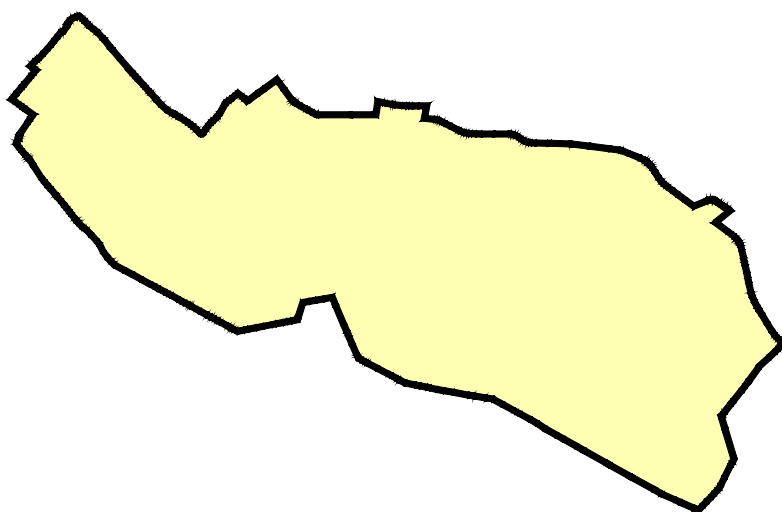


COMMUNE DE BONNEE (45)

Plan Local d'Urbanisme



REGLEMENT

Objet	Date
Approuvé le	30 octobre 2008 par le conseil municipal
Révisé le	
Modifié le	
Mis en compatibilité	24 septembre 2024 par le conseil communautaire

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE BONNEE
--

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

<u>Article 1</u>	Champ d'application territorial du plan
<u>Article 2</u>	Portée respective du règlement à l'égard des autres législations
<u>Article 3</u>	Division du territoire en zones - Terrains classés comme Espaces Boisés à Conserver - Emplacements réservés
<u>Article 4</u>	Réglementation spécifique aux voies de communication
<u>Article 5</u>	Adaptations mineures
<u>Article 6</u>	Reconstruction après sinistre

ARTICLE 1 - CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de BONNEE.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS

2.1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales d'utilisation du sol faisant l'objet des articles R. 111-1 à R. 111-24 du code de l'urbanisme. Toutefois, en application de l'article R. 111-1 du code de l'urbanisme, demeurent applicables au territoire de la commune, les prescriptions définies dans les articles suivants de ce code :

*** Article R. 111-2**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, des ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

*** Article R. 111-4**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

*** Article R. 111-15**

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

*** Article R. 111-21**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.2. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles de tout plan d'urbanisme antérieur applicable du même territoire.

2.3. Servitudes d'utilité publique

Sont également applicables les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées ou susceptibles d'être créées en application de législations particulières. Ces servitudes sont matérialisées sur la liste et le plan des servitudes annexé au dossier de PLU.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES - TERRAINS CLASSES COMME ESPACES BOISES A CONSERVER - EMBLEMES RESERVES

3.1. Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en :

- * Zones urbaines,
- * Zones à urbaniser,
- * Zones agricoles,
- * Zones naturelles,

délimitées sur le plan de zonage et dont la destination est définie dans le présent règlement.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont divisées en :

ZONE	SECTEURS
Zone UA	-
Zone UB	-
Zone UC	UCa
Zone UI	-

Les zones A Urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III sont divisées en :

ZONE	SECTEURS
Zone AU	-

La zone Agricole à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre IV : zone A

La zone Naturelle à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre V :

ZONE	SECTEURS
Zone N	Na (sous-secteur Nax), Nb, Nc, Nz

3.2. Outre les dispositions ci-dessus relatives à la délimitation des zones et secteurs, les plans de zonage font apparaître :

3.2.1. Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer. Ces espaces sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection de ces boisements.

3.2.2. Les emplacements réservés sont destinés à la réalisation d'équipements ou d'ouvrages publics (voies, installations d'intérêt général, espaces verts, etc.) auxquels s'appliquent les dispositions des articles L. 123-1 et R. 123-11 du Code de l'Urbanisme. La liste des emplacements réservés avec leur destination, leur surface et le nom de la collectivité bénéficiaire, est annexée au dossier de PLU.

ARTICLE 4 -REGLEMENTATION SPECIFIQUE AUX VOIES DE COMMUNICATION

4.1 - Aux abords de la RD 948, à l'intérieur des zones de bruit figurées en pièce annexe, les nouveaux bâtiments doivent satisfaire aux prescriptions d'isolement acoustique déterminées en application de l'article 13 de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (arrêtés du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996 notamment), codifiés à l'article L.571-10 du code de l'environnement.

4.2 - Dans les bandes de 75 m situées de part et d'autre de l'axe de la RD 948, s'appliquent en dehors des espaces urbanisés les interdictions spécifiques de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation (article L. 123-1 du code de l'urbanisme).

Les articles 3 à 13 du règlement de chaque zone peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 6 - RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

L'article L. 111-3 du code de l'urbanisme dispose « La reconstruction après sinistre d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la Carte Communale ou le Plan Local d'Urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié ».

La commune de BONNEE permet la reconstruction après sinistre d'un bâtiment détruit sur l'ensemble de son territoire.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone

Cette zone correspond au centre du bourg. C'est une zone de constructions relativement dense en ordre continu : constructions souvent mitoyennes, bâtiments à l'alignement ou proches de celui-ci.

Les parcelles sont néanmoins rarement étroites. La hauteur des bâtiments est peu importante (rez de chaussée + combles, et rez de chaussée + un étage).

L'ensemble de la zone UA est desservi par le réseau eaux usées.

En plus du présent règlement de la zone, il est fait mention de l'application du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) de la vallée de la Loire dont les effets se superposent au présent règlement.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sous réserve du respect des dispositions plus restrictives du PPRI de la vallée de la Loire :

- 1.1. Le stationnement des caravanes, quelqu'en soit la durée dans les terrains autres que celui où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- 1.2. Les terrains de caravanes et de camping.
- 1.3. Les carrières.
- 1.4. Les dépôts de véhicules.
- 1.5. Les démolitions de nature à compromettre la protection et la mise en valeur des sites et des bâtiments de ce secteur.
- 1.6. Les sous-sols.
- 1.7. Les équipements tels que les centres de secours principaux, hôpitaux, cliniques, maison de retraite, centre de post-cure, et centres accueillant de façon permanente des personnes à mobilité réduite.
- 1.8. Les exhaussements, sauf ceux explicitement admis par le règlement du P.P.R.I..

ARTICLE UA2 : Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières

Sous réserve du respect des dispositions plus restrictives du PPRI de la vallée de la Loire :

- 2.1. Les constructions et installations, de quelque destination que ce soit sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les fumées, les odeurs, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.
- 2.2. L'extension ou la modification des occupations du sol de quelque destination que ce soit, qu'elles soient classées ou non et les constructions qui y sont liées, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances et dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur.
- 2.3. Les affouillements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone, ou s'ils sont directement liés à des équipements d'intérêt général et s'ils respectent les prescriptions du P.P.R.I..
- 2.4. Les aires de jeux et de sports, sous réserve d'être compatibles avec la tranquillité du voisinage et d'une bonne intégration.
- 2.5. Les aires de stationnement, sous réserve d'être compatibles avec la tranquillité du voisinage et d'une bonne intégration.
- 2.6. Les antennes télévision satellite à condition d'être situées sur les toitures arrières par rapport à la rue ou dans les jardins privés.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA3 : Accès et voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE UA4 : Desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

4.2. Assainissement

Eaux usées

Le branchement au réseau collectif d'assainissement eaux usées est obligatoire.
L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront prioritairement infiltrées à la parcelle lorsque le terrain le permet et ne pourront être évacuées vers la voie que s'il existe un dispositif spécifique pour les recevoir.

4.3. Télécommunications, Très Basse Tension

Tout raccordement d'une installation nouvelle sera réalisé en souterrain depuis le domaine public. Le nombre et le diamètre des fourreaux à poser entre le bâtiment et l'alignement seront appropriés à la réglementation en vigueur.

4.4. Électricité

Tout raccordement électrique basse tension sera réalisé en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE UA5 : Caractéristiques des terrains

Aucune règle n'est fixée.

ARTICLE UA6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le terme "Alignement" désigne l'alignement selon les termes réglementaires, mais aussi la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation publique.

6.1. Les constructions principales doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement avec un minimum de 5 mètres.

6.2. Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :

- soit lorsque la situation des constructions existantes sur le terrain concerné ou la configuration du parcellaire ne permet pas l'implantation à l'alignement.
- soit pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes.
- soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.
- soit pour des ouvrages d'intérêt général de faible emprise.
- soit en cas de reconstruction après sinistre.

