

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	2
Chapitre 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	2
Chapitre 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	13
Chapitre 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI	24
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	32
Chapitre 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU	32
Chapitre 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUI	43
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	52
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE.....	63
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS DU PAYSAGE A CONSERVER (EPAC)	74

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone

(Extrait du rapport de présentation)

Cette zone correspond au centre urbain ancien de Bray-en-Val.

Elle reçoit, en plus de l'habitat, les activités artisanales, les commerces, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et d'une façon générale toute activité ou installation compatible avec le caractère urbain de la zone.

Le bâti est le plus souvent implanté en ordre continu le long des voies et sur limites séparatives.

Le présent règlement a pour objectif la préservation du caractère de ce bâti en définissant des règles de volumétrie et d'implantation proches de celles des constructions existantes.

Cette zone est entièrement desservie par le réseau d'assainissement d'eaux usées.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

UA1 - CONSTRUCTIONS, USAGES, AFFECTATIONS DU SOL ET ACTIVITES INTERDITS

- 1.1. Les nouvelles constructions et installations à usage agricole et forestier.
- 1.2. Le commerce de gros.
- 1.3. Les cinémas.
- 1.4. Les constructions à usage industriel.
- 1.5. Les entrepôts.
- 1.6. Les centres de congrès et d'exposition.
- 1.7. Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article UA2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

UA2 - CONSTRUCTIONS, USAGES, AFFECTATIONS DU SOL ET ACTIVITES SOUMIS A CONDITIONS

Sont admises :

- 2.1. Les constructions et installations nouvelles, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit, autres que celles visées à l'article 1, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- 2.2. Les affouillements et exhaussements 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 constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.3. Les travaux d'aménagement ou d'extension de constructions recensées sur le plan de zonage en tant qu'élément du paysage dès lors qu'ils respectent les prescriptions édictées en annexe du présent règlement.

UA3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

UA4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION

4.1. Implantation des constructions par rapport à l'alignement

4.1.1. Définition

Les dispositions du présent article s'appliquent à toutes voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques.

4.1.2. Règles

Les constructions doivent être implantées à l'alignement. La continuité du front bâti pourra être partielle et dans ce cas être complétée par des murs. Lorsque celle-ci est réalisée, une implantation en retrait de l'alignement peut être admise.

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

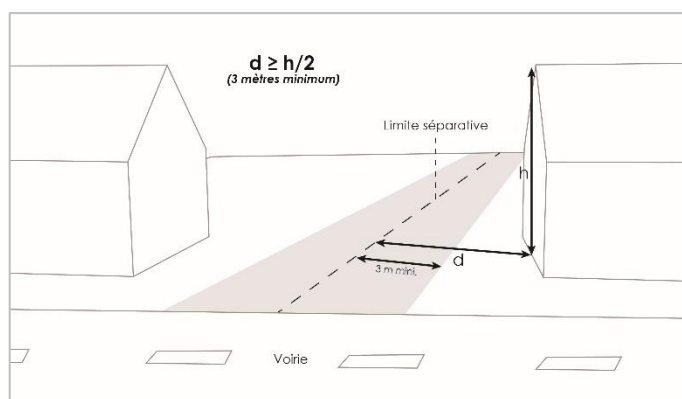
Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :

- 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 en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle sans aggraver la non-conformité.

4.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

4.2.1. Les constructions peuvent être implantées soit :

- en limites séparatives,
- en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.



4.2.2. Il n'est pas fixé de règle pour les constructions de moins de 20m² d'emprise au sol, les ouvrages enterrés et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.2.3. Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle sans aggraver la non-conformité.

4.2.4. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, etc. ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

4.3. Hauteur maximale des constructions

10.1 - La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres, calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon sur rue de la construction.

10.2 - Une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

4.4. Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

UA5 – QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

5.1. Prescriptions générales

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

Le blanc pur, les tonalités vives, brillantes ou sombres sont interdites.

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis.

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

5.2. Façades

5.2.1. Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

5.2.2. Constructions principales et leurs extensions

► **Dispositions générales**

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées, les abris de piscine et les serres.

