la Roumer,
- les Liziers, qui s'étire en bordure du plateau,
- la Cueilleminault positionné en pied de coteau et remontant sur le plateau,
- Charsay, la Rouchouze, installés dans les clairières du plateau.

Il s'agit de groupement d'habitations comprenant à la fois de l'habitat ancien (constituant le cœur des hameaux) et des extensions résidentielles classiques (habitat pavillonnaire).

Des dispositions particulières relatives aux éléments de paysage à protéger s'appliquent au lieudit les Liziers au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme.

Certaines parties de la zone UH sont soumises à des risques de mouvements de terrain (voir carte annexée au rapport de présentation).

AVERTISSEMENT

Dans les périmètres soumis à des risques de mouvements de terrain (voir le plan de recensement des risques de mouvements de terrains annexé au rapport de présentation du PLU), le maître d'ouvrage étudiera les conditions d'implantation de toute construction ou installation de façon à ne pas aggraver les risques existants ou à en provoquer de nouveaux et prendra toute mesure technique pour garantir la stabilité et la protection du bâtiment. Ces dispositions concernent principalement les secteurs sous-cavés ou potentiellement sous-cavés où il est recommandé de procéder à une analyse des sols et sous-sols avant toute construction ou extension de construction et également ceux nécessitant une maîtrise des eaux. Elles concernent également

Les zones localisées en pied de coteaux concernées par des risques d'éboulements.

Dans les zones à risques de rétractation des argiles, des précautions particulières devront être prises, concernant notamment les fondations et la structure des bâtiments.

UH-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- La création de bâtiments d'exploitation agricole et d'élevage.
- Les constructions nouvelles à usage industriel.
- Les constructions à usage d'activités artisanales et de services, sauf celles visées à l'article UH2
- L'extension ou la modification des activités et des installations classées existantes, ou la création d'installations classées, dont la présence ne se justifie pas dans la zone et qui entraînent ou peuvent entraîner des dangers et nuisances pour le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements de sol, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux d'intérêt général de voirie, de réseaux, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Les carrières et autres extractions de matériaux.
- Les dépôts de véhicules usagés, de ferrailles et les décharges d'ordures.
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs, des caravanes, des habitations légères de loisirs et mobil-homes et les aires naturelles de camping.
- Le stationnement des caravanes soumis à autorisation et les garages collectifs de caravanes.
- Les opérations susceptibles de porter atteinte à la sécurité des personnes et des biens notamment au regard de leur situation vis-à-vis des risques de mouvements de terrain.

UH-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS SOUMISES À CONDITIONS SPÉCIALES

- Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition d'être nécessaires à l'activité urbaine, qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières ou que des précautions soient prises pour réduire les nuisances.
- L'aménagement et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisés à condition qu'il n'en résulte pas une augmentation des dangers et nuisances.
- La création et l'extension des activités à usage artisanal et de services sont autorisées à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants (vues, bruits...).

Dispositions particulières aux éléments de paysage identifiés au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme

Dans les espaces identifiés au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme seuls sont autorisés les piscines enterrées et leurs annexes d'une hauteur maximale de 2,50 mètres à conditions d'être accompagnées d'un programme de plantations susceptible de limiter leurs impacts visuels en covisibilité de plateau à plateau et de vallée à plateau.

UH-ARTICLE 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

1. CARACTÉRISTIQUES DES ACCÈS ET DES VOIRIES

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.

2. ACCÈS

- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique.
- Le nombre des accès sur la voie publique 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.

3. VOIRIE NOUVELLE

Les voies publiques ou privées doivent :

- par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent,
- participer au maillage viaire communal et s'intégrer correctement au schéma général de circulation,
- présenter, lorsque nécessaire, des caractéristiques techniques susceptibles d'intégrer des places de stationnement,

UH-ARTICLE 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

2. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Le raccordement au réseau public est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

Eaux usées

- Le raccordement au réseau public est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.
- En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique justifiée de raccordement au réseau collectif d'assainissement, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur. Ces dispositifs devront prévoir un raccordement ultérieur au réseau d'assainissement collectif.

Eaux pluviales

- Le raccordement au réseau public est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.
- 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. 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.
- Dans certains cas, pour éviter une surcharge du réseau, les services municipaux peuvent demander la réalisation de dispositifs appropriés.

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.

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

3. RÉSEAUX DIVERS

- L'enfouissement des branchements est obligatoire.
- Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte par les communications numériques.

4. COLLECTE DES DÉCHETS URBAINS

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction.

UH-ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de possibilité technique justifiée de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration non collectif.

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

UH 6.1 Règle générale

- Les constructions peuvent être implantées :
 - soit à l'alignement,
 - soit en retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.
- Une implantation différente peut être autorisée pour les extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles sous réserve qu'elle n'entraîne pas de diminution de la distance préexistante.
- Pour les constructions installations ouvrages, équipements dits "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...) et les ouvrages publics d'infrastructure, l'implantation par rapport aux limites

séparatives ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter la règle principale.

UH-ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées soit :
 - sur la ou les limites séparatives,
 - éloignées des limites séparatives avec un recul minimum de 3 m.
- Des dispositions différentes peuvent également être appliquées dans les cas suivants :
 - pour les extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles sous réserve qu'elles n'entraînent pas de diminution de la distance préexistante.
- Les constructions annexes pourront être implantées :
 - soit en limite séparative,
 - soit à 1 mètre de la limite séparative,
 - soit en un retrait minimal de 3 mètres par rapport à la limite séparative.
- Pour les constructions installations ouvrages, équipements dits "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...) et les ouvrages publics d'infrastructure, l'implantation par rapport aux limites séparatives ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter la règle principale.

UH-ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

UH-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

UH 10.1 Dispositions générales

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie de la parcelle pour une construction à usage d'habitation.

UH 10.2 Exceptions

- Lorsque la superficie des terrains constructibles est inférieure à 300 m² l'emprise au sol des bâtiments est autorisée à concurrence de 70% de la superficie du dit terrain.
- Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements publics, ni pour les ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et des divers réseaux.

UH-ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

UH10.1 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.

UH 10.2 Dispositions générales

- 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 abris de jardin est limitée à 2,50 m au faîtage.

UH 10.3 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 dits "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...) et les ouvrages publics d'infrastructure.

UH-ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. GÉNÉRALITÉS

- 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.
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, y compris les annexes, doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.
- Les antennes paraboliques doivent être de la teinte du fond sur lequel elles sont installées.
- Il n'est pas fixé d'autres règles pour **les constructions et installations nécessaires aux services publics** ou d'intérêt collectif.
- Les constructions existantes présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurés dans le respect de leur style et de leurs matériaux d'origine dans un souci de conservation de la qualité du bâti.
Des adaptations sont toutefois possibles si elles ne compromettent pas la qualité du projet et son intégration dans le site.
- 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,
 - 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.

2. CONSTRUCTIONS NOUVELLES À USAGE D'HABITATION

2.1 Volumétrie

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

2.2 Adaptation au sol

L'adaptation au sol doit correspondre le plus possible au terrain naturel (équilibrer le cas échéant les déblais et les remblais).

2.3 Façades

- Toutes les façades ainsi que leurs soubassements doivent être traités avec soin. Le traitement doit être sobre. Le choix des couleurs doit respecter l'ambiance chromatique de la rue.
- Les matériaux de remplissage (exemple : le parpaing ...) et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante doivent être recouverts.
- Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades.

2.4 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,
 - présenter des garanties d'insertion en cas de toiture non traditionnelle (pente...).
- 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.
- Les fenêtres de toit doivent être encastrées dans le pan du toit.
- Les capteurs solaires seront prioritairement intégrés aux bâtiments annexes. Sur les toitures du bâtiment principal, ils seront obligatoirement encastrés et positionnés dans le respect des lignes architecturales.

3. CONSTRUCTIONS ANNEXES

- Pour être autorisées, les constructions annexes (garages, appentis, vérandas, abris de jardin, etc.) doivent être construites dans un souci de qualité de mise en œuvre et de tenue dans le temps.
- Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale en termes de forme et d'aspect
- Certaines constructions préfabriquées peuvent être interdites si, par leur forme ou leur aspect elles ne sont pas en rapport avec l'architecture locale et l'ensemble du caractère de la zone

4. BÂTIMENTS D'ACTIVITÉS

- Les bâtiments d'activités doivent s'intégrer à leur environnement urbain.
- Le choix des matériaux (façades, toitures), leur aspect et leur couleur doivent être compatibles avec le caractère de l'ouvrage, assurer une bonne intégration dans le paysage urbain et 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 d'un bardage ou d'un enduit de couleur s'harmonisant avec la dominante des alentours.

5. CLÔTURES

Généralités

- Les murs de clôture existants (*réalisés en matériaux traditionnels*) sont à conserver ; si nécessaire ils peuvent être ouverts pour créer un portail ou servir de support à une annexe du bâtiment.
- Les clôtures nouvelles, si elles sont nécessaires, doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.
- Dans les opérations d'ensemble et les opérations groupées, le type de clôture doit faire l'objet d'un projet précis, inséré au plan d'aménagement de la zone, ou au règlement de l'opération.
- Toutes les clôtures peuvent faire l'objet d'un accompagnement végétal. Les essences doivent être locales.

Clôtures sur voie publique

- La hauteur totale de la clôture (excepté les piliers et les portails) ne peut excéder 1,60 mètre
- La clôture doit être constituée par les éléments suivants :
 - soit un mur d'une hauteur maximale de 1,30 mètre, éventuellement surmonté d'une grille ou d'un grillage,
 - soit une haie variée d'essences locales,
 - soit une grille ou un grillage.
- Un mur d'une hauteur supérieure est possible s'il s'agit de prolonger un mur existant.
- Des dispositions particulières pourront être prises en cas de nécessité de mise en place de murs de soutènement dans les secteurs à forte topographie de même que pour la plantation de haies bocagères ainsi que pour les portails cochet à linteau, le cas échéant.

Clôtures en limite séparative

- La clôture, constituée d'une grille ou d'un grillage présentera une hauteur maximale de 1,50m.
- Les claustras sont autorisés sur un linéaire maximum de 10m et doivent être constitués de matériaux en bois d'une hauteur maximum de 1,80 mètre.
- Les canisses (toiles...) sont interdites.

6. ABRIS DE JARDIN

Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus, les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée, plastique, etc. Ils doivent être d'une couleur qui permette leur intégration dans le site (gris, vert, brun, ...), un ton doux doit être recherché.

Rappels : ils doivent avoir une hauteur maximale de 2,50 mètres au faîtage.

7. 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.

8. 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.

9. 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.

UH-ARTICLE 12 : AIRE DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation générale.
- Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination de la construction, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.

UH-ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

- Les terrains ou parties de terrains libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus.
- En respect du volet paysager du permis de construire, tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement et notamment présenter un programme de plantation sur l'ensemble du terrain.
- Chaque parcelle doit préserver 1/3 d'espace végétalisé.
- 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.
- Le maintien des espaces boisés, arbres isolés ou plantations d'alignement doit être recherché.
- Lorsqu'ils ne peuvent pas être enterrés, les citernes de récupération d'eaux pluviales et les réservoirs de combustibles à usage domestique (gaz liquéfié ou autre combustible liquide) visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'essences locales variées formant écran ou masquées par un mur ou un claustra bois.
- Les aires de stockage ou de dépôt autorisées doivent être masquées par une haie d'essences locales variées ou un mur.
- 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 dispositions des articles L.130-1 du Code de l'urbanisme sont applicables aux espaces boisés classés et reportés sur le plan de zonage.

Dispositions particulières aux éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme

Dans les espaces identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme les plantations destinés à limiter l'impact visuelle des constructions devront impérativement être choisies dans le registre des essences ligériennes.

UH-ARTICLE 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL

CARACTÈRE GÉNÉRAL DE LA ZONE

La zone UL correspond au site dans lesquels sont implantés les principaux équipements collectifs d'intérêt général (équipements et activités scolaires, culturelles, éducative, sportives et de loisirs). Localisée sur le plateau, elle s'établit de part et d'autre de l'avenue des Mistrais.

Certaines parties de la zone UL sont concernées par les risques de mouvements de terrain, notamment en termes de maîtrise des eaux (voir carte annexée au rapport de présentation).

AVERTISSEMENT

Dans les périmètres soumis à des risques de mouvements de terrain (voir le plan de recensement des risques de mouvements de terrains annexé au rapport de présentation du PLU), le maître d'ouvrage étudiera les conditions d'implantation de toute construction ou installation de façon à ne pas aggraver les risques existants ou à en provoquer de nouveaux et prendra toute mesure technique pour garantir la stabilité et la protection du bâtiment. Ces dispositions concernent principalement les secteurs sous-cavés ou potentiellement sous-cavés où il est recommandé de procéder à une analyse des sols et sous-sols avant toute construction ou extension de construction et également ceux nécessitant une maîtrise des eaux. Dans les zones à risques de rétractation des argiles, des précautions particulières devront être prises, concernant notamment les fondations et la structure des bâtiments.