6.3. Clôtures : implantation.

La clôture n'est pas obligatoire. Toutefois, en cas d'implantation à 5 mètres de l'alignement, la clôture sera implantée à l'alignement. Sa construction devra respecter la description donnée à l'article UA11.7.

6.4. Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement.

ARTICLE UA7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

7.2. Lorsque la construction ne joint pas les limites séparatives, elle doit être implantée en retrait de celles-ci avec un minimum de 3 mètres.

7.3. Une implantation différente pourra être autorisée ou imposée :

- en cas de reconstruction après sinistre,
- en cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.
- en vue d'obtenir une meilleure intégration du bâtiment à son environnement.
- pour les ouvrages techniques de faible emprise nécessaires au fonctionnement des services publics, pourvu qu'ils s'intègrent de façon cohérente dans l'environnement naturel ou construit.

7.4. Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

7.5. Les ouvrages de faible emprise tels que :

- * souches de cheminée,
- * souches de ventilation,
- * antennes,

ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

ARTICLE UA8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune règle n'est fixée.

ARTICLE UA9 : Emprise au sol

Il est fait application du règlement du P.P.R.I. de la vallée de la Loire.

ARTICLE UA10 : Hauteur des constructions

10.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel ou remblayé (si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain) jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

10.2. Hauteur maximale :

10.2.1. La hauteur maximale est de 10 mètres.

10.2.2. L'autorisation de construire à une hauteur différente pourra être imposée afin de permettre l'intégration du bâtiment à l'environnement.

10.3. La reconstruction de bâtiments ou parties de bâtiment dont la hauteur n'obéit pas à la règle édictée à l'alinéa 10.2. sera autorisée dans la mesure où la vocation du bâtiment et son aspect ne nuisent pas à l'environnement.

ARTICLE UA11 : Aspect extérieur des constructions

11.1. L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier doit satisfaire aux conditions édictées par l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme cité à l'article 2 du titre 1 du présent P.L.U. et aux dispositions du P.P.R.I. de la Vallée de la Loire.

11.2. Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

11.3. Sont autorisés, sous réserve : tous types de matériaux, dans la mesure où la construction fait l'objet d'une étude et d'une recherche soignées permettant un enrichissement de l'environnement bâti.

11.4. Niveau du plancher du rez de chaussée : il est fait application du règlement du P.P.R.I. de la vallée de la Loire.

11.5. Toitures :

Hors les dispositions prévues à l'article 11.6. , la pente minimale des toitures des bâtiments principaux sera de 40 degrés.

Pour les nouvelles constructions, les toitures en terrasse peuvent être autorisées si :

- elles sont créées en surface limitée (maximum 15% de la surface en plan de la couverture).
- elles contribuent à la personnalisation et à la qualité esthétique du bâtiment pour lequel elles sont conçues.

Ces deux conditions étant cumulatives.

11.6. Autres dispositions :

11.6.1. Annexes isolées du bâtiment principal :

11.6.1.1. Elles seront de matériaux d'aspect compatible avec ceux des bâtiments existants.

11.6.1.2. La pente de leur toiture sera de 30 degrés minimum (une ou deux pentes autorisées).

Il n'est pas fixé de règles pour les annexes de moins de 10 mètres carrés.

11.6.2. Extensions liées au bâtiment principal :

11.6.2.1. Elles seront de matériaux d'aspect compatible avec ceux du bâtiment dont elles sont issues.

11.6.2.2. La pente de leur toiture sera compatible avec les possibilités offertes par la configuration du terrain, du bâtiment existant et de l'extension prévue, y compris dans le cas où le bâtiment principal n'est pas conforme au présent règlement.

11.6.3. Vérandas

Les vérandas liées au bâtiment principal devront faire l'objet d'une insertion soignée.

La pente de leur toiture sera fonction de l'ensemble du projet et de cette recherche d'insertion.

11.7. Clôtures :

11.7.1. Il est fait application du règlement du P.P.R.I. de la vallée de la Loire.

11.7.2. Le chaperon sera constitué de matériaux choisis parmi les plus utilisés (briques) ou de pierres ou moulé en ciment blanc.

ARTICLE UA12 : Stationnement

12.1. Prescriptions générales :

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées de la surface de plancher hors œuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée ou s'il n'y a pas de création de logements supplémentaires.

Règles applicables à chaque type de construction :

12.1.1. Pour les immeubles à usage d'habitation, il est exigé au minimum 2 places par logement y compris le garage.

12.1.2. Pour les immeubles à usage commercial ou de bureaux de moins de 200 mètres carrés, il est exigé au minimum une place par tranche de 40 mètres carrés de plancher hors œuvre nette.

12.1.3. Pour les immeubles à usage commercial ou de bureaux de 200 mètres carrés ou plus, il est exigé au minimum cinq places de stationnement, plus une place par tranche de 100 mètres carrés de plancher hors œuvre nette au delà des 200 mètres carrés de surface hors œuvre nette initiale.

12.1.4. Pour les autres constructions, il sera exigé un nombre de places suffisantes correspondant aux besoins de la construction envisagée.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

ARTICLE UA13 : Espaces libres - Plantations - Espaces boisés

13.1. Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

13.2. Les aires de stationnement d'une surface minimum de 1000 mètres carrés doivent être plantées.

13.3. Les abris de jardin devront être entourés de plantation afin de les rendre non visibles de l'espace public.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE UA14 : coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas imposé de C.O.S.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone

Cette zone correspond à une zone de densité relativement faible où les bâtiments sont rarement implantés en mitoyenneté et sont en recul par rapport aux voies de manière plus ou moins importante selon les secteurs.

Les bâtiments s'y sont construits soit au coup par coup le long des voies, soit de façon organisée en lotissements.

Les parcelles sont de taille moyenne. La hauteur des bâtiments est peu importante (rez de chaussée + combles, rez de chaussée + étage).

Le règlement est conçu de façon à conserver l'aspect relativement peu dense.

En plus du présent règlement de la zone, il est fait mention de l'application du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) de la vallée de la Loire dont les effets se superposent au présent règlement.

SECTION 1: NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB1: Occupations et utilisations du sol interdites

Sous réserve du respect des dispositions plus restrictives du PPRI de la vallée de la Loire :

- 1.1. Le stationnement des caravanes, quelqu'en soit la durée dans les terrains autres que celui où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- 1.2. Les terrains de caravanes et de camping.
- 1.3. Les carrières.
- 1.4. Les dépôts de véhicules.
- 1.5. Les démolitions de nature à compromettre la protection et la mise en valeur des sites et des bâtiments de ce secteur.
- 1.6. Les sous-sols.
- 1.7. Les équipements tels que les centres de secours principaux, hôpitaux, cliniques, maison de retraite, centre de post-cure, et centres accueillant de façon permanente des personnes à mobilité réduite.
- 1.8. Les exhaussements, sauf ceux explicitement admis par le règlement du P.P.R.I..

ARTICLE UB2 : Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières

Sous réserve du respect des dispositions plus restrictives du PPRI de la vallée de la Loire :

- 2.1. Les constructions et installations, de quelque destination que ce soit sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les fumées, les odeurs, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.
- 2.2. L'extension ou la modification des occupations du sol de quelque destination que ce soit, qu'elles soient classées ou non et les constructions qui y sont liées, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances et dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur.
- 2.3. Les affouillements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone, ou s'ils sont directement liés à des équipements d'intérêt général et s'ils respectent les prescriptions du P.P.R.I..
- 2.4. Les aires de jeux et de sports, sous réserve d'être compatibles avec la tranquillité du voisinage et d'une bonne intégration.
- 2.5. Les aires de stationnement, sous réserve d'être compatibles avec la tranquillité du voisinage et d'une bonne intégration.
- 2.6. Les antennes télévision satellite à condition d'être situées sur les toitures arrières par rapport à la rue ou dans les jardins privés.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB3 : Accès et voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE UB4 : Desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

4.2. Assainissement

Eaux usées

Lorsque celui-ci existe, le branchement au réseau collectif d'assainissement eaux usées est obligatoire, l'évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux étant interdite.

Lorsque celui-ci n'existe pas, les eaux usées seront obligatoirement traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur, en particulier aux textes fixant les règles de construction et d'installation des fosses et appareils utilisés en matière d'assainissement non collectif des bâtiments d'habitation.

Dans ce cas, les évacuations devront être conçues de façon à permettre le branchement au futur réseau d'assainissement, afin d'éviter des travaux de branchement individuel difficiles voire impossibles à réaliser au moment de la réalisation de celui-ci.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront prioritairement infiltrées à la parcelle lorsque le terrain le permet et ne pourront être évacuées vers la voirie que s'il existe un dispositif spécifique pour les recevoir.