Les bardages en tôle sont interdits.

► **Tonalité des enduits/bardages**

La tonalité des enduits et/ou bardages doivent s'inscrire dans une gamme de tons clairs.

► **Bardages en bois naturel**

Lorsque les façades sont réalisées en bois, il est préconisé de les laisser à l'état naturel. En cas d'utilisation d'un produit de finition, le résultat devra être mat.

5.2.3 – Constructions Annexes

Les bardages en tôle non prélaquée sont interdits.

La tonalité des façades des constructions annexes sera en harmonie avec celle de la construction principale. L'utilisation du bois naturel en bardage est également admise. Dans ce cas, il est préconisé de les laisser à l'état naturel. En cas d'utilisation d'un produit de finition, le résultat devra être mat.

Il n'est pas fixé de règle pour les annexes de moins de 20 m².

Les matériaux translucides ou transparents sont admis pour les abris de piscine, les verrières et les serres.

5.3. Toitures

5.3.1. Constructions principales et leurs extensions

Dans l'ensemble de la zone UA, seule la tuile de ton brun-rouge, l'ardoise ou des matériaux d'aspect et de teinte similaires sont autorisés.

Les toitures des constructions principales sont à au moins deux pans et respectant une inclinaison comprise entre 40° et 45°.



L'utilisation d'un autre type de tuile non-conforme à la règle édictée ci-dessus peut être autorisée :

- en cas de réfection partielle ou d'extension d'une toiture existante déjà constituée uniquement de ce type de tuile,
- en cas de réfection d'une charpente existante ne permettant pas techniquement la mise en place des tuiles précédemment autorisées.

Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Pour les appentis accolés au pignon de la construction principale, les toitures doivent être réalisées avec des matériaux d'aspect et de teinte similaires à ceux utilisés pour la construction principale et doivent avoir une inclinaison minimale de 25°.

5.3.2. Constructions annexes

► Dispositions générales

Les toitures des constructions annexes respecteront une inclinaison minimale de 15°. Les toitures en terrasse sont autorisées.

La tonalité des façades des constructions annexes sera en harmonie avec celle de la construction principale.

Il n'est pas fixé de règle pour les annexes de moins de 20 m².

► Serres, verrières et abris de piscine

Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les serres, les verrières et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

5.3.3. Constructions à usage d'activités (construction principale et annexes)

Les toitures des bâtiments à usage d'activités, de commerce et des bâtiments publics doivent avoir une inclinaison minimale de 25°. Une pente plus faible peut être admise à condition qu'elle soit masquée par un acrotère.

5.3.4. Ouvertures en toiture

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et être réalisées au droit de la façade.

Les lucarnes de type « chiens assis » sont interdites.

5.5. Devantures commerciales

Les devantures commerciales devront être conçues de façon à ne pas dénaturer l'aspect, la structure et le rythme de la façade et composer avec ce dernier.

Lors de travaux modificatifs visant à supprimer une devanture commerciale, les ouvertures devront respecter les proportions habituelles de celles des habitations.

5.6. Clôtures

5.6.1. Dispositions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement.

Les clôtures constituées de plaques et de poteaux d'aspect béton sont interdites sauf celles situées sur limites séparatives.

5.6.2. Les clôtures sur rue

Pour les clôtures sur rue, seuls sont autorisés :

- Le mur plein réalisé dans le même enduit que la construction principale.
- Le grillage doublé d'une haie végétale.
- Le muret de 1 mètre de hauteur maximum, surmonté d'une grille ou tout autre élément à l'exclusion des ajourés de béton.

La hauteur totale des clôtures est fixée à 1,60 mètre maximum.

5.7. Dispositions diverses

Sous réserve de l'application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique.

UA6 – QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Dans le cadre d'une construction neuve, la pose de capteurs solaires ou photovoltaïques doit participer à la création d'un usage (auvent, pergola...) ou de la construction architecturale du bâtiment.