UL-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les bâtiments d'exploitation agricole et d'élevage.
- Les constructions à usages d'activités industrielles et artisanales.
- Les constructions à usages d'activités commerciales et de services sauf celles visées à l'article UL 2.
- Les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article UL 2.
- Les carrières et autres extractions de matériaux.
- La création d'installations classées, dont la présence n'est pas compatible avec la vocation de la zone et qui entraînent ou peuvent entraîner des dangers et nuisances pour le voisinage.
- Les dépôts de véhicules usagés, de ferrailles, les décharges d'ordures et les activités permanentes de stockage de toute nature.
- Les opérations susceptibles de porter atteinte à la sécurité des personnes et des biens notamment au regard de leur situation vis-à-vis des risques de mouvements de terrains.

UL-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS SOUMISES À CONDITIONS SPÉCIALES

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des activités et des équipements.
- Les constructions et installations commerciales et de services sont autorisées sous réserve d'être nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

UL-ARTICLE 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

1. CARACTÉRISTIQUES DES ACCÈS ET DES VOIRIES

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.

2. ACCÈS

- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique.
- Le nombre des accès sur la voie publique 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.

3. VOIRIE NOUVELLE

Les voies publiques ou privées doivent :

- par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent,
- participer au maillage viaire communal et s'intégrer correctement au schéma général de circulation,
- présenter, lorsque nécessaire, des caractéristiques techniques susceptibles d'intégrer des places de stationnement.

UL-ARTICLE 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

2. ASSAINISSEMENT

- Le raccordement au réseau public est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.
- En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique justifiée de raccordement au réseau collectif d'assainissement, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur. Ces dispositifs devront prévoir un raccordement ultérieur au réseau d'assainissement collectif.

Eaux pluviales

- Le raccordement au réseau public est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.
- 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. 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.
- Dans certains cas, pour éviter une surcharge du réseau, les services municipaux peuvent demander la réalisation de dispositifs appropriés.

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.

3. RÉSEAUX DIVERS

- L'enfouissement des branchements est obligatoire.
- Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte par les communications numériques.

4. COLLECTE DES DÉCHETS URBAINS

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon configuration de la construction.

UL-ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pas de prescription.

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

- Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul), les constructions peuvent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en un retrait minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et services publics ou d'intérêt public dont l'implantation n'est pas réglementée.

- Des dispositions différentes peuvent également être appliquées dans les cas suivants :
 - pour une opération d'ensemble, le retrait sur l'alignement peut varier s'il fait l'objet d'une justification architecturale urbanistique ou environnementale et à condition de ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ;
 - pour les constructions et installations liées aux divers réseaux,
 - pour les extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles sous réserve qu'elle n'entraîne pas de diminution de la distance préexistante.

UL-ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Les constructions ou parties de construction doivent être implantées avec un retrait minimum égal à la demi-hauteur du bâtiment.

- Une implantation jusqu'en limite séparative peut être autorisée :
 - pour les constructions installations ouvrages, équipements dits "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...) et les ouvrages publics d'infrastructure,
 - dans le cas d'extension, de surélévation et reconstruction de bâtiments existants.

UL-ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance minimale entre les deux bâtiments devra permettre l'accès facile des moyens de lutte contre l'incendie.

UL-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

UL-ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

UL-ARTICLE11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT 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.

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

UL-ARTICLE 12 : AIRES DE STATIONNEMENT

- Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination de la construction, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage, notamment dans le cas de bâtiment à usage professionnel.
- Des emplacements pour les deux roues sont obligatoires. Ils devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés.

A titre indicatif : normes de stationnement des vélos minimums

Habitat collectif, hébergement d'étudiants et de jeunes travailleurs, résidences services	Local ou emplacement clos et couvert de 1,5 m ² par tranche de 50 m ² de SHON
Bureaux	4 places par tranches de 100 m ² de SHON
Activités artisanales et industrielles	1 place pour 50 m ² de SHON
Commerces	4 places par tranche de 100 m ² de SHON (espace de vente)
Ecole primaire	1 place par classe
Etablissement secondaire et technique	5 places par classe
Etablissement supérieur et de recherche	1 place par tranche de 40 m ² de SHON

UL-ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.
- Les reculs par rapport à l'alignement doivent être traités en priorité en espaces verts.
- Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager global.
- Lorsqu'ils ne peuvent pas être enterrés, les citernes et les réservoirs de combustibles à usage domestique (gaz liquéfié ou autre combustible liquide) visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'essences locales variées formant écran ou masquées par un mur .
- Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie d'essences locales variées ou un mur.
- D'une façon générale, les essences à feuillage caduc seront privilégiées.
- Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

UL-ARTICLE 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX

CARACTÈRE GÉNÉRAL DE LA ZONE

La zone UX correspond à l'extension de l'urbanisation à vocation principale d'activités industrielles, artisanales, de services et de bureaux. Elle correspond à la ZI Nord de la Brémonière localisée sur le plateau, à l'Ouest de la rue Rabelais

Elle comprend les secteurs suivants :

Le secteur UXa : secteur affecté à l'accueil des activités artisanales, aux petites et moyennes industries et entreprises et aux activités de services ;
Le secteur Uxa correspond à deux sites localisés dans et à proximité du village de la Rouchouze.

Le secteur UXb

Il correspond à la partie Sud-Est du site d'activités de la Brémonière.
Outre l'accueil des activités économiques de services sont également autorisées les équipements d'intérêt collectifs et les habitations qui leur sont liées (gendarmerie...).

Le secteur UXi3 correspond au site d'activités les Nonains, localisé à l'entrée Sud Est de la ville, le long de la RD952.

Ce secteur est localisé dans le val inondable de la Loire répertorié en aléas 3 (aléa fort) dans le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'Inondation de la Loire (val de Bréhémont-Langeais).

Compte tenu du risque existant, des prescriptions spécifiques s'appliquent en matière d'occupation et d'utilisation du sol à la fois pour les constructions existantes et les projets.

AVERTISSEMENT

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 tous les cas, ce sont les dispositions les plus contraignantes qui s'appliqueront.

Dans les zones à risques de rétractation des argiles, des précautions particulières devront être prises, concernant notamment les fondations et la structure des bâtiments.

UX-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

UX 1-1 Dispositions générales

Sont interdits :

- La création de constructions à usage d'exploitation agricole et d'élevage, à l'exception des coopératives agricoles et des sites de stockage liés aux activités agricoles (engrais, productions agricoles, etc.).
- **Les affouillements et exhaussements de sol, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux d'intérêt général, de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.**
- Les activités bruyantes donnant sur les limites de la zone UX avec les zones habitées riveraines
- Les carrières et autres extractions de matériaux.
- Les décharges d'ordures.
- Les terrains aménagés, permanents ou saisonniers, pour l'accueil des campeurs et des caravanes, les installations légères de loisirs et mobil-homes et les aires naturelles de camping.
- Dans le secteur UXa : Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles visées à l'article UX2-2.

UX 1-2 Dispositions particulières au secteur UXi3

Sont interdits :

- Les sous sols creusés sous le niveau du terrain naturel.
- Les ouvrages, remblaiements ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne seraient pas indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructure publique.
- La création de constructions à usage d'exploitation agricole et d'élevage.
- Les carrières et autres extractions de matériaux.
- La création d'équipements tels les centres de secours principaux, les hôpitaux, cliniques, maisons de retraite, centre de postcure et centre accueillant de façon permanente des personnes à mobilité réduite.
- Les terrains aménagés, permanents ou saisonniers, pour l'accueil des campeurs et les aires naturelles de camping.
- Les abris précaires ou mobiles.

UX-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS SOUMISES À CONDITIONS SPÉCIALES**UX 2-1 Dispositions générales :****Sont admis sous conditions :**

- Les constructions et établissements à usages : industriel, artisanal, commercial et de bureaux, à condition que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne sont autorisées que pour les personnes dont la présence est nécessaire afin d'assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone. La surface desdites constructions ne pourra pas dépasser 200 m² **surface de plancher** et la construction à usage d'habitation devra être intégrée au volume du bâtiment d'activités ;
- Les constructions et installations à usage d'équipement (foyer, restaurant, hôtel, etc.) à la condition qu'elles soient nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

UX 2-2 Dispositions particulières au secteur UXa :**Sont admis sous conditions :**

- Les constructions et établissements à usage artisanal, industriel, commercial et de bureaux correspondant à des petites et moyennes industries et entreprises, à condition que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ;
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne sont autorisées que pour les personnes dont la présence est nécessaire afin d'assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone. La surface desdites constructions ne pourra pas dépasser 200 m² de surface de plancher et la construction à usage d'habitation devra être intégrée au volume du bâtiment d'activités ;
- Les constructions et installations à usage d'équipement (foyer, restaurant, etc.) à la condition qu'elles soient nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

UX 2-3 Dispositions particulières au secteur UXb :

Sont admis sous conditions :

- Les constructions et établissements à usage artisanal, industriel, commercial et de bureaux correspondant à des petites et moyennes industries et entreprises, à condition que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne sont autorisées que pour les personnes dont la présence est nécessaire afin d'assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone. La surface desdites constructions ne pourra pas dépasser 200 m² surface de plancher et la construction à usage d'habitation devra être intégrée au volume du bâtiment d'activités ;
- Les constructions et installations à usage d'équipement (foyer, restaurant, etc.) à la condition qu'elles soient nécessaires au bon fonctionnement de la zone.
- Les constructions et installations d'intérêt général ou collectif et les habitations strictement nécessaires à leur fonctionnement (gendarmerie ...).

UX 2-4 Dispositions particulières au secteur UXi 3 :**Sont admis sous conditions :**

- Pour toutes constructions, installations ou aménagements nouveaux, il est recommandé au maître d'ouvrage ou au constructeur de prendre des dispositions de construction pour faciliter l'éventuelle évacuation des personnes et pour limiter le risque de dégradation par les eaux (exemples : utilisation de matériaux non sensibles à l'eau, dispositifs d'étanchéité ou de vidange appropriés, réseaux techniques au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues ou / et dispositifs de coupure, etc.).
- Est également recommandé aux maîtres d'ouvrages et au concepteur d'éviter les organisations d'espaces bâtis conduisant à un effet de construction en bande (notamment par l'implantation linéaire ou l'accolement des constructions) susceptible d'entraver l'étalement de la crue et de créer une mise en charge localisée.

- Les constructions et établissements à usage industriel, artisanal, commercial et de bureaux, à condition que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant et qu'elles soient aptes à résister structurellement aux remontées de nappe et à une inondation dont le niveau serait égal aux plus hautes eaux connues
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne sont autorisées que pour les personnes dont la présence est nécessaire afin d'assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements de la zone et qu'elles soient aptes à résister structurellement aux remontées de nappe et à une inondation dont le niveau serait égal aux plus hautes eaux connues. La surface desdites constructions ne pourra pas dépasser 200 m² surface de plancher et la construction à usage d'habitation devra être intégrée au volume du bâtiment d'activités ; Les constructions nouvelles à usage d'habitation comporteront un premier niveau de plancher à 0,50 m au moins au-dessus du niveau du terrain naturel et un étage habitable au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues, doté d'ouvertures suffisantes, aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur, pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation.
- Pour les constructions ayant une existence juridique, une extension, attenante ou non, pourra être admise sous réserve d'être conforme avec l'article UX 9.2
- Les stations d'épuration, sous réserve que le choix du site en zone inondable résulte d'une analyse démontrant qu'il s'agit, parmi les sites envisagés, du meilleur équilibre entre les enjeux hydrauliques, économiques et environnementaux.
- Les extensions de stations d'épuration existantes doivent respecter les dispositions applicables aux constructions de nouvelles stations d'épuration telles qu'elles sont fixées à l'article UX 9.
- Est également admise la reconstruction des bâtiments sinistrés régulièrement autorisés, y compris lorsque l'emprise initiale dépasse les limites fixées à l'article UX 9. La reconstruction peut également bénéficier des possibilités d'extension offerte par le présent article, sous réserve de respecter les prescriptions applicables notamment aux habitations nouvelles quant aux hauteurs de plancher.
- En cas de reconstruction après démolition volontaire de bâtiments d'activités (industrielles, artisanales, commerciales et de service), quelle qu'en soit l'emprise au sol, le nouveau bâtiment peut occuper une emprise au sol équivalente s'il permet de diminuer la vulnérabilité de l'activité face aux risques.
- Les installations de stockage des substances et préparations dangereuses (définies à l'art. R 231-51 du Code du Travail) nécessaires aux constructions, installations et activités admises dans la zone, doivent tenir compte de son caractère inondable.

UX-ARTICLE 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

1. CARACTÉRISTIQUES DES ACCÈS ET DES VOIRIES

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.

2. ACCÈS

- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique.
- Le nombre des accès sur la voie publique 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.

3. VOIRIE NOUVELLE

- Les voies publiques ou privées doivent :
 - par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent,
 - participer au maillage viaire communal et s'intégrer correctement au principe général de circulation,
 - présenter, lorsque nécessaire, des caractéristiques techniques susceptibles d'intégrer des places de stationnement.

UX-ARTICLE 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX**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.