4.3. Télécommunications, Très Basse Tension

Tout raccordement d'une installation nouvelle sera réalisé en souterrain depuis le domaine public. Le nombre et le diamètre des fourreaux à poser entre le bâtiment et l'alignement seront appropriés à la réglementation en vigueur.

4.4. Électricité

Tout raccordement électrique basse tension sera réalisé en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE UB5 : Caractéristiques des terrains

La surface totale à prendre en compte pour l'application de cet article est celle de l'ensemble de la propriété, même si celle-ci est en partie dans une zone différente au P.L.U

En l'absence de réseau public d'assainissement, ou dans l'impossibilité technique de se raccorder au réseau existant, la surface minimale des terrains, pour toute construction nouvelle nécessitant un dispositif d'assainissement, sera de 1000 mètres carrés afin de permettre la réalisation d'un réseau individuel. Cette surface peut ne pas être entièrement comprise à l'intérieur de la zone, l'installation du dispositif pouvant se situer en tout ou partie à l'extérieur de la zone UB, hormis en zone A.

ARTICLE UB6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le terme "Alignement" désigne l'alignement selon les termes réglementaires, mais aussi la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation publique.

6.1. Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement avec un minimum de 5 mètres.

6.2. Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :

- soit lorsque la situation des constructions existantes sur le terrain concerné ou la configuration du parcellaire ne permet pas l'implantation à l'alignement.
- soit pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes.
- soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.
- soit pour des ouvrages d'intérêt général de faible emprise.
- soit en cas de reconstruction après sinistre.

6.3. Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement.

ARTICLE UB7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Les constructions peuvent être implantées sur limite séparative.

7.2. Une implantation particulière pourra être imposée en vue d'obtenir une meilleure intégration du bâtiment à son environnement.

7.3. Lorsque la construction ne joint pas les limites séparatives, elle doit être implantée en retrait de celles-ci avec un minimum de 3 mètres.

7.4. Le long de la rivière La Bonnée, toute construction est interdite à moins de 6 mètres de la rive.

7.5. Les ouvrages de faible emprise tels que :

- * souches de cheminée,
- * souches de ventilation,
- * antennes,

ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

7.6. Une implantation différente pourra être autorisée :

- en cas d'aménagement, d'extension ou de reconstruction après sinistre de bâtiments non conformes au règlement.
- pour les ouvrages techniques de faible emprise nécessaires au fonctionnement des services publics, pourvu qu'ils s'intègrent de façon cohérente dans l'environnement naturel ou construit.

7.7. Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

ARTICLE UB8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune règle n'est fixée.

ARTICLE UB9 : Emprise au sol

Il est fait application du règlement du P.P.R.I. de la vallée de la Loire.

ARTICLE UB10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel ou remblayé (si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain) jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

10.1. Hauteur maximale.

La hauteur maximale autorisée est de 10 mètres au faîtage et 5 mètres à l'égout de la toiture, ces deux contraintes s'exerçant conjointement.

10.2. La reconstruction de bâtiments ou parties de bâtiment dont la hauteur n'obéit pas à la règle édictée à l'alinéa 10.1. sera autorisée dans la mesure où la vocation du bâtiment et son aspect ne nuisent pas à l'environnement.

ARTICLE UB11 : Aspect extérieur des constructions

11.1. L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier doit satisfaire aux conditions édictées par l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme cité à l'article 2 du titre 1 du présent P.L.U. et aux dispositions du P.P.R.I. de la Vallée de la Loire.

11.2. Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

11.3. Sont autorisés, sous réserve : le percement des baies et d'ouvertures dans les immeubles existants, ainsi que leur suppression, dans la mesure où ces modifications sont en harmonie avec l'architecture des façades et notamment avec le rythme et la proportion des baies existantes.

11.4. Niveau du plancher du rez de chaussée : il est fait application du règlement du P.P.R.I. de la vallée de la Loire.

11.5. Les peintures de couleurs vives ne s'harmonisant pas avec l'environnement sont interdites. Elles ne pourront éventuellement être autorisées que ponctuellement et en petites surfaces.

11.6. Toitures

Hors les dispositions prévues à l'article 11.7, la pente minimale des toitures des bâtiments principaux sera de 30 degrés.

Pour les nouvelles constructions, les toitures en terrasse peuvent être autorisées si :

- elles sont créées en surface limitée (maximum 15% de la surface en plan de la couverture).
- elles contribuent à la personnalisation et à la qualité esthétique du bâtiment pour lequel elles sont conçues.

Ces deux conditions étant cumulatives.

11.7. Autres dispositions

11.7.1. Annexes isolées du bâtiment principal :

11.7.1.1. Elles seront de matériaux d'aspect compatible avec ceux des bâtiments existants.

11.7.1.2. La pente de leur toiture sera de 30 degrés minimum (une ou deux pentes autorisées).

Il n'est pas fixé de règles pour les annexes de moins de 10 mètres carrés.

11.7.2. Extensions liées au bâtiment principal :

11.7.2.1. Elles seront de matériaux d'aspect compatible avec ceux du bâtiment dont elles sont issues.

11.7.2.2. La pente de leur toiture sera compatible avec les possibilités offertes par la configuration du terrain, du bâtiment existant et de l'extension prévue, y compris dans le cas où le bâtiment principal n'est pas conforme au présent règlement.

11.7.3. Vérandas

Les vérandas liées au bâtiment principal devront faire l'objet d'une insertion soignée. La pente de leur toiture sera fonction de l'ensemble du projet et de cette recherche d'insertion.

11.8. Clôtures : il est fait application du règlement du P.P.R.I. de la vallée de la Loire.

ARTICLE UB12 : Stationnement

12.1. Prescriptions générales :

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées de la surface de plancher hors œuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée ou s'il n'y a pas de création de logements supplémentaires.

Règles applicables à chaque type de construction :

12.1.1. Pour les immeubles à usage d'habitation, il est exigé au minimum 2 places par logement y compris le garage.

12.1.2. Pour les immeubles à usage commercial ou de bureaux de moins de 200 mètres carrés, il est exigé au minimum une place par tranche de 40 mètres carrés de plancher hors œuvre nette.

12.1.3. Pour les immeubles à usage commercial ou de bureaux de 200 mètres carrés ou plus, il est exigé au minimum cinq places de stationnement, plus une place par tranche de 100 mètres carrés de plancher hors oeuvre nette au delà des 200 mètres carrés de surface hors oeuvre nette initiale.

12.1.4. Pour les autres constructions, il sera exigé un nombre de places suffisantes correspondant aux besoins de la construction envisagée.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

ARTICLE UB13 : Espaces libres - Plantations - Espaces boisés

13.1. Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

13.2. Les espaces libres de construction devront être aménagés et plantés.

13.3. Les aires de stationnement d'une surface minimum de 1000 mètres carrés doivent être plantées.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB14 : Coefficient d'Occupation du sol

Il n'est pas imposé de C.O.S.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone

Cette zone correspond aux secteurs construits incorporés en zone agricole (zone A).

Les bâtiments, de type différents, ont été construits au fil du temps. On y trouve notamment des bâtiments d'habitation, des bâtiments d'activité ou d'anciennes fermes.

Le règlement est conçu de façon à permettre à l'ensemble de ces occupations de continuer à fonctionner en les resserrant bien autour des bâtiments existants afin d'éviter de "mordre" sur la zone agricole (zone A).

Il existe un secteur de zone UCa qui permet à l'activité existante de la sucrerie-distillerie Artenay de se pérenniser.

En plus du présent règlement de la zone, il est fait mention de l'application du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) de la vallée de la Loire dont les effets se superposent au présent règlement.

SECTION 1: NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sous réserve du respect des dispositions plus restrictives du PPRI de la vallée de la Loire :

- 1.1. Les constructions et installations nouvelles, de quelque destination que ce soit.
- 1.2. Le stationnement des caravanes, quelqu'en soit la durée dans les terrains autres que celui où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- 1.3. Les terrains de caravanes et de camping autres que ceux mentionnés à l'article 2.4.
- 1.4. Les carrières et décharges.
- 1.5. Les dépôts de véhicules.
- 1.6. Les sous-sols.
- 1.7. Les équipements tels que les centres de secours principaux, hôpitaux, cliniques, maison de retraite, centre de post-cure, et centres accueillant de façon permanente des personnes à mobilité réduite.
- 1.8. Les exhaussements, sauf ceux explicitement admis par le règlement du P.P.R.I..

ARTICLE UC2 : Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières

Sous réserve du respect des dispositions plus restrictives du PPRI de la vallée de la Loire :

2.1. Sont admis :

2.1.1. Les extensions limitées, les annexes isolées et les piscines sous réserve qu'elles soient situées à proximité des bâtiments d'habitation.

2.1.2. Les affouillements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone, ou s'ils sont directement liés à des équipements d'intérêt général et s'ils respectent les prescriptions du P.P.R.I..