Pour les constructions existantes, une pose discrète doit être recherchée par une implantation privilégiée sur les volumes secondaires (toitures plus basses par exemple) ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales. La mise en œuvre des panneaux devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture (pose encastrée ou en superposition estompée), selon une implantation horizontale du champ de capteurs de préférence en partie basse de la toiture.

UA7 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les arbres à grand développement seront préservés. Quand leur abattage est nécessaire, il sera imposé de replanter sur le terrain d'assiette du projet, des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.

UA8 – STATIONNEMENT

8.1. 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 des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée ou s'il n'y a pas de création de logements supplémentaires.

8.2. Règles applicables à chaque type de construction

Il est exigé au minimum, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

- Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement pour les constructions dont la surface de plancher est comprise entre 0 et 60 m², puis une place par tranche de 60 m² de surface de plancher supplémentaire, sauf pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat pour lesquels il ne peut pas être exigé plus d'une place. Au nombre obtenu, il convient d'ajouter 1 place de stationnement réservée aux visiteurs par tranche de 5 logements.
- Pour les constructions à usage commercial de plus de 200 m² de surface totale de plancher et pour les constructions à usage de bureaux, 60% de la surface totale de plancher.
- Dans les autres cas, un nombre de places correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles.

8.3. Aires de stationnement pour véhicules propres

Lorsque les opérations de bâtiments neufs à usage d'habitat ou de bureaux sont équipées d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès destinés aux salariés ou résidents, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Un minimum de 10 % des places destinées aux véhicules automobiles résultant de l'application de l'article 8.2 ci-dessus seront équipés, avec un minimum d'une place.

8.4. Dispositions relatives aux cycles

Il est convenu qu'une place de stationnement équivaut à une surface minimum de 1,5 m² et que tout local affecté à cet usage doit avoir une surface d'au moins 10 m². Ces dispositions concernant les parcs de stationnements d'accès destinés aux seuls occupants de l'immeuble ou salariés de l'entreprise.

▸ Habitation collective

La surface affectée à ces locaux sera égale à 1,5 m² par logement.

▸ Bureaux

La surface affectée à ces locaux doit correspondre aux normes minimales suivantes : 2 places par tranche de 100 m².

▸ Autres constructions

Elles doivent disposer d'un nombre d'aires de stationnement leur permettant de répondre aux besoins nécessaires à leur fonctionnement.

SECTION III– DESSERTE PAR LES RESEAUX

UA9 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

9.1. 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.

9.2. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 3 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux annexes de moins de 20 m².

9.3. Lors de la réalisation de nouvelles voiries, qu'elles soient publiques ou privées, ces dernières devront répondre aux normes d'accessibilité aux personnes handicapées et à mobilité réduite issues de la loi du 11 février 2005.

UA10 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

10.1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est susceptible de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, les ressources en eaux devront être trouvées sur le terrain en accord avec la réglementation en vigueur.

10.2. Assainissement

10.2.1. Eaux Usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

10.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être infiltrées prioritairement sur le terrain. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé vers le milieu récepteur (raccordement vers le réseau public obligatoire s'il existe) et devra se réaliser en débit limité et/ou différé par la mise en place d'un dispositif à la parcelle adéquat.

D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

10.3. Desserte électrique et télécommunication (aérienne et numérique)

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

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, la possibilité de raccordement futur à de nouveaux réseaux devra être anticipée par la mise en place de gaines d'attente.

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone

(Extrait du rapport de présentation)

Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat. Elle correspond à la zone d'extension de l'habitat plus ou moins récent du bourg et des principaux secteurs bâtis ou hameaux implantés sur le territoire.

Elle reçoit, en plus de l'habitat, les activités artisanales, les commerces, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et d'une façon générale toute activité ou installation compatible avec le caractère urbain de la zone.

Elle comprend

- un secteur UBeo réservé principalement aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et au développement de l'activité commerciale et/ou de services de proximité. L'aménagement de ce secteur est soumis au respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation prévues en pièce n°3 du PLU.
- Un secteur UBi inclus dans le PPRi de la vallée de la Loire « Val de Sully ».