2. ASSAINISSEMENT**Eaux usées**

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

Eaux résiduaires industrielles

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

Eaux pluviales

- Le raccordement au réseau public est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.
- 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.

3. RÉSEAUX DIVERS

- L'enfouissement des branchements est obligatoire.
- Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte par les communications numériques.

4. COLLECTE DES DÉCHETS URBAINS

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction.

UX-ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Les dimensions et configurations des terrains doivent contribuer à la bonne organisation et à la qualité d'aspect de la zone.
- La surface du terrain doit permettre à la fois : le stationnement et la circulation, le traitement paysager sur la parcelle, prendre en compte les possibilités d'extension de l'activité.

UX-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.

UX 6.1 Dispositions applicables à la zone UX et au secteur UXi3

- Les constructions à usage d'activités doivent être implantées à une distance minimale de 7 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer.
- Cependant, peuvent être admises :
 - à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies, les constructions qui ne sont pas à usage d'activités industrielles, tels les services généraux, bureaux, kiosque de gardiennage, etc., ou celles dont la superficie bâtie est inférieure à 400 m²,
 - sans distance minimale de recul imposée, les constructions liées aux divers réseaux,

- les extensions des bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document ne modifiant pas l'alignement préexistant.

UX 6.2 Dispositions particulières aux secteurs UXa et UXb

- Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques, les constructions à usage d'activités doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies publiques, existantes ou à créer.
- Cependant, peuvent être admises :
 - à une distance minimale de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies, les constructions qui ne sont pas à usage d'activités artisanale de production, tels les services généraux, bureaux, kiosque de gardiennage, les habitations autorisées, etc., ou celles dont la superficie bâtie est inférieure à 400 m²,
 - sans distance minimale de recul imposée, les constructions liées aux divers réseaux,
 - les extensions des bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document ne modifiant pas l'alignement préexistant.

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

UX 7.1 Dispositions générales

- Les constructions sont autorisées en limite(s) séparative(s) si les mesures indispensables sont prises pour la sécurité, notamment contre le risque d'incendie.
- Lorsqu'une construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance minimale à cette limite est au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 5 mètres.
- En limite de zone d'activités, la construction en limite séparative est interdite. Toute construction devra avoir un recul par rapport à cette limite au moins égal à sa demi-hauteur avec un minimum de 7 mètres.

UX 7.1 Dispositions particulière au secteur UXb

Dans le secteur UXb, pour les équipements d'intérêt collectifs et les habitations qui leur sont liées.

- Lorsqu'une construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance minimale à cette limite est au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres. Cette règle s'applique également en limite de zone.

UX 7.2 Exceptions

- Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure peuvent, pour des raisons techniques dûment justifiées et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, ne pas respecter la règle générale.

UX-ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance minimale entre les deux bâtiments devra permettre l'accès facile des moyens de lutte contre l'incendie.

UX-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**UX 9.1 Disposition générale**

Non réglementée.

UX 9.2 Dispositions particulières au secteur UXi3

- Pour les constructions ayant une existence juridique, une extension attenante ou non, pourra être admise dans la limite suivante : 30% de l'emprise au sol existante, annexes comprises.
- Pour l'application de ces dispositions, il est précisé que :
 - L'emprise au sol initiale à prendre en compte pour l'application de ces plafonds est celle des bâtiments existants à la date du 30 Septembre 1998. Pour les terrains sur lesquels des constructions ont été autorisées depuis cette date, les extensions ne sont admises que dans la limite des plafonds définis ci après.
 - Les possibilités d'extension peuvent être utilisées en une ou plusieurs fois.
 - L'emprise au sol est la projection verticale de la totalité des constructions à l'exception des éléments de saillie et de modénature (balcon, terrasse, débords de toiture, marquise, auvent).
- L'emprise au sol des constructions nouvelles à usage d'activités économiques (industrielles, artisanales, commerciales et de service sera la plus réduite possible et au plus égale à 20% de la surface du terrain.
- En cas de reconstruction après démolition volontaire de bâtiments dépassant les coefficients d'emprise au sol fixés ci-dessus, le nouveau bâtiment peut occuper une emprise équivalente s'il permet de diminuer la vulnérabilité de l'activité.
- Ces possibilités d'extension peuvent être utilisées en une seule ou plusieurs fois.
- Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol pour les stations d'épuration. Cependant toute mesure doit être recherchée pour :
 - limiter la gêne de la station sur l'écoulement de l'eau,
 - diminuer la vulnérabilité des installations,
 - éviter les risques de pollution en favorisant notamment une remise en fonctionnement rapide après la crue.

UX-ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**UX 10-1 Définition de la hauteur**

- La hauteur d'une construction est mesurée à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment par rapport au terrain naturel avant travaux. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructures (cheminées, etc.) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

UX 10.2 Dispositions générale :

- La hauteur maximale des constructions à usage d'activités ne doit pas excéder :
 - 15 m au faîtage,
 - 12 mètres au point le plus haut lorsqu'il s'agit d'une toiture-terrasse.

UX 10.3 Dispositions particulières au secteur UXb :

- De plus dans le secteur UXb, La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder **rez-de-chaussée plus un étage plus comble ou attique** (R+ 1 + C ou attique).

UX 10.4 Exceptions

- Le dépassement de ces hauteurs peut être autorisé soit en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document.
- Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, les ouvrages publics d'infrastructure et les équipements dits "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...).

UX-ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**UX 11.1 Dispositions générales**

- Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants seront traités avec la même qualité et le même soin.
- L'autorisation de construire peut être refusée si la construction par sa situation, son volume ou son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

UX 11.2 Échelle architecturale - Expression des façadesDispositions générales

- Les constructions nouvelles doivent présenter une unité et une qualité quant aux matériaux utilisés.
- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.
- L'utilisation de couleurs doit servir à animer les façades et alléger les volumes. Toutefois les couleurs criardes ou bariolées ainsi que "le blanc pur" sont interdites.
- En cas d'emploi de tôles métalliques celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.
- Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne pourront rester apparents.
- Sont interdits les imitations grossières de matériaux naturels et l'emploi de la tôle galvanisée non peinte en bardage.

UX 11.3 Parties supérieures des constructions - toitures - terrassesFormes et pentes

- Il n'est pas fixé de pentes minimales de toiture.
- En cas de toiture en terrasse, il peut être imposé qu'un acrotère ou une autre disposition constructive permette de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant.

Couvertures

- En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

UX 11.4 Clôtures

- 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 m maximum.

UX-ARTICLE 12 : AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination et à l'importance du projet.
- Il doit comporter au moins une place par emploi et répondre à l'accueil de la clientèle et aux besoins de livraison.
- Des emplacements pour les deux roues sont obligatoires. Ils devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés. Cette disposition concerne à la fois le stationnement privé et public.

A titre indicatif : normes de stationnement des vélos minimums	
Habitat collectif, hébergement d'étudiants et de jeunes travailleurs, résidences services	Local ou emplacement clos et couvert de 1,5 m ² par tranche de 50 m ² de SHON
Bureaux	4 places par tranches de 100 m ² de SHON
Activités artisanales et industrielles	1 place pour 50 m ² de SHON
Commerces	4 places par tranche de 100 m ² de SHON (espace de vente)
Ecole primaire	1 place par classe
Etablissement secondaire et technique	5 places par classe
Etablissement supérieur et de recherche	1 place par tranche de 40 m ² de SHON

UX-ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

- Chaque projet doit être conçu dans un souci de bonne intégration végétale.
- Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation ou les aires de service et de stationnement seront obligatoirement engazonnées ou végétalisées à concurrence de 10% minimum de la surface parcellaire.
- La plantation de deux arbres de haute tige ou d'agrément sera obligatoire pour 100 m² de surfaces engazonnées ou végétalisées et il est fait obligation de planter des arbres de haute tige ou autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux dans l'environnement.
- Les aires de stockage ou de dépôt visibles depuis l'espace public doivent être masquées par une haie végétale.
- L'implantation des parkings, des dépôts de matériaux ainsi que les panneaux publicitaires dans les marges de retrait ou d'alignement des constructions vis-à-vis des voies classées à grande circulation et de la RD952 sont interdits.
- D'une façon générale, les essences locales seront privilégiées.

UX-ARTICLE 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de C.O.S, sauf dans le secteur **UXi3**.
- Dans le secteur **UXi3**, le **COS** est fixé à **0,3**.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER 1AU

Caractère général de la zone

La zone 1AU se situe sur le plateau Est de la commune, dans la continuité de la ville constituée dans le prolongement de la rue des Mistrais et des opérations récentes (Haussepied).

Elle correspond aux espaces libres destinés à recevoir une urbanisation à court terme dans le cadre de la mise en œuvre du présent PLU permettant de développer des programmes d'aménagement à dominante d'habitat, équipement et autres activités urbaines compatibles.

La zone 1AU est soumise à des orientations d'aménagement et de programmation (cf. pièce du dossier).

Sa localisation, à l'interface du Val de Loire patrimoine mondial de l'Unesco et d'un paysage rural sensible implique une exigence de qualité dans toutes les intentions d'aménagement.

AVERTISSEMENT

Dans les périmètres soumis à des risques de mouvements de terrain (voir le plan de recensement des risques de mouvements de terrains annexé au dossier de PLU), le maître d'ouvrage étudiera les conditions d'implantation de toute construction ou installation de façon à ne pas aggraver les risques existants ou à en provoquer de nouveaux et prendra toute mesure technique pour garantir la stabilité et la protection du bâtiment. Ces dispositions concernent principalement les secteurs sous-cavés ou potentiellement sous-cavés où il est recommandé de procéder à une analyse des sols et sous-sols avant toute construction ou extension de construction et également ceux nécessitant une maîtrise des eaux. Elles concernent également les zones localisées en pied de coteaux concernées par des risques d'éboulements.

Dans les zones à risques de rétractation des argiles, des précautions particulières devront être prises, concernant notamment les fondations et la structure des bâtiments.

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement des caravanes.
- Les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toutes autres installations précaires ou mobiles.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures,...
- Les installations et constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt ou agricole.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à l'exception de celles liées à l'activité urbaine.
- Les antennes relais sur pylône qui ne sont pas nécessaires à un service de sécurité.
- Les affouillements ou exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- Toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la destination générale de la zone.

1AU-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- **A l'exception de celles interdites à l'article 1**, les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (voirie, réseaux, espaces communs) et à condition :
 - d'être **compatibles** avec les principes **de desserte et d'aménagement définis dans les orientations d'aménagement**,
 - que chaque construction, permis groupé, projet d'aménagement **ne compromette pas un aménagement cohérent de la zone.**
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition d'être nécessaires à l'activité urbaine, qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières ou que des précautions soient prises pour réduire les nuisances.
- L'aménagement et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisés à condition qu'il n'en résulte pas une augmentation des dangers et nuisances.

1AU-ARTICLE 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES**1. CARACTÉRISTIQUES DES ACCÈS ET DES VOIRIES**

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.

2. ACCÈS

- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique.
- Le nombre des accès sur la voie publique 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.

3. VOIRIE NOUVELLE

Les voies publiques ou privées doivent :

- par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent,
- participer au maillage viaire communal et s'intégrer correctement au schéma général de circulation,
- présenter, lorsque nécessaire, des caractéristiques techniques susceptibles d'intégrer des places de stationnement,
- 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 lorsqu'elles sont en impasses.

1AU -ARTICLE 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX**1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

2. ASSAINISSEMENT**Eaux usées**

- Le raccordement au réseau public est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

Eaux pluviales

- Le raccordement au réseau public est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.
- 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. 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.
- Dans certains cas, pour éviter une surcharge du réseau, les services municipaux peuvent demander la réalisation de dispositifs appropriés.

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.

Piscines

- L'eau de vidange des piscines éventuelles 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.
- Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement des eaux usées.

3. RÉSEAUX DIVERS

- L'enfouissement des branchements est obligatoire.
- Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte des constructions par les communications numériques.

4. COLLECTE DES DÉCHETS URBAINS

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction.

1AU-ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

1AU-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.

1AU 6-1 Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées avec un recul compris entre 0 et 10 mètres de l'alignement.

1AU 6-2 Dispositions particulières

- Pour les constructions installations ouvrages, équipements dits "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...) et les ouvrages publics d'infrastructure, l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne doit pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter la règle principale.
- Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

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

1AU 7-1 Dispositions générales

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

1AU 7-2 Exceptions

- Dans le cas d'une construction, d'un permis groupé d'un projet d'aménagement le retrait par rapport aux limites séparatives peut être autorisé, avec une distance minimale de 3m, en référence aux quartiers avoisinants, s'il contribue à améliorer la qualité urbaine du projet et son inscription dans le site.

- Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.
- Pour les constructions installations ouvrages, équipements dits "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...) et les ouvrages publics d'infrastructure, l'implantation par rapport aux limites séparatives ne doit pas porter atteinte à l'environnement ni à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter la règle principale.

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

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

1AU-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

1AU-ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les locaux techniques, éléments de superstructure (cheminée, cage d'escalier, machinerie d'ascenseur, appareillage de climatisation) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur. Ils devront néanmoins faire l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.

- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **rez-de-chaussée plus deux étages**.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions installations ouvrages, équipements dits "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...) et les ouvrages publics d'infrastructure.

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

- En référence à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme : 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, et ce notamment en ce qui concerne la tonalité des façades (éviter les contrastes trop violents et les couleurs criardes).
- Les piscines seront prioritairement enterrées. Dans le cas contraire, elles devront être entourées d'un bardage en bois.

1AU-ARTICLE 12 : AIRES DE STATIONNEMENT

1. RÈGLE GÉNÉRALE

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation générale.
- Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination de la construction, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.

2. NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT PAR FONCTIONS

Constructions à usage d'habitat

Il est demandé pour les constructions nouvelles :

- pour les constructions à usage d'habitation individuel : 2 places de stationnement par logement dont une peut être couverte.
- pour les constructions à usage d'habitat collectif : 1 place de stationnement pour un studio et un logement de type 1, 2 places de stationnement pour les logements de type 2 et plus.

Constructions à usage d'activités

Il est demandé pour les constructions nouvelles :

- pour les constructions à usage de bureaux et services, une surface de stationnement au moins égale à 50 % de la surface de plancher hors œuvre brute.

Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur.

3. STATIONNEMENT DES DEUX ROUES

Pour les constructions nouvelles (notamment habitat collectif, activités, équipements), des emplacements pour les deux roues sont obligatoires. Ils devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés. Cette disposition concerne à la fois le stationnement privé et public.

A titre indicatif : normes de stationnement des vélos minimums

Habitat collectif, hébergement d'étudiants et de jeunes travailleurs, résidences services	Local ou emplacement clos et couvert de 1,5 m ² par tranche de 50 m ² de SHON
Bureaux	4 places par tranches de 100 m ² de SHON
Activités artisanales et industrielles	1 place pour 50 m ² de SHON
Commerces	4 places par tranche de 100 m ² de SHON (espace de vente)
Ecole primaire	1 place par classe
Etablissement secondaire et technique	5 places par classe
Etablissement supérieur et de recherche	1 place par tranche de 40 m ² de SHON

1AU-ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

- Les espaces non bâtis et non réservés aux accès doivent présenter un traitement paysager à caractère végétal ou minéral.
- Les terrains ou parties de terrains libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus.
- En respect du volet paysager du permis de construire, tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement et notamment présenter un programme de plantation sur l'ensemble du terrain.
- 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.
- Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

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

Pas de prescriptions.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUL

Caractère général de la zone

La zone 1AUL se situe sur le plateau Nord de la commune, dans la continuité de la ville constituée, entre la zone d'activités de la Brémonière (Au Nord) et les équipements de sportifs communaux (au Sud).

Elle correspond aux espaces libres destinés à recevoir une urbanisation à court terme dans le cadre de la mise en œuvre du présent PLU permettant de développer l'offre en équipements et activités culturelles, éducatives, sportives et de loisirs.

AVERTISSEMENT

Dans les zones à risques de rétractation des argiles, des précautions particulières devront être prises, concernant notamment les fondations et la structure des bâtiments.

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

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article 2 sont interdites.

1AUL-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les occupations et utilisations du sol ci-après sont admises au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (voirie, réseaux).
- Sont admis les projets d'occupation et d'utilisation du sol suivants à condition qu'ils soient réalisés dans le cadre d'opérations compatibles avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone et de leur intégration à l'environnement :
 - Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux activités culturelles, éducatives, sportives et de loisirs.
 - Les constructions à usage d'habitation dont la présence est nécessaire pour assurer le gardiennage des activités et des équipements autorisés.
Les bâtiments à usage commercial et de services strictement nécessaires aux activités et équipements autorisés dans la zone.
 - Les aires de jeux et les aires de stationnement qui leurs sont nécessaires, sous réserve d'un accompagnement paysager en harmonie avec l'environnement existant.
- Sont également admis à condition de ne pas compromettre les possibilités techniques d'utilisation du site à des fins urbaines ainsi que l'aménagement ultérieur de la zone :
 - Les constructions et installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux sous réserve de leur intégration au site et aux paysages.
 - Les ouvrages, installations, et constructions d'infrastructures et de superstructures nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et collectif.
 - Les affouillements et exhaussements de sol liés à la viabilisation du secteur.

1AUL-ARTICLE 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

1. CARACTÉRISTIQUES DES ACCÈS ET DES VOIRIES

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.

2. ACCÈS

- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique.
- Le nombre des accès sur la voie publique 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.

3. VOIRIE NOUVELLE

Les voies publiques ou privées doivent :

- par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent,
- participer au maillage viaire communal et s'intégrer correctement au schéma général de circulation,
- présenter, lorsque nécessaire, des caractéristiques techniques susceptibles d'intégrer des places de stationnement,
- 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 lorsqu'elles sont en impasse.

1AUL-ARTICLE 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

2. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Le raccordement au réseau public est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.
- En l'absence de possibilité technique justifiée de raccordement au réseau collectif d'assainissement, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur. Ces dispositifs devront prévoir un raccordement ultérieur au réseau d'assainissement collectif.

Eaux pluviales

- Le raccordement au réseau public est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.
- 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. 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.
- Dans certains cas, pour éviter une surcharge du réseau, les services municipaux peuvent demander la réalisation de dispositifs appropriés.

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.

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

3. RÉSEAUX DIVERS

- L'enfouissement des branchements est obligatoire.
- Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte par les communications numériques.

4. COLLECTE DES DÉCHETS URBAINS

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon configuration de la construction.

1AUL-ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

- Le recul est défini par rapport aux emprises des voies et espaces publics ou privés ouverts à la circulation générale.
- Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 5 m.

Exceptions

- Une implantation des constructions en deçà de cette limite (jusqu'à 3 mètres) peut être autorisée lorsque le parti architectural ou des contraintes techniques le justifient.
- Pour les constructions installations ouvrages, équipements dits "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...) et les ouvrages publics d'infrastructure, l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne doit pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter la règle principale.

1AUL-ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- **Les constructions autorisées dans la zone peuvent être implantées :**
 - sur limites séparatives,
 - éloignées des limites séparatives avec un recul minimal de 3 m.
- Pour les constructions installations ouvrages, équipements dits "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...) et les ouvrages publics d'infrastructure, l'implantation par rapport aux limites séparatives ne doit pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter la règle principale.

1AUL-ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- L'implantation des constructions et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (ensoleillement) soient respectées.
- L'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics est libre.

1AUL-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescriptions.

1AUL-ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de hauteur maximale des constructions.

1AUL-ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT 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.
- La conception et la réalisation des bâtiments et des installations, y compris les annexes, doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

1AUL-ARTICLE 12 : AIRES DE STATIONNEMENT

- Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination de la construction, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage, notamment dans le cas de bâtiment à usage professionnel.
- Des emplacements pour les deux roues sont obligatoires. Ils devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés.

A titre indicatif : normes de stationnement des vélos minimums	
Habitat collectif, hébergement d'étudiants et de jeunes travailleurs, résidences services	Local ou emplacement clos et couvert de 1,5 m ² par tranche de 50 m ² de SHON
Bureaux	4 places par tranches de 100 m ² de SHON
Activités artisanales et industrielles	1 place pour 50 m ² de SHON
Commerces	4 places par tranche de 100 m ² de SHON (espace de vente)
Ecole primaire	1 place par classe
Etablissement secondaire et technique	5 places par classe
Etablissement supérieur et de recherche	1 place par tranche de 40 m ² de SHON

1AUL-ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.
- Les reculs par rapport à l'alignement doivent être traités en priorité en espaces verts.
- Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager global.
- Lorsqu'ils ne peuvent pas être enterrés, les citernes et les réservoirs de combustibles à usage domestique (gaz liquéfié ou autre combustible liquide) visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'essences locales variées formant écran ou masquées par un mur.
- Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie d'essences locales variées ou un mur.
- D'une façon générale, les essences à feuillage caduc seront privilégiées.
- Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager global.
- Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

1AUL-ARTICLE 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescriptions.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUX

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone 1AUX **se situe sur le plateau, dans la continuité Ouest de la zone d'activités économiques de la Brémonière. Elle s'appuie en limite Est sur le chemin rural n°38.**

Elle correspond aux espaces libres destinés à recevoir une urbanisation à court terme dans le cadre de la mise en œuvre du présent PLU permettant de développer des programmes d'aménagement à dominante d'activités économiques.

La zone 1AUX est soumise à des orientations d'aménagement et de programmation (cf. pièce du dossier).

Des dispositions particulières relatives aux éléments de paysage à protéger s'appliquent en limite Ouest de la zone.

AVERTISSEMENT

Dans les zones à risques de rétractation des argiles, des précautions particulières devront être prises, concernant notamment les fondations et la structure des bâtiments.

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

Sont interdits :

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1AUX-2.

1AUX-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (voirie, réseaux, espaces communs) et à condition :
 - d'être compatibles avec les principes de desserte et d'aménagement définis dans les orientations d'aménagement,
 - de respecter le cas échéant les prescriptions graphiques du plan de zonage,
 - que chaque tranche ou projet participe à un aménagement d'ensemble cohérent,
 - que la voirie et les équipements nécessaires soient réalisés par l'aménageur.
- Les constructions et établissements à usages artisanal, de services et de bureaux sont autorisées à condition que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- Sont également admis à condition de ne pas compromettre les possibilités techniques d'utilisation du site à des fins urbaines ainsi que l'aménagement ultérieur de la zone :
 - les constructions et installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux sous réserve de leur intégration au site et aux paysages,
 - les ouvrages, installations, et constructions d'infrastructures et de superstructures nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et collectif,
 - les affouillements et exhaussements de sol liés à la viabilisation du secteur ou aux types spécifiques d'activités.

Dispositions particulières aux éléments de paysage identifiés au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme

Dans les espaces identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme seuls sont autorisés les aménagements légers liés à la réalisation de liaisons douces.

1AUX-ARTICLE 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

1. CARACTÉRISTIQUES DES ACCÈS ET DES VOIRIES

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.

2. ACCÈS

- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique.
- Le nombre des accès sur la voie publique 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.

3. VOIRIE NOUVELLE

Les voies publiques ou privées doivent :

- par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent,
- participer au maillage viaire communal et s'intégrer correctement au schéma général de circulation,
- présenter, lorsque nécessaire, des caractéristiques techniques susceptibles d'intégrer des places de stationnement,
- 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 lorsqu'elles sont en impasses.

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

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.

2. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

Eaux résiduaires industrielles

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

Eaux pluviales

- Le raccordement au réseau public est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.
- 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.

3. RÉSEAUX DIVERS

- L'enfouissement des branchements est obligatoire.
- Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte des constructions par les communications numériques.

4. COLLECTE DES DÉCHETS URBAINS

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction.

1AUX-ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Les dimensions et configurations des terrains doivent contribuer à la bonne organisation et à la qualité d'aspect de la zone.
- La surface du terrain doit permettre à la fois : le stationnement et la circulation, le traitement paysager sur la parcelle, prendre en compte les possibilités d'extension de l'activité.

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

1AUX 6.1 Dispositions générales

- Le recul est défini par rapport aux emprises des voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale.
- Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 5 m.

1AUX 6.2 Exceptions

Pour les constructions installations ouvrages, équipements dits "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...) et les ouvrages publics d'infrastructure, l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne doit pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter la règle principale.

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

1AUX 7.1 Dispositions générales

- Les constructions sont autorisées en limite(s) séparative(s) si les mesures indispensables sont prises pour la sécurité, notamment contre le risque d'incendie.
- Lorsqu'une construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance minimale à cette limite est au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 5 mètres.
- En limite de zone d'activités, la construction en limite séparative est interdite. Toute construction devra avoir un recul par rapport à cette limite au moins égal à sa demi-hauteur avec un minimum de 7 mètres.

1AUX 7.2 Exceptions

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

1AUX-ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance minimale entre les deux bâtiments devra permettre l'accès facile des moyens de lutte contre l'incendie.

1AUX-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescriptions.

1AUX-ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1AUX 10-1 Définition de la hauteur

La hauteur d'une construction est mesurée à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment par rapport au terrain naturel avant travaux. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructures (cheminées etc.) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

1AUX 10.2 Hauteur

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

1AUX 10.3 Exceptions

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, installations techniques industrielles particulières etc.).

1AUX-ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

1AUX 11.1 Dispositions générales

- Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants seront traités avec la même qualité et le même soin.
- L'autorisation de construire peut être refusée si la construction par sa situation, son volume ou son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

1AUX 11.2 Échelle architecturale - Expression des façades

Dispositions générales :

- Les constructions nouvelles doivent présenter une unité et une qualité quant aux matériaux utilisés.
- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.
- L'utilisation de couleurs doit servir à animer les façades et alléger les volumes. Toutefois les couleurs criardes ou bariolées ainsi que "le blanc pur" sont interdites.
- En cas d'emploi de tôles métalliques celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.
- Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne pourront rester apparents.
- Sont interdits les imitations grossières de matériaux naturels et l'emploi de la tôle galvanisée non peinte en bardage.