2.1.3. Les ouvrages d'utilité publique de faible emprise tels que les transformateurs.

2.2. Les antennes télévision satellite à condition d'être situées sur les toitures arrières par rapport à la rue ou dans les jardins privés.

2.3. Sont admis sous réserve des dispositions de l'article UC9 :

2.3.1. La reconstruction de bâtiments existants.

2.3.2. L'extension de bâtiments existants à usage artisanal ou commercial.

2.3.3. La construction de garages attenant à l'habitation.

2.3.4. L'aménagement ou le réaménagement à usage d'habitation des bâtiments existants et leurs extensions.

2.3. En secteur de zone UCa, ne sont admis que les extensions liées à l'activité industrielle, artisanale et commerciale existante.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC3 : Accès et voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE UC4 : Desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

4.2. Assainissement

Eaux usées

Lorsque celui-ci existe, le branchement au réseau collectif d'assainissement eaux usées est obligatoire, l'évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux étant interdite.

Lorsque celui-ci n'existe pas, les eaux usées seront obligatoirement traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur, en particulier aux textes fixant les règles de construction et d'installation des fosses et appareils utilisés en matière d'assainissement non collectif des bâtiments d'habitation.

Dans ce cas, les évacuations devront être conçues de façon à permettre le branchement au futur réseau d'assainissement, afin d'éviter des travaux de branchement individuel difficiles voire impossibles à réaliser au moment de la réalisation de celui-ci.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront prioritairement infiltrées à la parcelle lorsque le terrain le permet et ne pourront être évacuées vers la voirie que s'il existe un dispositif spécifique pour les recevoir.

4.3. Télécommunications, Très Basse Tension

Tout raccordement d'une installation nouvelle sera réalisé en souterrain depuis le domaine public.

4.4. Électricité

Tout raccordement électrique basse tension sera réalisé en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE UC5 : Caractéristiques des terrains

La surface totale à prendre en compte pour l'application de cet article est celle de l'ensemble de la propriété, même si celle-ci est en partie dans une zone différente au P.L.U.

En l'absence de réseau public d'assainissement, la surface minimale des terrains, pour toute construction nouvelle nécessitant un dispositif d'assainissement, sera de 1000 mètres carrés afin de permettre la réalisation d'un réseau individuel. Cette surface peut ne pas être entièrement comprise à l'intérieur de la zone, l'installation du dispositif pouvant se situer en tout ou partie à l'extérieur de la zone UC, hormis en zone A.

ARTICLE UC6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le terme "Alignement" désigne l'alignement selon les termes réglementaires, mais aussi la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation publique.

6.1. En bordure de la RD 948 et en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de cette voie.
Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ; aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ; aux bâtiments d'exploitation agricole ; aux réseaux d'intérêt public ; à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

En bordure des autres voies, les constructions à usage d'habitation doivent être implantées en retrait de l'alignement avec un minimum de 5 mètres.

6.2. Toutefois, une implantation particulière pourra être imposée ou autorisée :

- en vue d'obtenir une meilleure intégration du bâtiment à son environnement.
- en cas de reconstruction après sinistre, d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants non conformes au règlement tel que fixé à l'alinéa 6.1.
- les ouvrages techniques de faible emprise nécessaires au fonctionnement des services publics pourront être implantés de façon différente, pourvu qu'ils s'intègrent de façon cohérente dans l'environnement naturel ou construit.

ARTICLE UC7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Les constructions nouvelles doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à 5 mètres.

Cette prescription peut ne pas s'appliquer pour les extensions des bâtiments déjà implantés à moins de 5 mètres des limites séparatives et pour les constructions adossées à des bâtiments existants sur les parcelles voisines, si la hauteur au faîtage du nouveau bâtiment ne dépasse pas celle des constructions sur lesquelles il s'adosse.

7.2. Les ouvrages techniques de faible emprise nécessaires au fonctionnement des services publics pourront être implantés de façon différente, pourvu qu'ils s'intègrent de façon cohérente dans l'environnement naturel ou construit.

7.3. Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

7.4. Les ouvrages de faible emprise tels que :

- * souches de cheminée,
- * souches de ventilation,
- * antennes,

ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

ARTICLE UC8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune règle n'est fixée.

ARTICLE UC9 : Emprise au sol

Il est fait application du règlement du P.P.R.I. de la vallée de la Loire.

ARTICLE UC10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel ou remblayé (si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain) jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

10.1. Hauteur maximale des constructions d'habitation et de services ou équipement : la hauteur maximale est de 9 mètres.

10.2. Hauteur maximale des constructions à usage d'activité :
La hauteur maximale au faîtage est de 12 mètres.

En secteur UCa, la hauteur maximale est de 15 mètres.

10.3. Extensions :

Afin de permettre la meilleure intégration possible, la hauteur pourra être fonction de la hauteur du bâtiment dont elles sont issues.

10.4. L'autorisation de construire à une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée afin de permettre l'intégration du bâtiment à l'environnement.

ARTICLE UC11 : Aspect extérieur des constructions

11.1. L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier doit satisfaire aux conditions édictées par l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme cité à l'article 2 du titre 1 du présent P.L.U. et aux dispositions du P.P.R.I. de la Vallée de la Loire.

11.2. Sont interdits :

11.2.1. Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

11.2.2. Toutes imitations de matériaux telles que fausses briques, faux moellons de pierre, faux pans de bois, faux marbres, etc.

11.2.3. Tous matériaux ou modénatures traditionnellement réservés à d'autres régions (tuiles canal, tuiles de forme arrondies, ...).

11.2.4. Le blanc pur en grande surface.

11.2.5. Les couleurs violemment contrastées en grande surface sont interdites.

11.2.6. Les tôles et bardages métalliques non traités. Pour les extensions de bâtiments agricoles, cette règle sera adaptée, afin d'éviter les ruptures brutales de formes et de couleurs.

11.3. Sont autorisés, sous réserve:

Le percement des baies et d'ouvertures dans les immeubles existants, ainsi que leur suppression, dans la mesure où ces modifications sont en harmonie avec l'architecture des façades et notamment avec le rythme et la proportion des baies existantes.

11.4. Sont autorisés :

Sous réserve du paragraphe 11.2., certains matériaux pourront être proposés, pourvu qu'ils participent de l'ensemble du projet et de la qualité de l'insertion de l'ensemble du bâtiment dans son environnement.

11.5. Niveau du plancher du rez de chaussée : il est fait application du règlement du P.P.R.I. de la vallée de la Loire.

11.6. Les constructions devront être conçues de façon à s'intégrer au maximum à l'environnement naturel et construit.

11.7. Les peintures de couleurs vives ne s'harmonisant pas avec l'environnement sont interdites. Elles ne pourront éventuellement être autorisées que ponctuellement et en petites surfaces.

11.8. Matériaux de toiture autorisés :

- la tuile plate de teinte brune ;
- l'ardoise naturelle ou artificielle ;
- pour les corps de ferme, les matériaux contribuant à l'enrichissement de l'environnement dans la mesure où ils ne créent pas de rupture de ton ni de forme avec l'environnement immédiat.

11.9. Les châssis en toiture et les panneaux solaires sont autorisés.

11.10. Extensions liées au bâtiment principal :

11.10.1. Elles seront de matériaux d'aspect compatible avec ceux du bâtiment dont elles sont issues.

11.10.2. La pente de leur toiture sera compatible avec les possibilités offertes par la configuration du terrain, du bâtiment existant et de l'extension prévue, y compris dans le cas où le bâtiment principal n'est pas conforme au présent règlement.

11.11. Vérandas

Les vérandas liées aux bâtiments devront faire l'objet d'une insertion soignée. La pente de leur toiture sera fonction de l'ensemble du projet et de cette recherche d'insertion.

11.12. Abris de jardin : les abris de jardin devront mesurer moins de 2,30 mètres de hauteur et pourront être en bois ou métallique de couleur verte.

11.13. Clôtures : il est fait application du règlement du P.P.R.I. de la vallée de la Loire.

ARTICLE UC12 : Stationnement

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

ARTICLE UC13 : Espaces libres - Plantations - Espaces boisés

13.1. Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

13.2. Un relevé détaillé de tous les arbres de haute tige devra être joint à toute demande d'occupation avec un projet de plantations.

13.3. La partie du terrain libre, non aménagée en espace de stationnement et visible du domaine public devra être aménagée en jardin d'agrément.

13.4. Les abris de jardin cités à l'article 11.12. devront être entourés de plantations afin de les rendre non visibles de l'espace public.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de C.O.S.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Caractère de la zone

Cette zone correspond aux zones d'activités destinées à recevoir des établissements industriels, des entrepôts et des bureaux, ainsi que des entreprises artisanales et commerciales.