Cette zone est :

- partiellement desservie par le réseau d'assainissement collectif d'eaux usées.
- pour partie comprise dans les périmètres de protection éloignée et rapprochée des captages de « Haut du Moulin » et « les Bardolières ».

Secteurs	Articles concernés
UBeo	Article 2
UBi	Articles 2, 4 et 5

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UB1 - CONSTRUCTIONS, USAGES, AFFECTATIONS DU SOL ET ACTIVITES INTERDITS

- 1.1. Les constructions et installations à usage agricole et forestier.
- 1.2. Le commerce de gros.
- 1.3. Les cinémas.
- 1.4. Les constructions à usage industriel.
- 1.5. Les entrepôts.
- 1.6. Les centres de congrès et d'exposition.
- 1.7. Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article UB2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

UB2 - CONSTRUCTIONS, USAGES, AFFECTATIONS DU SOL ET ACTIVITES SOUMIS A CONDITIONS

Sont admises, sous réserve :

- du respect des dispositions du PPRI de la Loire « Val de Sully » en secteur UB_i,
- du respect des orientations d'aménagement et de programmation en secteur UBeo,
- des dispositions de l'alinéa 2.4

2.1. Les constructions et installations nouvelles, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit, autres que celles visées à l'article 1, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique et sous réserve qu'elles respectent les orientations d'aménagement et de programmation en secteur UBeo.

2.2. Les travaux d'aménagement ou d'extension de constructions recensées sur le plan de zonage en tant qu'élément du paysage dès lors qu'ils respectent les prescriptions édictées en annexe du présent règlement.

2.3. Les travaux ayant pour effet de détruire les éléments naturels localisés sur le plan de zonage en tant qu'élément de paysage dès lors qu'ils respectent les prescriptions édictées en annexe du présent règlement.

2.4. En secteur UBeo, seules sont admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les commerces, les bureaux et les constructions à usage d'habitat.

UB3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

UB4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION

4.1. Implantation des constructions par rapport à l'alignement

4.1.1. Définition

Les dispositions du présent article s'appliquent à toutes voies ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques.

4.1.2. Règles d'implantation

Les constructions doivent être implantées soit :

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

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme.

En bordure de la RD 952, les constructions et installations doivent être édifiées à 10 mètres au moins de l'alignement de la voie.

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

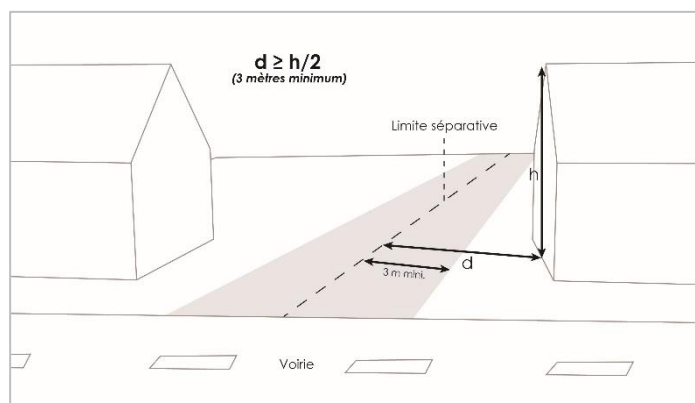
Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle sans aggraver la non-conformité.

4.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

4.2.1. Les constructions peuvent être implantées en limite séparative dans les cas suivants :

- Le mur pignon implanté en limite séparative ne doit pas dépasser 7 mètres de hauteur totale au pignon.
- Le mur gouttereau implanté en limite séparative ne doit pas dépasser 3 mètres de hauteur totale à la gouttière.

4.2.2. Pour toutes les autres constructions, la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.



4.2.3. Il n'est pas fixé de règle pour les constructions de moins de 20m² d'emprise au sol, les ouvrages enterrés, les piscines et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.2.4. Ces règles s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme.

4.2.5. Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle sans aggraver la non-conformité.

4.2.6. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, etc. ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

4.3 Hauteur maximale des constructions

4.3.1. Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions est calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon sur rue de la construction.

Une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur.