1AUX 11.3 Parties supérieures des constructions - toitures - terrasses

Forme et pentes

- Il n'est pas fixé de pentes minimales de toiture.
- En cas de toiture en terrasse, il peut être imposé qu'un acrotère ou une autre disposition constructive permette de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant.

Couvertures

- En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

1AUX 11.4 Clôtures

- 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,
 - par une haie vive ou taillée, doublée ou non d'un grillage.
- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,50 m maximum.

1AUX-ARTICLE 12 : AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination et à l'importance du projet.
- Il doit comporter au moins une place par emploi et répondre à l'accueil de la clientèle et aux besoins de livraison.
- Des emplacements pour les deux roues sont obligatoires. Ils devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés. Cette disposition concerne à la fois le stationnement privé et public.

A titre indicatif : normes de stationnement des vélos minimums	
Habitat collectif, hébergement d'étudiants et de jeunes travailleurs, résidences services	Local ou emplacement clos et couvert de 1,5 m ² par tranche de 50 m ² de SHON
Bureaux	4 places par tranches de 100 m ² de SHON
Activités artisanales et industrielles	1 place pour 50 m ² de SHON
Commerces	4 places par tranche de 100 m ² de SHON (espace de vente)
Ecole primaire	1 place par classe
Etablissement secondaire et technique	5 places par classe
Etablissement supérieur et de recherche	1 place par tranche de 40 m ² de SHON

1AUX-ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

- Chaque projet doit être conçu dans un souci de bonne intégration végétale.
- Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation ou les aires de service et de stationnement seront obligatoirement engazonnées ou végétalisées à concurrence de 10% minimum de la surface parcellaire.
- La plantation de deux arbres de haute tige ou d'agrément sera obligatoire pour 100 m² de surfaces engazonnées ou végétalisées et il est fait obligation de planter des arbres de haute tige ou autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux dans l'environnement.
- Les aires de stockage ou de dépôt visibles depuis l'espace public doivent être masquées par une haie végétale suffisamment haute et épaisse.
- D'une façon générale, les essences locales seront privilégiées.

Dispositions particulières aux éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme

Dans les espaces identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme les plantations devront s'inspirer des essences constitutives de la haie présente en limite Ouest de zone.

1AUX-ARTICLE 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU

Caractère général de la zone

La zone 2AU se situe sur le plateau Est de la commune au lieu-dit Clémortier.

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 constituant la deuxième tranche du futur quartier de Clémortier.

AVERTISSEMENT

Dans les zones à risques de rétractation des argiles, des précautions particulières devront être prises concernant notamment les fondations et la structure des bâtiments.

2AU-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

2AU-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

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.

2AU-ARTICLE 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

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.

2AU-ARTICLE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

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.

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.

2AU-ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

2AU-ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Le recul est défini par rapport à l'emprise des voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale.
- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres.
- Pour les constructions installations ouvrages, équipements dits "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...) et les ouvrages publics d'infrastructure, l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne doit pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter la règle principale.

2AU-ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Les constructions autorisées dans la zone peuvent être édifiées sur la ou les limites séparatives ou éloignées de ces limites. Dans ce dernier cas, la distance minimale à respecter est de 3 mètres.
- Pour les constructions installations ouvrages, équipements dits "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...) et les ouvrages publics d'infrastructure, l'implantation par rapport aux limites séparatives ne doit pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter la règle principale.

2AU-ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Pas de prescription.

2AU-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

2AU-ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

2AU-ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT 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.

2AU-ARTICLE 12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pas de prescription.

2AU-ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - 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.

2AU-ARTICLE 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

CARACTÈRE GÉNÉRAL DE LA ZONE

La zone A correspond aux espaces agricoles de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle se localise par poches sur le plateau en dehors des grands espaces boisés.

La zone A comprend les secteurs suivants :

- Le **secteur Ah** de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées (en extension) à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Ce secteur comprend les constructions ponctuelles ou les groupements d'habitation de taille restreinte situés au sein de l'espace agricole du plateau (Les Étangs, les Grégossière, la Guerche ...).

- **Le secteur Ah1** de taille et de capacité d'accueil limitées admet les constructions nouvelles.

- Le secteur Ahi

Il correspond au hameau de la Daudère localisé au sein de l'espace agricole et répertorié dans la partie du val inondable classée en aléa fort dans le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation de la Loire (val de Bréhémont-Langeais).

- Le secteur Ahi

Il s'agit d'un secteur au sein de l'espace agricole admettant des constructions liées au fonctionnement des activités équestres existantes. Ce site est localisé sur le plateau entre le hameau de Charsay et la zone d'activités.

- **Le secteur Ai** qui correspond à un espace agricole situé dans la partie du val inondable classée en aléa fort dans le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation de la Loire (val de Bréhémont-Langeais).

- Le secteur Ap

Il correspond à la partie Ouest du plateau au lieudit les Grands Champs. Il s'agit d'un espace agricole qui bénéficie d'une protection forte en raison de sa sensibilité paysagère.

AVERTISSEMENT

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 tous les cas, ce sont les dispositions les plus contraignantes qui s'appliqueront.

Dans les zones à risques de rétractation des argiles, des précautions particulières devront être prises, concernant notamment les fondations et la structure des bâtiments.

Le risque sismique doit être pris en compte pour toute construction le requérant

A-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

Sont admises à conditions :

- 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, les équipements publics existants ou prévus,
- de respecter s'il y a lieu les prescriptions du PPRI,

Les occupations et utilisations ci-après :

A 2.1 Dispositions applicables à la zone A

Dans la zone A sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 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 de produits de l'exploitation.
- Le logement (et ses annexes) des personnes dont la présence permanente est nécessaire sur le site d'exploitation
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les affouillements et exhaussements du sol (ouvrage de gestion des eaux pluviales...) nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou liés à une opération d'aménagement localisée dans un autre zonage.
- La reconstruction en cas de sinistre des habitations ou activités existantes.
- La réhabilitation, la restauration des bâtiments à usage agricole.

A 2.2 Dispositions particulières au secteur Ah

Dans le secteur Ah, seules sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'extension des habitations ou activités existantes dans la limite maximale de 50% de leur emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.
- L'extension des constructions à usage d'activités ou de loisirs/tourisme existantes (artisanat, agriculture, gîte) dans la limite maximale de 50% de leur emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.
- Les annexes (garage, dépendance, abris de jardin) d'un maximum de 50m² d'emprise au sol.
- Les piscines.
- La reconstruction en cas de sinistre des habitations ou activités existantes.
- A condition de préserver le patrimoine bâti rural, le changement de destination et l'extension dans la limite de 50% de leur emprise au sol des bâtiments anciens ou agricole (granges) en vue de les destiner :
 - soit à l'habitation,
 - soit à l'hébergement touristique et de loisirs (gîte rural, chambre d'hôte).

- Les bâtiments d'activités agricoles (hangar...) sous réserve de ne pas provoquer de nuisances graves vis-à-vis des habitations environnantes.
- Les constructions et installations nécessaires à des prolongements de l'activité agricole tels que : la transformation, le conditionnement, la vente à la ferme de produits de l'exploitation.
- Les aires de stationnement liées aux constructions équipements et activités existantes ou autorisées dans la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

A 2.3 Dispositions particulières au secteur Ah1

Dans le secteur Ah1, seules sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes les occupations et utilisations du sol autorisées dans le secteur Ah.
- Les constructions nouvelles à usages d'habitation et leurs annexes.

A 2.4 Dispositions particulières au secteur AhI

Dans le secteur AhI, seules sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'accueil et d'hébergement loisirs ne dépassant pas 300 m² d'emprise au sol à nécessaires à l'activité équestre.
- Les constructions et installations nécessaires au développement de l'activité équestre (écuries, manèges, bâtiment de stockage) ne dépassant pas 500m² d'emprise au sol.
- L'extension des habitations ou activités existantes dans la limite maximale de 50% de leur emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.
- Les annexes (garage, dépendance, abris de jardin) d'un maximum de 50m² d'emprise au sol.
- Les piscines.
- La reconstruction en cas de sinistre des habitations ou activités existantes.
- Les aires de stationnement liées aux constructions équipements et activités existantes ou autorisées dans la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

A 2.5 Dispositions particulières au secteur Ahi

Dans le secteur Ahi, seules sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements et modifications de façades et réfections de toitures.
- L'extension des constructions agricoles ayant une existence juridique. Une extension, attenante ou non, pourra être admise, dans la limite des plafonds fixés à l'article A 9.5.
- La surélévation des constructions à usage d'habitation, sous réserve de ne pas créer un logement supplémentaire et de doter l'habitation d'un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues, avec des ouvertures suffisantes, aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur, pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation.
- Les reconstructions de bâtiments régulièrement autorisés, sinistrés pour des causes autres que l'inondation, sans augmentation d'emprise au sol supérieure à celles évoquées à l'article A 9.5.
- Les bâtiments à usage d'habitation reconstruits après sinistre autre que l'inondation doivent comporter un niveau de plancher à 0,50 m 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, aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur, pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation. Ils ne devront pas comporter de sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel.
- Les abris ouverts, strictement nécessaires aux animaux vivant de façon continue dans les parcs et enclos.
- Le changement de destination d'un bâtiment existant en bâtiment destiné à une activité strictement liée à l'activité de l'exploitation agricole sous réserve :
 - que le bâtiment existant soit construit en pierre et ou/tuffeau,
 - de ne créer qu'un seul logement nouveau,
 - de ne pas remanier le gros œuvre sauf pour le percement des portes et des fenêtres,
 - de créer un étage habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, doté d'ouvertures suffisantes, aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur, pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation,
 - de ne pas creuser de sous-sol.

- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics qui ne pourraient être implantées en d'autres lieux telles que pylônes et postes de transformation électriques.

A 2.6 Dispositions particulières au secteur Ai

Dans le secteur Ai, seules sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 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 châssis et serres démontables exemptés de permis de construire.
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics qui ne pourraient être implantées en d'autres lieux telles que pylônes et postes de transformation électriques.
- Les travaux d'infrastructure publique, leurs équipements et les remblaiements indispensables à condition que le parti retenu, parmi les différentes solutions techniques envisageables, assure le meilleur équilibre entre les enjeux hydrauliques, économiques et environnementaux et que toutes les mesures soient prises pour ne pas aggraver les aléas et les risques.
- Les remblais ou endiguements justifiés par la protection de lieux fortement urbanisés.
- Les plans d'eau, étangs et affouillements à usage agricole ou à usage des ouvrages et infrastructures techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que les déblais soient évacués hors zone inondable.

A 2.7 Dispositions particulières au secteur Ap

- Dans le **secteur Ap**, seuls sont autorisés :
- Les ouvrages, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- La restauration des loges de vigne

Dans la zone A et les secteurs

Sont autorisés les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure.

A-ARTICLE 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

1. Accès

Les dimensions et caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

2. Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale, ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

A-ARTICLE 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction qui le requiert doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Si un réseau public est réalisé le raccordement est obligatoire.
- Tant que 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 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.

Eaux résiduaires d'activités

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

3. RÉSEAUX DIVERS

Les réseaux privés sont obligatoirement enterrés.

A-ARTICLE 5 : SURPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En cas d'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, la superficie des terrains doit être telle qu'il soit possible de réaliser un assainissement conforme à la législation en vigueur.

A-ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**A 6.1 Dispositions Générales**

- Le recul minimum des constructions est fixé comme suit :
 - par rapport à l'axe des voies autoroutières et voies express : 100 mètres.
 - par rapport à l'axe des voies classées à grande circulation : 75 mètres.
 - par rapport à l'alignement des routes départementales : 10 mètres
 - par rapport à l'alignement des voies communales et autres voies : Le retrait des constructions par rapport à l'alignement de voirie doit être égal à la demi-hauteur du bâtiment sans être inférieur à 5 mètres.

A 6.2 Exceptions

- Les prescriptions relatives aux voies autoroutières, voies express et voies classées à grande circulation ne s'appliquent pas :
 - aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
 - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
 - aux bâtiments d'exploitations agricoles, excepté les habitations,
 - aux réseaux d'intérêt public,
 - à l'adaptation au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas entraîner une diminution du recul préexistant.
- L'implantation en un retrait inférieur à celui précédemment fixé pour les routes départementales et voies communales peut être autorisée sous réserve qu'il n'y ait pas de risques en terme de sécurité routière, et ce pour :
 - l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul préexistant,
 - les extensions d'une habitation existante, à l'exclusion des garages,
 - les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
 - les réseaux d'intérêt public.

- Pour les constructions installations ouvrages, équipements dits "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...) et les ouvrages publics d'infrastructure, l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne doit pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter la règle principale.

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

- Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées soit en limite séparative, soit en recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives. Cette distance peut toutefois être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.
- Les autres constructions devront être implantées en recul minimal de 5 mètres en retrait des limites séparatives.
- Les constructions annexes pourront être implantées :
 - soit en limite séparative,
 - soit à 1 mètre de la limite séparative,
 - soit en un retrait minimal de 3 mètres par rapport à la limite séparative.
- Pour les constructions installations ouvrages, équipements dits "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...) et les ouvrages publics d'infrastructure, l'implantation par rapport aux limites séparatives ne doit pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter la règle principale.