En plus du présent règlement de la zone, il est fait mention de l'application du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) de la vallée de la Loire dont les effets se superposent au présent règlement.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UI1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sous réserve du respect des dispositions plus restrictives du PPRI de la vallée de la Loire :

- 1.1. Le stationnement des caravanes, quelque qu'en soit la durée dans les terrains, sauf si l'activité est liée à la vente des caravanes.
- 1.2. Les terrains de caravanes et de camping.
- 1.3. Les carrières.
- 1.4. Les dépôts de véhicules.
- 1.5. Les sous-sols.
- 1.6. Les équipements tels que les centres de secours principaux, hôpitaux, cliniques, maison de retraite, centre de post-cure, et centres accueillant de façon permanente des personnes à mobilité réduite.
- 1.7. Les exhaussements, sauf ceux explicitement admis par le règlement du P.P.R.I..
- 1.8. Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article UI2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

ARTICLE UI2 : Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières

Sous réserve du respect des dispositions plus restrictives du PPRI de la vallée de la Loire :

Sont admis :

2.1. Les constructions mentionnées ci-dessous à condition qu'elles n'entraînent pas de dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone d'habitation qui lui est contiguë :

- Les constructions à usage de commerce, d'artisanat et d'industrie.
- Les constructions à usage de bureaux et de service.
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux.
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires au gardiennage des installations industrielles, commerciales et artisanales.
- Les activités à usage de vente de caravanes et de véhicules.
- Les ouvrages publics de faible emprise.

2.2. La reconstruction de bâtiments existants conformément aux dispositions de l'article UI9.

2.3. Les affouillements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone, ou s'ils sont directement liés à des équipements d'intérêt général et s'ils respectent les prescriptions du P.P.R.I..

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI3 : Accès et voirie

3.1 - Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE UI4 : Desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

4.2. Assainissement

Eaux usées

Le branchement au réseau collectif d'assainissement eaux usées est obligatoire.
L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égout pluviaux étant interdite.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront prioritairement infiltrées à la parcelle lorsque le terrain le permet et ne pourront être évacuées vers la voir que s'il existe un dispositif spécifique pour les recevoir.

4.3. Télécommunications, Très Basse Tension

Tout raccordement d'une installation nouvelle sera réalisé en souterrain depuis le domaine public. Le nombre et le diamètre des fourreaux à poser entre le bâtiment et l'alignement seront appropriés à la réglementation en vigueur.

4.4. Électricité

Tout raccordement électrique basse tension sera réalisé en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE UI5 : Caractéristiques des terrains

Aucune règle n'est fixée.

ARTICLE UI6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le terme "Alignement" désigne l'alignement selon les termes réglementaires, mais aussi la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation publique.

6.1. En bordure de la RD 948 et en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de cette voie.
Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ; aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ; aux bâtiments d'exploitation agricole ; aux réseaux d'intérêt public ; à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

En bordure des autres voies, les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement avec un minimum de 6 mètres.

6.2. Une implantation particulière pourra être imposée ou autorisée :

- en vue d'obtenir une meilleure intégration du bâtiment à son environnement.
- en cas de reconstruction après sinistre, d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants non conformes au règlement tel que fixé à l'alinéa 6.1..
- pour les ouvrages techniques de faible emprise nécessaires au fonctionnement des services publics, pourvu qu'ils s'intègrent de façon cohérente dans l'environnement naturel ou construit.

ARTICLE UI7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

7.2. Lorsque la construction ne joint pas les limites séparatives, elle doit être implantée en retrait de celles-ci avec un minimum de 5 mètres.

7.3. Une implantation particulière pourra être imposée ou autorisée :

- en vue d'obtenir une meilleure intégration du bâtiment à son environnement.
- en cas de reconstruction après sinistre, ou d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants non conformes au règlement tel que fixé aux alinéas 7.1 et 7.2.
- pour les ouvrages techniques de faible emprise nécessaires au fonctionnement des services publics, pourvu qu'ils s'intègrent de façon cohérente dans l'environnement naturel ou construit.

7.4. Les ouvrages de faible emprise, tels que:

- souches de cheminée,
- souches de ventilation,
- antennes,

ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

ARTICLE UI8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance minimale entre bâtiments ne pourra être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UI9 : Emprise au sol

Il est fait application du règlement du P.P.R.I. de la vallée de la Loire.

ARTICLE UI10 : Hauteur des constructions

10.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel ou remblayé (si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain) jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

10.2. Hauteur maximale :

10.2.1. La hauteur maximale autorisée pour les constructions à usage d'activités est de 15 mètres.

10.2.2. La hauteur maximale autorisée pour les constructions à usage d'habitation est de 10 mètres.

10.2.3. Les bâtiments à usage d'exploitation dont les conditions d'exploitation techniques le nécessitent ainsi que les ouvrages d'utilité publique de faible emprise et de grande hauteur tels que réservoirs d'eau potable sont dispensés de la règle de hauteur maximale.

ARTICLE UI11 : Aspect extérieur des constructions

11.1. L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier doit satisfaire aux conditions édictées par l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme cité à l'article 2 du titre 1 du présent P.L.U. et aux dispositions du P.P.R.I. de la Vallée de la Loire.

11.2. Les bâtiments ou ouvrages à édifier doivent être conçus de façon à contribuer au bon aspect général de la zone. Ces bâtiments doivent présenter une simplicité et une unité de volume ainsi qu'une qualité d'aspect, de couleur et de matériau.

11.3. Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

11.4. Les peintures de couleurs vives ne s'harmonisant pas avec l'environnement sont interdites. Elles ne pourront être autorisées éventuellement que ponctuellement et en petites surfaces.

11.5. D'une manière générale sont autorisés tous types de matériaux sous réserve des prescriptions édictées à l'alinéa 11.4.

Les tôles et bardages métalliques non traités sont cependant interdits.

11.6. Niveau du plancher du rez de chaussée : il est fait application du règlement du P.P.R.I. de la vallée de la Loire.

11.7. Autres dispositions :

11.7.1. Annexes isolées du bâtiment principal : elles seront de matériaux d'aspect compatible avec ceux des bâtiments existants.

11.7.2. Extensions des bâtiments :

11.7.2.1. Elles seront de matériaux d'aspect compatible avec ceux du bâtiment dont elles sont issues.

11.7.2.2. La pente de leur toiture sera compatible avec les possibilités offertes par la configuration du terrain, du bâtiment existant et de l'extension prévue, y compris dans le cas où le bâtiment principal n'est pas conforme au présent règlement.

11.7.3. Vérandas et verrières

Les vérandas liées aux bâtiments devront faire l'objet d'une insertion soignée. La pente de leur toiture sera fonction de l'ensemble du projet et de cette recherche d'insertion.

11.8. Clôtures : il est fait application du règlement du P.P.R.I. de la vallée de la Loire.

ARTICLE UI12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques en ce qui concerne :

- les véhicules de service.
- les véhicules de personnel.
- les véhicules des visiteurs.

ARTICLE UI13 : Espaces libres - Plantations - Espaces boisés

13.1. Les espaces libres de construction devront être aménagés et plantés.

13.2. Les parcs de stationnement devront être aménagés et plantés, à raison d'un arbre de haute tige pour 200 mètres carrés au minimum.

13.3. Les terrains libres de construction situés le long du RD 948 devront être aménagés par des plantations et boisements.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de C.O.S

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Caractère de la zone

Cette zone est réservée à une urbanisation future pour l'habitation, les services, l'artisanat, les commerces, les bureaux, les équipements collectifs et les activités de loisirs compatibles avec le caractère de la zone.

Il existe une zone AU proche du bourg afin d'étoffer celui-ci dans le cadre d'opérations contrôlées.

Cette zone appelée « zone AU des ATTRAITS » est située à l'Ouest du bourg.

Elle est ouverte à l'urbanisation sous réserve que son aménagement se fasse soit sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone.