4.3.2. Constructions à deux pans minimum

Lorsque les constructions possèdent une toiture avec au moins deux pans, la hauteur maximale ne doit pas excéder 10 mètres.

4.3.3. Constructions en toiture terrasse

Lorsque les constructions possèdent une toiture terrasse, la hauteur maximale ne doit pas excéder 6 mètres.

4.4. Emprise au sol

Sous réserve du respect des dispositions du PPRI de la vallée de la Loire « Val de Sully » en secteur UBi, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 40 % par rapport à la superficie totale de l'unité foncière comprise dans la zone.

UB5 – QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

Sous réserve du respect des dispositions du PPRI de la vallée de la Loire « Val de Sully » en secteur UBi :

5.1. Prescriptions générales

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

Le blanc pur, les tonalités vives et brillantes sont interdites.

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis.

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

5.2. Façades

5.2.1. Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

5.2.2. Constructions principales et leurs extensions

► **Dispositions générales**

Les accès garages des sous-sols ne doivent pas être visibles du domaine public.

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées, les abris de piscine et les serres.

Les bardages en tôle sont interdits.

► **Tonalité des enduits/bardages**

La tonalité des enduits et/ou bardages doivent s'inscrire dans une gamme de tons clairs.

► **Bardages en bois naturel**

Lorsque les façades sont réalisées en bois, il est préconisé de les laisser à l'état naturel. En cas d'utilisation d'un produit de finition, le résultat devra être mat.

5.2.3. Constructions annexes

Les bardages en tôle non prélaquée sont interdits.

La tonalité des façades des constructions annexes sera en harmonie avec celle de la construction principale. L'utilisation du bois naturel en bardage est également admise. Dans ce cas, il est préconisé de les laisser à l'état naturel. En cas d'utilisation d'un produit de finition, le résultat devra être mat.

Il n'est pas fixé de règle pour les annexes de moins de 20 m².

Les matériaux translucides ou transparents sont admis pour les abris de piscine, les verrières et les serres.

5.3. Toitures

5.3.1. Constructions principales à usage d'habitation et leurs extensions

Seule la tuile de ton brun-rouge, l'ardoise ou des matériaux d'aspect et de teinte similaires sont autorisés.

Les toitures des constructions principales sont à au moins deux pans et respectant une inclinaison comprise entre 35° et 45°. Les toitures en terrasse sont autorisées.

L'utilisation d'un autre type de tuile non-conforme à la règle édictée ci-dessus peut être autorisée :

- en cas de réfection partielle ou d'extension d'une toiture existante déjà constituée uniquement de ce type de tuile,
- en cas de réfection d'une charpente existante ne permettant pas techniquement la mise en place de tuile précédemment autorisées.

Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Pour les appentis accolés au pignon de la construction principale, les toitures doivent être réalisées avec des matériaux d'aspect et de teinte similaires à ceux utilisés pour la construction principale et doivent avoir une inclinaison minimale de 25°.

5.3.2. Constructions annexes

► **Dispositions générales**

Les toitures des constructions annexes respecteront une inclinaison minimale de 15°. Les toitures en terrasse sont autorisées.

La tonalité des toitures des constructions annexes en harmonie avec celle de la construction principale.

Il n'est pas fixé de règle pour les annexes de moins de 20 m².

► **Serres, verrières et abris de piscine**

Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les serres, les verrières et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

5.3.3. Constructions à usage d'activités et leurs extensions

Les toitures des bâtiments à usage d'activité, de commerce et des bâtiments publics doivent avoir une inclinaison minimale de 25°. Une pente plus faible peut être admise à condition qu'elle soit masquée par un acrotère.

5.3.4. Lucarnes

Les « chiens assis » sont interdits.



lucarne retroussée, ou demoiselle ; c'est aussi le vrai "chien assis"

5.4. Clôtures

5.4.1. Dispositions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement.

Les clôtures constituées de plaques et de poteaux d'aspect béton sont interdites sauf celles situées sur limites séparatives.

5.4.2. Les clôtures sur rue

La hauteur des clôtures est fixée à 1,60 mètre maximum par rapport au niveau naturel du sol.