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

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

A-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition :

L'emprise au sol est la projection verticale de la totalité des constructions, à l'exception des éléments de saillie et de modénature (balcons, terrasses, débords de toiture, marquises, auvents ...)

A 9.1 Disposition applicables à la zone A

- Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

A 9.2 Dispositions particulières au secteur Ah

- L'extension des habitations ou activités existantes dans la limite maximale de 50% de leur emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.
- L'extension des constructions à usage d'activités ou de loisirs/tourisme existantes (artisanat, agriculture, gîte) dans la limite maximale de 50% de leur emprise au sol existant à la date d'approbation du PLU.
- Les annexes (garage, dépendance, abris de jardin) sont limitées à 50 m² maximum d'emprise au sol.
- Les constructions liées à l'activité agricole sont limitées à 300 m² maximum d'emprise au sol.

A 9.3 Disposition particulière au secteur Ah1

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont limitées à 200 m² d'emprise au sol.
- Les annexes (garage, dépendance, abris de jardin) sont limitées à 50 m² maximum d'emprise au sol.
- L'extension des habitations existantes est limitée à 50% maximum de leur emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.
- L'extension des constructions à usage d'activités ou de loisirs/tourisme existantes (artisanat, agriculture, gîte) à 50% maximum de leur emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

A 9.4 Disposition particulière au secteur Ah1

- Les constructions à usage d'accueil et d'hébergement sont limitées à 300 m² maximum d'emprise au sol.
- Les constructions et installations nécessaires au développement de l'activité équestre (écuries, manèges, bâtiment de stockage) sont limitées à 500m² maximum d'emprise au sol.
- Les annexes (garage, dépendance, abris de jardin) sont limitées à 50m² maximum d'emprise au sol.
- L'extension des constructions existantes est limitée à 50% maximum de leur emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

A 9.5 Disposition particulière au secteur Ahi

- L'extension des constructions à usage d'habitation ou d'hébergement non permanent, annexes comprises, sera la plus réduite possible et au plus égale à 50 m² d'emprise au sol, l'extension de l'emprise des pièces d'habitation ne pouvant excéder 25 m².
- L'extension à usage d'activités agricoles n'ayant pas vocation d'hébergement, annexes comprises, sera la plus réduite possible et au plus égale à 30% de leur emprise au sol.
- Pour l'application de ces dispositions, il est précisé que :
 - L'emprise au sol est la projection verticale de la totalité des constructions à l'exception des éléments de saillie et de modénature (balcon, terrasse, débords de toiture, marquise, auvent).
 - Les possibilités d'extension peuvent être utilisées en une ou plusieurs fois, et l'emprise au sol initiale à prendre en compte pour l'application de ces plafonds est celle des bâtiments existants au 30 Septembre 1998.

A 9.6 Dans l'ensemble de la zone et des secteurs

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les constructions, ouvrages, équipements publics ou d'intérêt général, les ouvrages publics d'infrastructure et les équipements dits "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...).

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.

A 10.1 Disposition générale

- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, extensions et annexes la hauteur ne peut excéder 4 m à l'égout de toiture.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les autres constructions ou installations.

A 10.2 Disposition particulière au secteur Ah

- La hauteur des extensions et des annexes est limitée à la hauteur du bâtiment principal existant.

A 10.2 Disposition particulière au secteur Ah1

- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, extensions et annexes la hauteur ne peut excéder 4 m à l'égout de toiture.

A 10.3 Disposition particulière au secteur Ah1

- Les constructions nouvelles à usage de loisirs de tourisme et d'hébergement sont limitées à deux niveaux habitables.
- La hauteur des constructions et installations nécessaires au développement de l'activité équestre (écuries, manèges, bâtiment de stockage) est limitée à 12 mètres au faîtage.

A 10.4 Disposition particulière au secteur Ahi

- La hauteur des extensions et des annexes d'habitation est limitée à la hauteur du bâtiment principal existant.

- Une hauteur supérieure (2 mètres maximum) peut être admise lorsqu'il s'agit de créer un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les autres constructions ou installations.

A 10.5 Disposition particulière au secteur Ap

La hauteur maximale des pylônes est limitée à 4 mètres.

A 10.6 Dans l'ensemble de la zone et des secteurs

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les constructions, ouvrages, équipements publics ou d'intérêt général, les ouvrages publics d'infrastructure et les équipements dits "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...).

A-ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. GÉNÉRALITÉS

- 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.

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, y compris les annexes, doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

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

- Les constructions existantes présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurés dans le respect de leur style et de leurs matériaux d'origine dans un souci de conservation de la qualité du bâti.

Des adaptations sont toutefois possibles si elles ne compromettent pas la qualité du projet et son intégration dans le site.

- 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,
- 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.

2. RESTAURATION DE BÂTIMENTS ET EXTENSIONS

- Les constructions existantes présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurés dans le respect de leur style et de leurs matériaux d'origine (ardoise naturelle, tuffeau, enduit à la chaux...) dans un souci de conservation de la qualité du bâti.

- Des adaptations sont toutefois possibles si elles ne compromettent pas la qualité du projet et son intégration dans le site.

2.1 Couverture

Le matériau d'origine de la construction doit être maintenu en cas de remaniement de toiture. Une attention particulière doit être apportée au traitement du faitage.

Les capteurs solaires seront prioritairement intégrés aux bâtiments annexes. Sur les toitures du bâtiment principal, ils seront obligatoirement encastrés et positionnés dans le respect des lignes architecturales.

2.2 Ravalement

- Les pierres trop altérées seront remplacées par des pierres massives ou semi-massives possédant les mêmes caractéristiques (dureté, porosité, aspect, couleur ...) en respectant la modénature et l'appareillage existant.

- Les joints dégradés seront repris sans être élargis à l'aide d'un mortier de chaux calcique et de sable dans une couleur proche de celle de la pierre.
 - Les enduits devront préférentiellement être réalisés au mortier de chaux et de sable de finition brossée ou talochée ou lissés à la truelle.
- Les parties bardées en bois, le cas échéant seront restaurées à l'identique.

2.3 Menuiseries

- Les menuiseries devront être refaites en bois peint dans une teinte plus soutenue que la façade (blanc cassé, gris vert, gris bleu, gris beige cassé, rouge sang de bœuf, etc.) à l'exclusion du blanc pur.
- Dans certains cas, le métal pourra être accepté.
- Les portes anciennes de qualité seront restaurées ou refaites à l'identique.

3. CONSTRUCTIONS ANNEXES

- Pour être autorisées, les constructions annexes (garages, appentis, vérandas, abris de jardin, etc.) doivent être construites dans un souci de qualité de mise en œuvre et de tenue dans le temps.
- Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale en termes de forme et d'aspect
- Certaines constructions préfabriquées peuvent être interdites si, par leur forme ou leur aspect elles ne sont pas en rapport avec l'architecture locale et l'ensemble du caractère de la zone
- Les piscines seront prioritairement enterrées. Dans le cas contraires elles devront être entourées d'un bardage en bois.

4. BÂTIMENTS D'ACTIVITÉS

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

5. CLÔTURES

- Les murs de clôture existants (*réalisés en matériaux traditionnels*) sont à conserver ; si nécessaire ils peuvent être ouverts pour créer un portail ou servir de support à une annexe du bâtiment.
- Les clôtures nouvelles, si elles sont nécessaires, doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.
- Toutes les clôtures peuvent faire l'objet d'un accompagnement végétal. Les essences doivent être locales.

6. 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.

7 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.

8 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-ARTICLE 12 : AIRES DE STATIONNEMENT

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

A-ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

- Les espaces libres de toute construction doivent être entretenus.
- Des plantations peuvent être imposées autour des constructions ou installations afin de diminuer leur impact sur l'environnement. Les essences locales sont à privilégier.
- Les arbres existants doivent être conservés ou éventuellement remplacés.
- Pour les haies doublant une clôture, les essences locales sont à privilégier.
- Les dispositions des articles L 130-1 et suivants du code de l'urbanisme sont applicables aux espaces boisés classés et reportés sur le plan de zonage.

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

Pas de prescription.

TITRE 4

**DISPOSITIONS APPLICABLES
À LA ZONE NATURELLE**

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

CARACTÈRE GÉNÉRAL DE LA ZONE

La zone N regroupe des espaces en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point esthétique ou écologique.

Elle comprend ainsi les sites **participant à la cohérence de la trame paysagère et naturelle de la commune : les grands espaces boisés de la commune, les abords et les fond de vallons.**

Certaines parties de la zone N sont soumises à des risques de mouvements de terrain (voir carte annexée au rapport de présentation).

La zone N comprend 10 secteurs dans lesquels de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions ou des utilisations spécifiques du sol sont autorisées sous réserve de rester compatibles avec la qualité milieux naturels et des paysages environnants :

Le secteur Nc

Il s'agit d'un secteur à l'intérieur de la zone naturelle admettant l'exploitation des carrières.

Le secteur Ne

Il s'agit d'un secteur à l'intérieur de la zone naturelle admettant des installations ouvrages et bâtiments d'intérêt public ou collectif lié au fonctionnement du centre de secours. Il se localise à l'entrée Est de la ville en bordure de la RD 751.

Le secteur Nh

Il correspond à des espaces restreints présentant quelques constructions organisées sous forme de hameau (les Étangs, les Grégossières) ou localisées de manière plus aléatoire à l'Est de la Guerche ou en pied de coteau de la rive droite de la Loire.

Le secteur Nhi

Il correspond à des espaces restreints présentant quelques constructions organisées sous forme de hameau (Planchoury) ou localisées de manière plus aléatoire (vallée de la Roumer), localisés en zone inondable.

Le secteur NL

Il s'agit d'un secteur à l'intérieur de la zone naturelle admettant des équipements légers de plein-air, publics ou collectifs, à vocation sportive, culturelle, de loisirs, ou de tourisme. Il se localise dans le village de la Rouchouze.

Le secteur NLi

Il correspond à la partie du val inondable répertorié en zone A du plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation dans laquelle peuvent être admis en complément de l'existant (piscine, stade...) quelques constructions à vocation sportive, culturelle, de tourisme et de loisirs sous réserve de la prise en compte du risque.

Le secteur Ni

Il correspond à la partie du val inondable répertorié en zone A (aléas moyen à fort) dans le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondations.

Englobant la partie basse de la vallée de la Roumer et du val, sont principalement autorisés l'extension sous conditions des constructions existantes.

Le secteur Nia

Il correspond à la partie du val inondable répertorié en zone A (aléas moyen à fort) dans le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondations.

Tout en restant compatible avec la prise en compte du risque certains aménagements destinés à des activités de sports et de loisirs y sont notamment autorisés.

Le secteur Ni4

Il correspond à la partie du val inondable répertoriée en zone A du plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation. Compte tenu du niveau du risque (aléa 4), les possibilités d'occupation et d'utilisation du sol sont strictement limitées.

Le secteur Ni4a

Il correspond à la partie du val inondable répertoriée en zone A (aléa 4) du plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation. Tout en restant compatible avec la prise en compte du risque, certains aménagements destinés à des activités de sports et de loisirs y sont notamment autorisés.

AVERTISSEMENT

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 tous les cas, ce sont les dispositions les plus contraignantes qui s'appliqueront.

Dans les périmètres soumis à des risques de mouvements de terrain (voir le plan de recensement des risques de mouvements de terrains annexé au rapport de présentation du PLU), le maître d'ouvrage étudiera les conditions d'implantation de toute construction ou installation de façon à ne pas aggraver les risques existants ou à en provoquer de nouveaux et prendra toute mesure technique pour garantir la stabilité et la protection du bâtiment. Ces dispositions concernent principalement les secteurs sous-cavés ou potentiellement sous-cavés où il est recommandé de procéder à une analyse des sols et sous-sols avant toute construction ou extension de construction et également ceux nécessitant une maîtrise des eaux. Elles concernent également les zones localisées en pied de coteaux concernées par des risques d'éboulements.

Dans les zones à risques de rétractation des argiles, des précautions particulières devront être prises, concernant notamment les fondations et la structure des bâtiments.

N-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Tous types d'occupation ou d'utilisation du sol sont interdits, à l'exception de ceux prévus à l'article N 2 ci-après.
- Les opérations susceptibles de porter atteinte à la sécurité des personnes et des biens notamment au regard de leur situation vis-à-vis des risques de mouvements de terrains.

N-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS SPÉCIALES**N 2.1 Dispositions applicable à la zone N**

Sont admis sous réserve de leur intégration à l'environnement et du respect du caractère de la zone :

- 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.

N 2.2 Dispositions particulières au secteur Nc

Sont seuls admis sous réserve du respect du caractère de la zone et des dispositions relatives aux carrières notamment quant à la remise en état des sites :

- Les constructions et installations strictement nécessaires à l'exploitation du sous-sol.
- Les ouvrages, installations, et bâtiments d'infrastructure et de superstructure nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et collectif.
- Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils ont un rapport direct avec l'exploitation du sous-sol et les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres liés à des installations ou ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt public
- La réhabilitation, l'entretien et la restauration des constructions existantes.