En plus du présent règlement de la zone, il est fait mention de l'application du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) de la vallée de la Loire dont les effets se superposent au présent règlement.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sous réserve du respect des dispositions plus restrictives du PPRI de la vallée de la Loire :

- 1.1. Le stationnement des caravanes, quelqu'en soit la durée dans les terrains autres que celui où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- 1.2. Les terrains de caravanes et de camping.
- 1.3. Les carrières.
- 1.4. Les dépôts de véhicules.
- 1.5. Les sous-sols.
- 1.6. Les équipements tels que les centres de secours principaux, hôpitaux, cliniques, maison de retraite, centre de post-cure, et centres accueillant de façon permanente des personnes à mobilité réduite.
- 1.7. Les constructions et installations à usage agricole.
- 1.8. Les constructions et installations à usage industriel.
- 1.9. Les exhaussements, sauf ceux explicitement admis par le règlement du P.P.R.I..
- 1.10. Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article AU2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

ARTICLE AU2 : Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières

Sous réserve du respect des dispositions plus restrictives du PPRI de la vallée de la Loire :

- 2.1. Les constructions et installations, de quelque destination que ce soit sous réserve :
 - qu'elles n'entraînent pas de dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les fumées, les odeurs, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.
 - que leur aménagement se fasse :
 - soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble.
 - soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- 2.2. Les extensions limitées de bâtiments dans la mesure où ils ne mettent pas en cause le futur aménagement de la zone.
- 2.3. Les affouillements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone, ou s'ils sont directement liés à des équipements d'intérêt général et s'ils respectent les prescriptions du P.P.R.I..
- 2.4. Les ouvrages d'utilité publique et les ouvrages de faible emprise, tel que pylônes, transformateurs, etc. dans la mesure où ils n'obèrent pas l'avenir de la zone.
- 2.5. Les antennes télévision satellite à condition d'être situées sur les toitures arrières par rapport à la rue ou dans les jardins privés.
- 2.6. Dispositions particulières liées aux zones inondables :
 - 2.6.1. Des dispositions constructives devront être prises par le Maître d'Ouvrage ou le constructeur pour limiter des dégradations par les eaux.
 - 2.6.2. Dans les logements collectifs, chaque logement comportera au moins un espace habitable situé au-dessus des plus hautes eaux connues.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU3 : Accès et voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE AU4 : Desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

4.2. Assainissement

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif est obligatoire.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront prioritairement infiltrées à la parcelle lorsque le terrain le permet et ne pourront être évacuées vers la voirie que s'il existe un dispositif spécifique pour les recevoir.

4.3. Télécommunications, Très Basse Tension.

Tout raccordement d'une installation nouvelle sera réalisé en souterrain depuis le domaine public. Le nombre et le diamètre des fourreaux à poser entre le bâtiment et l'alignement seront appropriés à la réglementation en vigueur.

4.4. Électricité.

Tout raccordement électrique basse tension sera réalisé en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE AU5 : Caractéristiques des terrains

Aucune règle n'est fixée.

ARTICLE AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le terme "Alignement" désigne l'alignement selon les termes réglementaires, mais aussi la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation publique.

6.1. En bordure de la RD 948 et en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de cette voie.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ; aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ; aux bâtiments d'exploitation agricole ; aux réseaux d'intérêt public ; à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

En bordure des autres voies, les constructions principales doivent être implantées en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

6.2. Les ouvrages techniques de faible emprise nécessaires au fonctionnement des services publics pourront être implantés de façon différente, pourvu qu'ils s'intègrent de façon cohérente dans l'environnement naturel ou construit.

ARTICLE AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Les constructions peuvent être implantées sur limite séparative.

7.2. Lorsque la construction ne joint pas les limites séparatives, elle doit être implantée en retrait de celles-ci avec un minimum de 3 mètres.

7.3. Une implantation particulière pourra être imposée en vue d'obtenir une meilleure intégration du bâtiment à son environnement.

7.4. Le long de la rivière La Bonnée, toute construction est interdite à moins de 6 mètres de la rive.

7.5. Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

7.6. Les ouvrages de faible emprise tels que :

- * souches de cheminée,
- * souches de ventilation,
- * antennes,

ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

7.7. Une implantation différente pourra être autorisée :

- en cas d'aménagement, d'extension ou de reconstruction après sinistre de bâtiments non conformes au règlement.
- pour les ouvrages techniques de faible emprise nécessaires au fonctionnement des services publics, pourvu qu'ils s'intègrent de façon cohérente dans l'environnement naturel ou construit.

ARTICLE AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune règle n'est fixée.

ARTICLE AU9 : Emprise au sol

Il est fait application du règlement du P.P.R.I. de la vallée de la Loire.

ARTICLE AU10 : Hauteur des constructions

Aucune règle n'est fixée.

ARTICLE AU11 : Aspect extérieur des constructions

Niveau du plancher du rez de chaussée : il est fait application du règlement du P.P.R.I. de la vallée de la Loire.

ARTICLE AU12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Le règlement de chaque zone devra préciser dans quelles conditions.

ARTICLE AU13 : Espaces libres - Plantations - Espaces boisés

13.1. Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

13.2. Un relevé détaillé de tous les arbres de qualité devra être joint à toute demande d'occupation avec un projet de plantation. Les arbres fruitiers ne font pas partie des arbres soumis à ces obligations.

13.3. Un plan d'aménagement du terrain comportant le cas échéant les voies de circulation, les cheminements piétons, les aires de jeux et de stationnement créées, les plantations existantes

maintenues ou supprimées et celles à créer, doit être joint à toute demande d'autorisation de construire, de lotir et de tout mode d'utilisation du sol.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU14 : Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas imposé de C.O.S.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Caractère de la zone

Cette zone est constituée par les parties du territoire communal réservées aux activités agricoles qu'il convient de protéger de l'urbanisation afin de ne pas porter atteinte à l'agriculture, la pisciculture ainsi qu'à l'exploitation forestière.

Elle comporte un certain nombre de bâtiments, isolés ou groupés, destinés à l'exploitation agricole.

En plus du présent règlement de la zone, il est fait mention de l'application du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) de la vallée de la Loire dont les effets se superposent au présent règlement.

A noter que cette zone est en quasi-totalité concernée par les aléas faible et moyen et seulement ponctuellement touchée par l'aléa fort.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels généraux :

1 : Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

2 : En dehors des espaces boisés classés, les défrichements peuvent être soumis à autorisation au titre des dispositions du code forestier.

ARTICLE A1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sous réserve du respect des dispositions plus restrictives du PPRI de la vallée de la Loire :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que :

- les constructions, les installations et les extensions nécessaires à l'exploitation agricole,
- les occupations et utilisations du sol visées à l'article A2.

ARTICLE A2 : Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières

Sous réserve du respect des dispositions plus restrictives du PPRI de la vallée de la Loire :

2.1. Sont admis sous réserve d'une bonne intégration :

2.1.1. Les constructions à usage d'habitation et d'activité liées et nécessaires aux activités de production et de service des exploitations agricoles

2.1.2. Les extensions limitées, annexes et piscines situées à proximité des bâtiments d'habitation sous réserve des interdictions mentionnées à l'article A1 et dispositions de l'article A9.

2.1.3. La reconstruction de bâtiments existants conformément aux dispositions de l'article A9.

2.1.4. L'aménagement ou le réaménagement à usage d'habitation des bâtiments existants uniquement liés aux exploitations agricoles, et leurs extensions d'emprise au sol dans la limite fixée à l'article A9.

2.1.5. Les terrains de caravanes et de camping sous réserve d'être situés à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation et de remplir toutes les conditions édictées par le règlement sanitaire départemental.

2.1.6. Les ouvrages d'utilité publique et les ouvrages de faible emprise, tels que pylônes, transformateurs, châteaux d'eau, stations de pompage, et installations et constructions nécessaires au bon fonctionnement des réseaux de distribution de l'eau potable.

2.1.7. Les affouillements du sol s'il sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone, ou s'il sont directement liés à l'irrigation des terres agricoles, à la défense incendie, à des équipements d'intérêt général et à des infrastructures routières et s'ils sont admis par les prescriptions du règlement du P.P.R.I.

2.2. Dans le secteur identifié au plan de zonage pour permettre l'exploitation de la richesse du sol et du sous-sol, seules sont admises les constructions et installations nécessaires à cette activité.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE A3 : Accès et voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE A4 : Desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau potable.

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

4.2. Assainissement

Eaux usées

4.2.1. Lorsque celui-ci existe, le branchement au réseau collectif d'assainissement eaux usées est obligatoire, l'évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égout pluviaux étant interdite.

4.2.2. Lorsque celui-ci n'existe pas, les eaux usées seront obligatoirement traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur, en particulier aux textes fixant les règles de construction et d'installation des fosses et appareils utilisés en matière d'assainissement non collectif des bâtiments d'habitation.

Dans ce cas, les évacuations devront être conçues de façon à permettre le branchement au futur réseau d'assainissement, afin d'éviter des travaux de branchement individuel difficiles voire impossibles à réaliser au moment de la réalisation de celui-ci.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront prioritairement infiltrées à la parcelle lorsque le terrain le permet et ne pourront être évacuées vers la voirie que s'il existe un dispositif spécifique pour les recevoir.

4.4. Télécommunications, Très Basse Tension.

Tout raccordement d'une installation nouvelle sera réalisé en souterrain depuis le domaine public. Le nombre et le diamètre des fourreaux à poser entre le bâtiment et l'alignement seront appropriés à la réglementation en vigueur.

4.5. Électricité.

Tout raccordement électrique basse tension sera réalisé en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE A5 : Caractéristiques des terrains

La surface totale à prendre en compte pour l'application de cet article est celle de l'ensemble de la propriété, même si celle-ci est en partie dans une zone différente au P.L.U.