Seuls sont autorisés :

- Le grillage doublé d'une haie végétale. En secteur UBi, la haie sera la moins dense possible afin de ne pas constituer un obstacle supplémentaire à l'écoulement des eaux.
- Les clôtures à lisses.
- Le muret de 1 mètre de hauteur maximum, surmonté d'une grille ou tout autre élément à l'exclusion des ajourés de béton.

5.5. Dispositions diverses

Sous réserve de l'application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique.

UB6 – QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Dans le cadre d'une construction neuve, la pose de capteurs solaires ou photovoltaïques doit participer à la création d'un usage (auvent, pergola...) ou de la construction architecturale du bâtiment.

Pour les constructions existantes, une pose discrète doit être recherchée par une implantation privilégiée sur les volumes secondaires (toitures plus basses par exemple) ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales. La mise en œuvre des panneaux devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture (pose encastrée ou en superposition estompée), selon une implantation horizontale du champ de capteurs de préférence en partie basse de la toiture.

UB7 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les arbres à grand développement seront préservés. Quand leur abattage est nécessaire, il sera imposé de replanter sur le terrain d'assiette du projet, des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.

Les aires de stationnement comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale au moins par 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés. En cas de travaux ayant pour effet de les détruire, ces derniers devront respecter les prescriptions annexées au présent règlement.

UB8 – STATIONNEMENT

8.1. 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 des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée ou s'il n'y a pas de création de logements supplémentaires.

8.2. Règles applicables à chaque type de construction

Il est exigé au minimum, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

- Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement pour les constructions dont la surface de plancher est comprise entre 0 et 60 m², puis une place par tranche de 60 m² de surface de plancher supplémentaire, sauf pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat pour lesquels il ne peut pas être exigé plus d'une place. Au nombre obtenu, il convient d'ajouter 1 place de stationnement réservée aux visiteurs par tranche de 5 logements.
- Pour les constructions à usage de bureaux, une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher affectée à usage de bureau sera consacrée au stationnement.
- Pour les constructions à usage de commerces et de services, au-delà d'une surface de plancher de 40 m², il sera créé 3 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher de l'établissement.
- pour l'hébergement hôtelier et touristique, la restauration, il sera créé une place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel ou 10 m² de salle de restaurant.

- Pour les autres constructions à usage d'activités, un nombre de places correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires.

8.3. Aires de stationnement pour véhicules propres

Lorsque les opérations de bâtiments neufs à usage d'habitat ou de bureaux sont équipées d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès destinés aux salariés ou résidents, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Un minimum de 10 % des places destinées aux véhicules automobiles résultant de l'application de l'article 8.2 ci-dessus seront équipés, avec un minimum d'une place.

8.4. Dispositions relatives aux cycles

Il est convenu qu'une place de stationnement équivaut à une surface minimum de 1,5 m² et que tout local affecté à cet usage doit avoir une surface d'au moins 10 m². Ces dispositions concernant les parcs de stationnements d'accès destinés aux seuls occupants de l'immeuble ou salariés de l'entreprise.

• Habitation collective

La surface affectée à ces locaux sera égale à 1,5 m² par logement.

• Bureaux

La surface affectée à ces locaux doit correspondre aux normes minimales suivantes : 2 places par tranche de 100 m² de surface de plancher.

• Autres constructions

Elles doivent disposer d'un nombre d'aires de stationnement leur permettant de répondre aux besoins nécessaires à leur fonctionnement.

SECTION III- DESSERTE PAR LES RESEAUX

UB9 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

9.1. 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.

9.2. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

9.3. Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 4 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux annexes de moins de 20 m².

9.4. Lors de la réalisation de nouvelles voiries, qu'elles soient publiques ou privées, ces dernières devront répondre aux normes d'accessibilité aux personnes handicapées et à mobilité réduite issues de la loi du 11 février 2005.

UB10 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

10.1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est susceptible de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, les ressources en eaux devront être trouvées sur le terrain en accord avec la réglementation en vigueur.