N 2.3 Dispositions particulières au secteur NL

Sont seuls admis, sous réserve de leur intégration à l'environnement et à condition de ne pas générer de nuisances graves :

- Les équipements légers de plein-air, publics ou collectifs, à vocation sportive, culturelle, de loisirs, ou de tourisme et les annexes qui leurs sont liées.

- Les jardins familiaux et les abris de jardins groupés qui leur sont liés.
- Les aires de stationnement ouvertes au public à condition qu'elles soient liées aux équipements autorisés dans le secteur.
- La réhabilitation, l'entretien et la restauration des constructions existantes.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

N 2.4 Dispositions particulières au secteur Ne

Sont seuls admis sous réserve de leur intégration à l'environnement et du respect du caractère de la zone :

- Les ouvrages, installations, constructions et bâtiments d'infrastructure et de superstructure nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et collectif.
- Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres liés à des installations ou ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et collectif.
- La réhabilitation, l'entretien et la restauration des constructions existantes.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

N 2.5 Dispositions particulières au secteur Nh

Sont seuls admis sous réserve de leur intégration à l'environnement et à condition de ne pas générer de nuisances graves :

- L'extension des habitations ou activités existantes dans la limite maximale de 50% de leur emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.
- L'extension constructions à usage d'activités ou de loisirs /tourisme existantes (artisanat, agriculture, gîte) dans la limite maximale de 50% de leur emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.
- Les annexes (garage, dépendance, abris de jardin) d'un maximum de 50 m².
- Les piscines.
- La reconstruction en cas de sinistre des habitations ou activités existantes.
- A condition de préserver le patrimoine bâti rural, le changement d'affectation et l'extension dans la limite de 50% de leur emprise au sol des bâtiments anciens ou agricole (granges) en vue de les destiner :
 - soit à l'habitation,
 - soit à l'hébergement touristique et de loisirs (gîte rural, chambre d'hôte).
- Les bâtiments d'activités agricoles (hangar...) sous réserve de ne pas provoquer de nuisances graves vis-à-vis des habitations environnantes.
- Les constructions et installations nécessaires à des prolongements de l'activité agricole tels que : la transformation, le conditionnement, la vente à la ferme de produits de l'exploitation.
- Les aires de stationnement liées aux constructions équipements et activités existantes ou autorisées dans la zone.
- La réhabilitation, l'entretien et la restauration des constructions existantes.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

N 2.6 Dispositions particulières au secteur Nhi

Sont admis sous réserve de leur intégration à l'environnement et du respect du caractère inondable de la zone :

- Les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements et modifications de façades et réfections de toitures.
- L'extension des constructions agricoles ayant une existence juridique. Une extension, attenante ou non, pourra être admise, dans la limite des plafonds fixés à l'article N 9.5.
- La surélévation des constructions à usage d'habitation, sous réserve de ne pas créer un logement supplémentaire et de doter l'habitation d'un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues, avec des ouvertures suffisantes, aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur, pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation.
- Les reconstructions de bâtiments régulièrement autorisés, sinistrés pour des causes autres que l'inondation, sans augmentation d'emprise au sol supérieure à celles évoquées à l'article N 9.

- Les bâtiments à usage d'habitation reconstruits après sinistre autre que l'inondation doivent comporter un niveau de plancher à 0,50 m 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, aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur, pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation. Ils ne devront pas comporter de sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel.
- Les abris ouverts, strictement nécessaires aux animaux vivant de façon continue dans les parcs et enclos.
- Le changement de destination d'un bâtiment existant en habitation sous réserve :
 - que le bâtiment existant soit construit en pierre et ou/tuffeau,
 - de ne créer qu'un seul logement nouveau,
 - de ne pas remanier le gros œuvre sauf pour le percement des portes et des fenêtres,
 - de créer un étage habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, doté d'ouvertures suffisantes, aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur, pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation,
 - de ne pas creuser de sous-sol.
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics qui ne pourraient être implantées en d'autres lieux telles que pylônes et postes de transformation électriques.
- Les abris de jardin d'une superficie inférieure à 6 m².

N 2.7 Dispositions particulières au secteur Ni

Sont admis sous réserve de leur intégration à l'environnement et du respect du caractère inondable de la zone :

- Les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements et modifications de façades et réfections de toitures ;
- L'extension des constructions ayant une existence juridique. Une extension, attenante ou non, pourra être admise, dans la limite des plafonds fixés à l'article N 9.
- La surélévation des constructions à usage d'habitation, sous réserve de ne pas créer un logement supplémentaire et de doter l'habitation d'un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues, avec des ouvertures suffisantes, aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur, pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation.
- Les reconstructions de bâtiments régulièrement autorisés, sinistrés pour des causes autres que l'inondation, sans augmentation d'emprise au sol supérieure à celles évoquées à l'article N 9.
- Les bâtiments à usage d'habitation reconstruits après sinistre autre que l'inondation doivent comporter un niveau de plancher à 0,50 m 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, aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur, pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation. Ils ne devront pas comporter de sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel.
- Le changement de destination d'une construction existante construite en pierre et ou tuffeau (à l'exclusion du parpaing) en habitation ou en hébergement touristique non susceptibles d'accueillir des personnes de façon permanente sous réserve :
 - de ne créer qu'un seul logement nouveau permanent,
 - de ne pas remanier le gros œuvre sauf pour le percement des portes et des fenêtres
 - de créer un étage habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, doté d'ouvertures suffisantes, aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur, pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation
 - de ne pas creuser de sous-sol.
- 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 châssis et serres démontables exemptés de permis de construire.
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics qui ne pourraient être implantées en d'autres lieux telles que pylônes et postes de transformation électriques, ...
- Les constructions nécessaires à l'observation du milieu naturel (observatoire ornithologique...);
- Les abris de jardins, isolés ou au sein de jardins familiaux, d'une superficie inférieure à 6 m².

- Les travaux d'infrastructure publique, leurs équipements et les remblaiements indispensables à condition que le parti retenu, parmi les différentes solutions techniques envisageables, assure le meilleur équilibre entre les enjeux hydrauliques, économiques et environnementaux et que toutes les mesures soient prises pour ne pas aggraver les aléas et les risques.
- Les clôtures entièrement ajourées ; cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparation intérieurs aux propriétés.
- Les remblais ou endiguements justifiés par la protection de lieux fortement urbanisés.
- Toute disposition doit être prise pour limiter la dégradation par les eaux (ex : utilisation de matériaux insensibles à l'eau...) et pour éviter les risques et les pollutions dus au stockage des produits dangereux ou polluants tels que définis à l'alinéa ci-dessus.

N 2.8 Dispositions particulières au secteur Nia

Sont admis sous réserve de leur intégration à l'environnement et du respect du caractère inondable de la zone :

- Les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements et modifications de façades et réfections de toitures.
- L'extension des constructions ayant une existence juridique. Une extension, attenante ou non, pourra être admise, dans la limite des plafonds fixés à l'article N 9.
- La surélévation des constructions à usage d'habitation, sous réserve de ne pas créer un logement supplémentaire et de doter l'habitation d'un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues, avec des ouvertures suffisantes, aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur, pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation.
- Les reconstructions de bâtiments régulièrement autorisés, sinistrés pour des causes autres que l'inondation, sans augmentation d'emprise au sol supérieure à celles évoquées à l'article N.9.
- Les bâtiments à usage d'habitation reconstruits après sinistre autre que l'inondation doivent comporter un niveau de plancher à 0,50 m 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, aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur, pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation. Ils ne devront pas comporter de sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel.
- Le changement de destination d'une construction existante construite en pierre et ou tuffeau (à l'exclusion du parpaing) en habitation ou en hébergement touristique non susceptibles d'accueillir des personnes de façon permanente sous réserve :
 - de ne créer qu'un seul logement nouveau permanent,
 - de ne pas remanier le gros œuvre sauf pour le percement des portes et des fenêtres
 - de créer un étage habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, doté d'ouvertures suffisantes, aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur, pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation,
 - de ne pas creuser de sous-sol.
- 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 châssis et serres démontables exemptés de permis de construire.
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics qui ne pourraient être implantées en d'autres lieux telles que pylônes et postes de transformation électriques, ...
- Les constructions nécessaires à l'observation du milieu naturel (observatoire ornithologique...).
- Les abris de jardins, isolés ou au sein de jardins familiaux, d'une superficie inférieure à 6 m².
- Les travaux d'infrastructure publique, leurs équipements et les remblaiements indispensables à condition que le parti retenu, parmi les différentes solutions techniques envisageables, assure le meilleur équilibre entre les enjeux hydrauliques, économiques et environnementaux et que toutes les mesures soient prises pour ne pas aggraver les aléas et les risques.
- Les aménagements divers, espaces verts, aménagements de terrains de plein air de sports et de loisirs, aires de stationnement, réseaux, non susceptibles d'avoir un effet négatif, direct ou indirect, sur la

préservation des champs d'expansion des crues, l'écoulement des eaux et la sécurité des personnes et des biens.

- Les clôtures entièrement ajourées ; cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparation intérieurs aux propriétés.
- Les remblais ou endiguements justifiés par la protection de lieux fortement urbanisés.
- Toute disposition doit être prise pour limiter la dégradation par les eaux (ex : utilisation de matériaux insensibles à l'eau...) et pour éviter les risques et les pollutions dus au stockage des produits dangereux ou polluants tels que définis à l'alinéa ci-dessus.

N 2.9 Dispositions particulières au secteur NLI

Sont admis sous réserve de leur intégration à l'environnement et du respect du caractère inondable de la zone :

- Les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements et modifications de façades et réfections de toitures ;
- L'extension des constructions ayant une existence juridique. Une extension, attenante ou non, pourra être admise, dans la limite des plafonds fixés à l'article N 9.
- La surélévation des constructions à usage d'habitation, sous réserve de ne pas créer un logement supplémentaire et de doter l'habitation d'un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues, avec des ouvertures suffisantes, aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur, pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation.
- Les reconstructions de bâtiments régulièrement autorisées, sinistrés pour des causes autres que l'inondation, sans augmentation d'emprise au sol supérieure à celles évoquées à l'article N 9.
- Les bâtiments à usage d'habitation reconstruits après sinistre autre que l'inondation doivent comporter un niveau de plancher à 0,50 m 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, aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur, pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation. Ils ne devront pas comporter de sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel.
- Les constructions et installations destinées au fonctionnement des activités de loisirs nautiques et de navigation.
- Les terrains de camping et de caravanning, les aires de stationnement pour camping-car.
- Les sanitaires et éventuellement le local du gardien, nécessaires aux terrains de camping caravanning.
- Les vestiaires et sanitaires non gardés nécessaires au fonctionnement des terrains de sports et de loisirs.
- Les aires de jeux et les aires de stationnement nécessaires aux terrains de caravanning et aux installations sportives et de loisirs.
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics qui ne pourraient être implantées en d'autres lieux telles que pylônes et postes de transformation électriques.
- Les travaux d'infrastructure publique, leurs équipements et les remblaiements indispensables à condition que le parti retenu, parmi les différentes solutions techniques envisageables, assure le meilleur équilibre entre les enjeux hydrauliques, économiques et environnementaux et que toutes les mesures soient prises pour ne pas aggraver les aléas et les risques.
- Les clôtures entièrement ajourées ; cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparation intérieurs aux propriétés.
- Les remblais ou endiguements justifiés par la protection de lieux fortement urbanisés.
- Toute disposition doit être prise pour limiter la dégradation par les eaux (ex : utilisation de matériaux insensibles à l'eau...) et pour éviter les risques et les pollutions dus au stockage des produits dangereux ou polluants tels que définis à l'alinéa 7 ci-dessus.
- Les constructions et installations sportives, de loisirs ou de tourisme, non susceptibles d'accueillir des personnes de façon permanente.
- La réhabilitation, l'entretien et la restauration des constructions existantes.

N 2.10 Dispositions particulières au secteur Ni4

Sont admis sous réserve de leur intégration à l'environnement et du respect du caractère inondable de la zone :

- Les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements et modifications de façades et réfections de toitures ;
- La surélévation des constructions à usage d'habitation, sous réserve de ne pas créer un logement supplémentaire et de doter l'habitation d'un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues, avec des ouvertures suffisantes, aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur, pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation.
- Les reconstructions de bâtiments régulièrement autorisés, sinistrés pour des causes autres que l'inondation, sans augmentation d'emprise au sol et sous réserve d'en réduire la vulnérabilité.
- Les bâtiments à usage d'habitation reconstruits après sinistre autre que l'inondation doivent comporter un niveau de plancher à 0,50 m 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, aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur, pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation. Ils ne devront pas comporter de sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel.
- 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 techniques nécessaires au fonctionnement des services publics qui ne pourraient être implantées en d'autres lieux telles que pylônes et postes de transformation électriques, station de pompage d'eau potable ...
- Les constructions de faible emprise nécessaires à l'observation du milieu naturel (observatoire ornithologique...).
- Les travaux d'infrastructure publique, leurs équipements et les remblaiements indispensables à condition que le parti retenu, parmi les différentes solutions techniques envisageables, assure le meilleur équilibre entre les enjeux hydrauliques, économiques et environnementaux et que toutes les mesures soient prises pour ne pas aggraver les aléas et les risques.
- Les clôtures entièrement ajourées à maille large (type clôture à mouton, clôture trois fils) d'une hauteur maximale de 1,50 m ; cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparation intérieurs aux propriétés.
- Les remblais ou endiguements justifiés par la protection de lieux fortement urbanisés.
- Toute disposition doit être prise pour limiter la dégradation par les eaux (ex : utilisation de matériaux insensibles à l'eau...) et pour éviter les risques et les pollutions dus au stockage des produits dangereux ou polluants tels que définis aux alinéas précédents.
- La réhabilitation, l'entretien et la restauration des constructions existantes.