En l'absence de réseau public d'assainissement, la surface minimale des terrains, pour toute construction nouvelle nécessitant un dispositif d'assainissement, sera de 1000 mètres carrés afin de permettre la réalisation d'un réseau individuel. Cette surface peut ne pas être entièrement comprise à l'intérieur de la zone, l'installation du dispositif pouvant se situer en tout ou partie à l'extérieur de la zone A.

ARTICLE A6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le terme "Alignement" désigne l'alignement selon les termes réglementaires, mais aussi la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation publique.

6.1. En bordure de la RD 948 et en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de cette voie.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ; aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ; aux bâtiments d'exploitation agricole ; aux réseaux d'intérêt public ; à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

6.2. En bordure des autres voies, les constructions principales doivent être implantées en recul de 5 mètres par rapport à l'alignement.

6.3. Sous réserve des alinéas ci-dessus, une implantation particulière pourra être imposée en vue d'obtenir une meilleure intégration du bâtiment à son environnement.

6.4. Une implantation différente pourra être autorisée en cas de :

- reconstruction après sinistre;
- aménagement ou extension de bâtiments non conformes au règlement.

6.5. Les ouvrages techniques de faible emprise nécessaires au fonctionnement des services publics pourront être implantés de façon différente, pourvu qu'ils s'intègrent de façon cohérente dans l'environnement naturel ou construit.

ARTICLE A7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Les constructions nouvelles doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à 5 mètres.

Cette prescription peut ne pas s'appliquer pour les extensions des bâtiments déjà implantés à moins de 5 mètres des limites séparatives et pour les constructions adossées à des bâtiments existants sur les parcelles voisines, si la hauteur au faîtage du nouveau bâtiment ne dépasse pas celle des constructions sur lesquelles il s'adosse.

7.2. Le long de la rivière La Bonnée, toute construction est interdite à moins de 6 mètres de la rive.

7.3. Les ouvrages de faible emprise tels que :

- * souches de cheminée,
- * souches de ventilation,
- * antennes,

ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

7.4. Une implantation différente pourra être autorisée en cas de:

- reconstruction après sinistre;
- aménagement ou extension de bâtiments non conformes au règlement.

7.5. Les ouvrages techniques de faible emprise nécessaires au fonctionnement des services publics pourront être implantés de façon différente, pourvu qu'ils s'intègrent de façon cohérente dans l'environnement naturel ou construit.

7.6. Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

ARTICLE A8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance minimale entre bâtiments ne pourra être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE A9 : Emprise au sol

Il est fait application du règlement du P.P.R.I. de la vallée de la Loire.

ARTICLE A10 : Hauteur des constructions

10.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel ou remblayé (si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain) jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

10.2. Hauteur maximale.

La hauteur maximale autorisée est de 10 mètres.

10.3. Les bâtiments à usage agricole dont les conditions d'exploitation techniques nécessitent une hauteur différente peuvent être dispensés de règle de hauteur maximale.

10.4. Les ouvrages d'utilité publique de faible emprise et de grande hauteur tels que réservoirs d'eau potable peuvent être dispensés de la règle de hauteur maximale.

ARTICLE A11 : Aspect extérieur des constructions

11.1. L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier doit satisfaire aux conditions édictées par l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme cité à l'article 2 du titre 1 du présent P.L.U. et aux dispositions du P.P.R.I. de la Vallée de la Loire.

11.2. Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

11.3. Le percement des baies et d'ouvertures dans les immeubles existants ainsi que leur suppression sont autorisés dans la mesure où ces modifications sont en harmonie avec l'architecture des façades et notamment avec le rythme et la proportion des baies existantes.

11.4. Le niveau du plancher du rez de chaussée : il est fait application du règlement du P.P.R.I. de la vallée de la Loire.

11.5. Les constructions devront être conçues de façon à s'intégrer au maximum à l'environnement naturel et construit.

11.6. Les peintures de couleurs vives ne s'harmonisant pas avec l'environnement sont interdites. Elles ne pourront éventuellement être autorisées que ponctuellement et en petites surfaces.

11.7. Autres dispositions :

11.7.1. Annexes isolées du bâtiment principal :

11.7.1.1. Elles seront de matériaux d'aspect compatible avec ceux des bâtiments existants.

11.7.1.2. La pente de leur toiture sera de 30 degrés minimum (une ou deux pentes autorisées). Les hangars agricoles ne sont pas considérés comme "annexes".

11.7.2. Extensions liées au bâtiment principal :

11.7.2.1. Elles seront de matériaux d'aspect compatible avec ceux du bâtiment dont elles sont issues.

11.7.2.2. La pente de leur toiture sera compatible avec les possibilités offertes par la configuration du terrain, du bâtiment existant et de l'extension prévue, y compris dans le cas où le bâtiment principal n'est pas conforme au présent règlement.

11.7.3. Vérandas

Les vérandas liées aux bâtiments devront faire l'objet d'une insertion soignée. La pente de leur toiture sera fonction de l'ensemble du projet et de cette recherche d'insertion.

11.8. Clôtures : il est fait application du règlement du P.P.R.I. de la vallée de la Loire.

ARTICLE A12 : Stationnement

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

ARTICLE A13 : Espaces libres - Plantations - Espaces boisés

13.1. Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

13.2. Les espaces boisés figurés au plan par un quadrillage sont classés espaces boisés à conserver. Ils sont soumis au régime de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

13.3. Un plan d'aménagement du terrain comportant le cas échéant les voies de circulation, les cheminements piétons, les aires de jeux et de stationnement créées, les plantations existantes maintenues ou supprimées et celles à créer, doit être joint à toute demande d'autorisation de construire, de lotir et de tout mode d'utilisation du sol.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Caractère de la zone

Cette zone est attribuée aux sites de qualité dans lesquels seules peuvent être autorisées des constructions mineures ne pouvant détruire son harmonie et son équilibre.

C'est essentiellement une zone de vallée longeant la rivière La Bonnée et délimitée par elle au nord de la commune, bien que sa limite visuelle soit naturellement faite par les coteaux situés sur la Commune des Bordes. Au sud, elle est séparée des autres zones essentiellement agricoles par une voie sensiblement parallèle à la rivière.

Cette zone comprend quatre secteurs :

- Le secteur de zone Na du "Château du Petit Solaire" a pour but de préserver ce site, tout en lui permettant d'évoluer.

Par ailleurs, un sous secteur de zone NaX y est créé autour des bâtiments d'habitation existants, afin de permettre l'évolution des constructions.

- Le secteur de zone Nb destiné à la création d'une zone de loisirs.
- Le secteur de zone Nc dans lequel sont autorisés les aménagements en lien avec les zones urbaines ou à urbaniser adjacentes.
- Le secteur de zone Nz qui correspond au site d'activité et aux extensions futures de la carrière.

En plus du présent règlement de la zone, il est fait mention de l'application du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) de la vallée de la Loire dont les effets se superposent au présent règlement.

SECTION 1: NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

Rappels généraux :

1 : Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

2 : En dehors des espaces boisés classés, les défrichements peuvent être soumis à autorisation au titre des dispositions du code forestier.

ARTICLE N1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sous réserve du respect des dispositions plus restrictives du PPRI de la vallée de la Loire :

Sont interdits :

1.1. Les constructions et installations entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère naturel de la zone et selon les zones d'aléas du P.P.R.I. de la vallée de la Loire.

1.2. Le stationnement des caravanes.

1.3. Les terrains de caravanes et de camping.

1.4. Les carrières, sauf dans le secteur de zone Nz.

1.5. Les dépôts de véhicules.

1.6. Les équipements tels que les centres de secours principaux, hôpitaux, cliniques, maison de retraite, centre de post-cure, et centres accueillant de façon permanente des personnes à mobilité réduite.

1.7. En secteur de zone Na, les ouvrages publics de faible emprise.

1.8. Les exhaussements, sauf ceux explicitement admis par le règlement du P.P.R.I..

1.9. Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article N2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

ARTICLE N2 : Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières

Sous réserve du respect des dispositions plus restrictives du PPRI de la vallée de la Loire :

2.1. Sont admis sous condition :

2.1.1. Les annexes non destinées à l'habitation, d'une superficie inférieure à 25 mètres carrés et situées à proximité de la construction principale.

2.1.2. Les abris strictement nécessaires aux installations de pompage pour l'irrigation.

2.1.3. Les abris à animaux d'une superficie inférieure à 25 mètres carrés.

2.1.4. Les volières d'une superficie inférieure à 25 mètres carrés.

2.1.5. Les affouillements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone, ou s'ils sont directement liés à des équipements d'intérêt général et s'ils respectent les prescriptions du P.P.R.I..

2.2. En secteur de zone Na, les extensions limitées, annexes et piscines situées à proximité des bâtiments d'habitation, ainsi que la construction de bâtiments destinés à abriter les matériels nécessaires à l'entretien du site, ceci sous réserve des interdictions mentionnées à l'article 1 et dispositions de l'article N9.

2.3. En sous-secteur de zone NaX, l'extension et la construction de bâtiments à usage d'habitation et de leurs annexes, ceci sous réserve des interdictions mentionnées à l'article 1 et dispositions de l'article 9.

2.4. En secteur de zone Nb, les bâtiments et aménagements liés à la vocation de loisirs de la zone.

2.5. En secteur de zone Nc, les aménagements en lien avec les zones urbaines ou à urbaniser adjacentes.

2.6. En secteur de zone Nz :

- l'installation et l'exploitation de carrières,

- les abris strictement nécessaires aux installations de pompage pour l'irrigation,

- les aménagements après exploitation de la carrière, dans les conditions édictées par le cahier des charges de celles-ci et sous réserve de la réglementation du P.P.R.I. de la vallée de la Loire.

- l'exploitation agricole du sol dans les parties non encore exploitées par les carrières.

2.7. Sont admis, sous réserve d'une bonne intégration :

Les ouvrages d'utilité publique et les ouvrages de faible emprise, tels que pylônes, transformateurs, châteaux d'eau, stations de pompage, et installations et constructions nécessaires au bon fonctionnement des réseaux de distribution de l'eau potable et d'assainissement.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 : Accès et voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE N4 : Desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau potable.

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

4.2. Assainissement

Eaux usées

4.2.1. Lorsque celui-ci existe, le branchement au réseau collectif d'assainissement eaux usées est obligatoire, l'évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égout pluviaux étant interdite.

4.2.2. Lorsque celui-ci n'existe pas, les eaux usées seront obligatoirement traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur, en particulier aux textes fixant les règles de construction et d'installation des fosses et appareils utilisés en matière d'assainissement non collectif des bâtiments d'habitation.

Dans ce cas, les évacuations devront être conçues de façon à permettre le branchement au futur réseau d'assainissement, afin d'éviter des travaux de branchement individuel difficiles voire impossibles à réaliser au moment de la réalisation de celui-ci.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront prioritairement infiltrées à la parcelle lorsque le terrain le permet et ne pourront être évacuées vers la voirie que s'il existe un dispositif spécifique pour les recevoir.

4.3. Télécommunications, Très Basse Tension.

Tout raccordement d'une installation nouvelle sera réalisé en souterrain depuis le domaine public. Le nombre et le diamètre des fourreaux à poser entre le bâtiment et l'alignement seront appropriés à la réglementation en vigueur.

4.4. Électricité.

Tout raccordement électrique basse tension sera réalisé en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE N5 : Caractéristiques des terrains

La surface totale à prendre en compte pour l'application de cet article est celle de l'ensemble de la propriété, même si celle-ci est en partie dans une zone différente au P.L.U.

En l'absence de réseau public d'assainissement, la surface minimale des terrains, pour toute construction nouvelle nécessitant un dispositif d'assainissement, sera de 1000 mètres carrés afin de permettre la réalisation d'un réseau individuel. Cette surface peut ne pas être entièrement comprise à l'intérieur de la zone, l'installation du dispositif pouvant se situer en tout ou partie à l'extérieur de la zone N, hormis en zone A.

ARTICLE N6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le terme "Alignement" désigne l'alignement selon les termes réglementaires, mais aussi la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation publique.

6.1. En bordure de la RD 948 et en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de cette voie.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ; aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ; aux bâtiments d'exploitation agricole ; aux réseaux d'intérêt public ; à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

6.2. En bordure des autres voies, toutes les constructions doivent être implantées en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

6.3. Sous réserve des alinéas ci-dessus, une implantation particulière pourra être imposée ou autorisée :

- en vue d'obtenir une meilleure intégration du bâtiment à son environnement.
- en cas de reconstruction après sinistre;
- en cas d'aménagement ou extension de bâtiments non conformes au règlement.
- pour les ouvrages techniques de faible emprise nécessaires au fonctionnement des services publics, pourvu qu'ils s'intègrent de façon cohérente dans l'environnement naturel ou construit.

ARTICLE N7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Les constructions nouvelles doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à 5 mètres.

Cette prescription peut ne pas s'appliquer pour les extensions des bâtiments déjà implantés à moins de 5 mètres des limites séparatives.

7.2. Le long de la rivière La Bonnée, toute construction est interdite à moins de 6 mètres de la rive.

7.3. Les ouvrages de faible emprise tels que :

- * souches de cheminée,
- * souches de ventilation,
- * antennes,

ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

7.4. Une implantation différente pourra être autorisée en cas de :

- reconstruction après sinistre;
- aménagement ou extension de bâtiments non conformes au règlement.
- pour les ouvrages techniques de faible emprise nécessaires au fonctionnement des services publics, pourvu qu'ils s'intègrent de façon cohérente dans l'environnement naturel ou construit.

En secteur Nz, les constructions nouvelles doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à 20 mètres.

ARTICLE N8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance minimale entre bâtiments ne pourra être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE N9 : Emprise au sol

Il est fait application du règlement du P.P.R.I. de la vallée de la Loire.

ARTICLE N10 : Hauteur des constructions

10.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel ou remblayé (si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain) jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

10.2. Hauteur maximale.

10.2.1. La hauteur maximale autorisée est de:

- 2,50 mètres pour les bâtiments abritant les pompes d'irrigation.
- 3,00 mètres à l'égout de la toiture pour les annexes et abris destinés au bétail.
- Pour les extensions, la hauteur sera fonction de la hauteur du bâtiment dont elles sont issues, afin de permettre la meilleure intégration possible.

10.2.2. En secteur de zone Na, les bâtiments ne pourront avoir une hauteur supérieure à :

- 10 mètres à l'égout ;
- 16 mètres au faîtage ;

Ces deux contraintes étant cumulatives.

ARTICLE N11 : Aspect extérieur des constructions

11.1. L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier doit satisfaire aux conditions édictées par l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme cité à l'article 2 du titre 1 du présent P.L.U. et aux dispositions du P.P.R.I. de la Vallée de la Loire.

11.2. Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

11.3. Le percement des baies et d'ouvertures dans les immeubles existants ainsi que leur suppression sont autorisés dans la mesure où ces modifications sont en harmonie avec l'architecture des façades et notamment avec le rythme et la proportion des baies existantes.

11.4. Le niveau du plancher du rez de chaussée : il est fait application du règlement du P.P.R.I. de la vallée de la Loire.

11.5. Les constructions devront être conçues de façon à s'intégrer au maximum à l'environnement naturel et construit.

Pour les abris à animaux, la structure et l'aspect général des façades seront en bois. La couverture sera constituée de plaques en fibre-ciment teintées (mais non peintes) ou de bac en acier prélaqué.

11.6. Les peintures de couleurs vives ne s'harmonisant pas avec l'environnement sont interdites. Elles ne pourront éventuellement être autorisées que ponctuellement et en petites surfaces.

11.7. Les châssis en toiture et les panneaux solaires sont autorisés.

11.8. Autres dispositions :

11.8.1. Annexes isolées du bâtiment principal :

11.8.1.1. Elles seront de matériaux d'aspect compatible avec ceux des bâtiments existants.

11.8.1.2. La pente de leur toiture sera de 30 degrés minimum (une ou deux pentes autorisées). Celle-ci recevra comme matériaux, soit des tuiles plates, soit des ardoises, soit des matériaux d'aspect similaire (ardoises fibre-ciment par exemple).

11.8.2. Extensions liées au bâtiment principal :

11.8.2.1. Elles seront de matériaux d'aspect compatible avec ceux du bâtiment dont elles sont issues.

11.8.2.2. La pente de leur toiture sera compatible avec les possibilités offertes par la configuration du terrain, du bâtiment existant et de l'extension prévue, y compris dans le cas où le bâtiment principal n'est pas conforme au présent règlement.

11.8.3. Vérandas

Les vérandas liées aux bâtiments devront faire l'objet d'une insertion soignée. La pente de leur toiture sera fonction de l'ensemble du projet et de cette recherche d'insertion.

11.9. Clôtures : il est fait application du règlement du P.P.R.I. de la vallée de la Loire.

Les clôtures le long de la rivière La Bonnée seront conçues de façon à permettre le passage des engins de curage et d'entretien, dans une emprise de 6 mètres par rapport à la rive.

ARTICLE N12 : Stationnement.

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

ARTICLE N13 : Espaces libres - Plantations - Espaces boisés.

13.1. Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

13.2. Les espaces boisés figurés au plan par un quadrillage sont classés espaces boisés à conserver. Ils sont soumis au régime de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE 14 : Coefficient d'occupation du sol.

Il n'est pas fixé de C.O.S.