N 2.11 Dispositions particulières au secteur Ni4a

Sont admis sous réserve de leur intégration à l'environnement et du respect du caractère inondable de la zone :

- Les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements et modifications de façades et réfections de toitures.
- Les reconstructions de bâtiments régulièrement autorisés, sinistrés pour des causes autres que l'inondation, sans augmentation d'emprise au sol et sous réserve d'en réduire la vulnérabilité.
- 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 techniques nécessaires au fonctionnement des services publics qui ne pourraient être implantées en d'autres lieux telles que pylônes et postes de transformation électriques, station de pompage d'eau potable ...
- Les constructions de faible emprise nécessaires à l'observation du milieu naturel (observatoire ornithologique...).

- Les constructions et installations destinées au fonctionnement des activités de loisirs nautiques sous réserve qu'elles soient démontables dans un délai de 48h. En cas de cessation d'activité, il sera procédé au démontage des constructions et à la remise en état du site.
- Les travaux d'infrastructure publique, leurs équipements et les remblaiements indispensables à condition que le parti retenu, parmi les différentes solutions techniques envisageables, assure le meilleur équilibre entre les enjeux hydrauliques, économiques et environnementaux et que toutes les mesures soient prises pour ne pas aggraver les aléas et les risques.
- Les aménagements divers, espaces verts, aménagements de terrains de plein air de sports et de loisirs, aires de stationnement, réseaux, non susceptibles d'avoir un effet négatif, direct ou indirect, sur la préservation des champs d'expansion des crues, l'écoulement des eaux et la sécurité des personnes et des biens.
- Les clôtures entièrement ajourées à maille large (type clôture à mouton, clôture trois fils) d'une hauteur maximale de 1,50 m ; cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparation intérieurs aux propriétés.
- Les remblais ou endiguements justifiés par la protection de lieux fortement urbanisés.
- Toute disposition doit être prise pour limiter la dégradation par les eaux (ex : utilisation de matériaux insensibles à l'eau...) et pour éviter les risques et les pollutions dus au stockage des produits dangereux ou polluants tels que définis aux alinéas précédents.
- La réhabilitation, l'entretien et la restauration des constructions existantes.
- Les aménagements divers, espaces verts, aménagements de terrains de plein air de sports et de loisirs, aires de stationnement, réseaux, non susceptibles d'avoir un effet négatif, direct ou indirect, sur la préservation des champs d'expansion des crues, l'écoulement des eaux et la sécurité des personnes et des biens.

N-ARTICLE 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

1. ACCÈS

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès correspondant à son importance et à sa destination sur une voie publique ou privée. Celui-ci doit être adapté à l'opération et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre de satisfaire aux exigences de sécurité.

2. VOIRIE

Les voiries doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent.

N-ARTICLE 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire.

2. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Si un réseau public est réalisé le raccordement est obligatoire.
- Tant que 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 pluviales

- Si un réseau public est réalisé, le raccordement est obligatoire.
- Si le réseau public n'existe pas, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre aux caractéristiques de ce dernier ainsi qu'à l'opération projetée. Le dispositif doit être particulièrement adapté dans les périmètres soumis à des risques de mouvements de terrains.

3. RÉSEAUX DIVERS

Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les branchements privés doivent être enterrés.

N-ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- En cas d'absence de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, la superficie des terrains doit être telle qu'il soit possible de réaliser un assainissement conforme à la législation en vigueur.

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

N 6.1 Dispositions Générales

- Le recul minimum des constructions est fixé comme suit :
 - par rapport à l'axe des voies autoroutières et voies express : 100 mètres,
 - par rapport à l'axe des voies classées à grande circulation : 75 mètres,
 - par rapport à l'alignement des routes départementales : 10 mètres,
 - par rapport à l'alignement des voies communales et autres voies : le retrait des constructions par rapport à l'alignement de voirie doit être égal à la demi-hauteur du bâtiment sans être inférieur à 5 mètres.

N 6.2 Exceptions

- Les prescriptions relatives aux voies autoroutières, voies express et voies classées à grande circulation ne s'appliquent pas :
 - aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
 - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
 - aux réseaux d'intérêt public,
 - à l'adaptation au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas entraîner une diminution du recul préexistant.
- L'implantation en un retrait inférieur à celui précédemment fixé pour les routes départementales et voies communales et autres voies peut être autorisée sous réserve qu'il n'y ait pas de risques en terme de sécurité routière, et ce :
 - pour les extensions légères et limitées d'une habitation existante telle que véranda, jardins d'hiver, à l'exclusion des garages,
 - les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
 - les réseaux d'intérêt public,
 - l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul préexistant.

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

- Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées soit en limite séparative, soit en recul minimal de 3 m par rapport aux limites séparatives. Cette distance peut toutefois être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.
- Les autres constructions devront être implantées en recul minimal de 5 mètres en retrait des limites séparatives.
- Les constructions annexes pourront être implantées :
 - soit en limite séparative,
 - soit à 1 mètre de la limite séparative,
 - soit en un retrait minimal de 3 mètres par rapport à la limite séparative.
- Pour les constructions installations ouvrages, équipements dits "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...) et les ouvrages publics d'infrastructure, l'implantation par rapport aux limites séparatives ne

doit pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter la règle principale.

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

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

N-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

N 9.1 Disposition applicables à la zone N

- Les annexes des constructions existantes sont limitées à 50 m² maximum d'emprise au sol.

N 9.2 Disposition particulière au secteur Nc

- Les constructions liées à l'activité agricole sont limitées à 300 m² maximum d'emprise au sol.

N 9.3 Disposition particulière au secteur Nh

- L'extension des habitations existantes est limitée à 50% maximum de leur emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.
- L'extension des constructions à usage d'activités ou de loisirs/tourisme existantes à la date d'approbation du PLU (artisanat, agriculture, gîte) à 50% maximum de leur emprise au sol.
- Les annexes (garage, dépendance, abris de jardin) sont limitées à 50 m² maximum d'emprise au sol.
- Les constructions liées à l'activité agricole sont limitées à 300 m² maximum d'emprise au sol.

N 9.4 Disposition particulière au secteur NL

Les équipements légers de plein-air sont limités à 200 m² maximum d'emprise au sol.

N 9.5 Disposition particulière aux secteurs Ni, Nia, Nhi, NLi, Ni4 et Ni4a

- L'extension des constructions à usage d'habitation, annexes comprises, sera la plus réduite possible et au plus égale à 50 m² d'emprise au sol, l'extension de l'emprise des pièces d'habitation ne pouvant excéder 25 m².
- L'extension à usage d'activités n'ayant pas vocation d'hébergement, annexes comprises, sera la plus réduite possible et au plus égale à 30% de leur emprise au sol
- Pour l'application de ces dispositions, il est précisé que :
 - L'emprise au sol est la projection verticale de la totalité des constructions à l'exception des éléments de saillie et de modénature (balcon, terrasse, débords de toiture, marquise, auvent)
 - Les possibilités d'extension peuvent être utilisées en une ou plusieurs fois, et l'emprise au sol initiale à prendre en compte pour l'application de ces plafonds est celle des bâtiments existants au 30 Septembre 1998.

N 9.6 Dans l'ensemble de la zone et des secteurs

- Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol maximale pour les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et les ouvrages publics d'infrastructure.

N-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.

N 10.1 Dispositions applicable à la zone N

La hauteur des annexes est limitée à la hauteur du bâtiment principal existant dans les secteurs contigus.

N 10.2 Disposition particulière au secteur Nc

La hauteur des constructions et installations strictement nécessaires à l'exploitation du sous-sol est limitée à 12 m maximum au faîtage.

N 10.3 Disposition particulière au secteur Ne

- La hauteur des constructions nouvelles est limitée à la hauteur du bâtiment principal existant.
- Une hauteur supérieure peut être admise sous réserve de justifications techniques et d'une bonne intégration à l'environnement.

N 10.4 Disposition particulière au secteur Nh

- La hauteur des extensions et des annexes est limitée à la hauteur du bâtiment principal existant.

N 10.5 Disposition particulière aux secteurs NL et NLi

La hauteur des équipements légers de plein-air est limitée à 12 m maximum au faîtage.

N 10.6 Disposition particulière aux secteurs Ni, Nia, Ni4 et Ni4a

- La hauteur des extensions et des annexes est limitée à la hauteur du bâtiment principal existant.

N 10.7 Dans la zone N et les secteurs

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, les ouvrages publics d'infrastructure et les équipements dits "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...).

N-ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**1. GÉNÉRALITÉS**

- 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.

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

- La conception et la réalisation des bâtiments et des installations, y compris les annexes, doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

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

- Les constructions existantes présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et de leurs matériaux d'origine dans un souci de conservation de la qualité du bâti.

Des adaptations sont toutefois possibles si elles ne compromettent pas la qualité du projet et son intégration dans le site.

- 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,
- 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.

2. RESTAURATION DE BÂTIMENTS ET EXTENSIONS

- Les constructions existantes présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurés dans le respect de leur style et de leurs matériaux d'origine (ardoise naturelle, tuffeau, enduit à la chaux...) dans un souci de conservation de la qualité du bâti.
- Des adaptations sont toutefois possibles si elles ne compromettent pas la qualité du projet et son intégration dans le site.

2.1 Couverture

Le matériau d'origine de la construction doit être maintenu en cas de remaniement de toiture. Une attention particulière doit être apportée au traitement du faitage.

Les capteurs solaires seront prioritairement intégrés aux bâtiments annexes. Sur les toitures du bâtiment principal, ils seront obligatoirement encastrés et positionnés dans le respect des lignes architecturales.

2.2 Ravalement

- Les pierres trop altérées seront remplacées par des pierres massives ou semi-massives possédant les mêmes caractéristiques (dureté, porosité, aspect, couleur ...) en respectant la modénature et l'appareillage existant.
- Les joints dégradés seront repris sans être élargis à l'aide d'un mortier de chaux calcique et de sable dans une couleur proche de celle de la pierre.
- Les enduits devront préférentiellement être réalisés au mortier de chaux et de sable de finition brossée ou talochée ou lissés à la truelle.

Les parties bardées en bois, le cas échéant seront restaurées à l'identique.

2.3 Menuiseries

- Les menuiseries devront être refaites en bois peint dans une teinte plus soutenue que la façade (blanc cassé, gris vert, gris bleu, gris beige cassé, rouge sang de bœuf, etc) à l'exclusion du blanc pur.
- Dans certains cas, le métal pourra être accepté.
- Les portes anciennes de qualité seront restaurées ou refaites à l'identique.

3 CONSTRUCTIONS ANNEXES

- Pour être autorisées, les constructions annexes (garages, appentis, vérandas, abris de jardin, etc.) doivent être construites dans un souci de qualité de mise en œuvre et de tenue dans le temps.
- Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale en termes de forme et d'aspect
- Certaines constructions préfabriquées peuvent être interdites si, par leur forme ou leur aspect elles ne sont pas en rapport avec l'architecture locale et l'ensemble du caractère de la zone
- Les piscines seront prioritairement enterrées. Dans le cas contraire elles devront être entourées d'un bardage en bois.

4. BÂTIMENTS D'ACTIVITÉS

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

5. CLÔTURES

- Les murs de clôture existants (*réalisés en matériaux traditionnels*) sont à conserver ; si nécessaire ils peuvent être ouverts pour créer un portail ou servir de support à une annexe du bâtiment.

- Les clôtures nouvelles, si elles sont nécessaires, doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.
- Toutes les clôtures peuvent faire l'objet d'un accompagnement végétal. Les essences doivent être locales.

6. 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.

7. 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.

8. 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-ARTICLE 12 : AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

N-ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

- Les espaces libres de toute construction doivent être entretenus.
- Des plantations peuvent être imposées autour des constructions ou installations afin de diminuer leur impact sur l'environnement. Les essences locales sont à privilégier.
- Les arbres existants doivent être conservés ou éventuellement remplacés.
- Pour les haies doublant une clôture, les essences locales sont à privilégier.
- Les dispositions des articles L 130-1 et suivants du code de l'urbanisme sont applicables aux espaces boisés classés et reportés sur le plan de zonage.

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

Pas de prescription.