10.2. Assainissement

10.2.1. Eaux Usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.

Dans les zones prévues en assainissement collectif, ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

10.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être infiltrées prioritairement sur le terrain. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé vers le milieu récepteur (raccordement vers le réseau public obligatoire s'il existe) et devra se réaliser en débit limité et/ou différé par la mise en place d'un dispositif à la parcelle adéquat.

D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

10.3. Desserte électrique et télécommunication (aérienne et numérique)

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

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, la possibilité de raccordement futur à de nouveaux réseaux devra être anticipée par la mise en place de gaines d'attente.

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Caractère de la zone

(Extrait du rapport de présentation)

Cette zone est destinée à recevoir des établissements industriels ou commerciaux, des entreprises artisanales, des entrepôts et des bureaux.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont admis dans toute la zone.

Elle comprend un secteur Ula pour lequel une étude d'entrée de ville a été menée afin de déroger à l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme.

Cette zone est comprise dans le périmètre de protection éloignée des captages de « Haut du Moulin » et « les Bardolières ».

Secteurs	Articles concernés
Ula	Articles 4, 5 et 7

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UI1 - CONSTRUCTIONS, USAGES, AFFECTATIONS DU SOL ET ACTIVITES INTERDITS

- 1.1. Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
- 1.2. Les équipements sportifs et autres équipements recevant du public.
- 1.3. Les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.4. Les nouvelles constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article UI2.
- 1.5. 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.

UI2 - CONSTRUCTIONS, USAGES, AFFECTATIONS DU SOL ET ACTIVITES SOUMIS A CONDITIONS

Les locaux à usage d'habitation et leurs extensions destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour la bonne marche ou la surveillance des occupations et des utilisations du sol autorisées dans la zone et à condition qu'ils soient intégrés aux constructions à usage d'activité.

UI3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

UI4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION

4.1. Implantation des constructions par rapport à l'alignement

4.1.1. Dispositions générales

Les dispositions du présent article s'appliquent à toutes les voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation générale, et aux emprises publiques.

Les règles de l'alinéa 4.1.2 s'appliquent sous réserve du respect de la marge de recul inconstructible de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des RD 948 et RD 952 figurant aux plans de zonage, en vertu des articles L111-6 et 7 du code de l'urbanisme. Cette marge s'applique à toutes les constructions sauf :

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.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

4.1.2. Règles d'implantation

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement avec un minimum de 10 mètres, à l'exception des postes de gardiennage de faible importance pour lesquels une implantation à l'alignement pourra être autorisée.

Dans le secteur UI4, les façades principales des constructions devront être parallèles à l'emprise de la RD 948. Si une marge de recul figure sur les plans de zonage, les constructions doivent la respecter.

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

Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle sans aggraver la non-conformité.

4.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 mètres. Cette distance minimale est portée à 15 mètres lorsque ces limites séparent cette zone d'activités d'une zone d'habitation.

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

4.3. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 15 mètres, calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon sur rue de la construction.

Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur.

4.4. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50 % par rapport à la superficie totale de l'unité foncière comprise dans la zone.

UI5 – QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

5.1. Prescriptions générales

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis.

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le blanc pur, les tonalités vives ou brillantes sont interdites.

5.2. Façades

5.2.1. Dispositions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les bardages en tôle non prélaquée sont interdits.

Toutefois, ces dernières peuvent être utilisées ponctuellement pour l'animation des façades en liaison avec l'image de l'entreprise.

5.2.2. Constructions annexes

La tonalité des façades des constructions annexes sera en harmonie avec celle de la construction principale. L'utilisation du bois naturel en bardage est également admise. Dans ce cas, il est préconisé de les laisser à l'état naturel. En cas d'utilisation d'un produit de finition, le résultat devra être mat.

5.3. Toitures

5.3.1. Dispositions générales

En cas de toiture à deux pans minimum, ces derniers doivent avoir une pente de 35° minimum. Dans ce cas, seule la tuile de ton brun-rouge, l'ardoise ou des matériaux d'aspect et de teinte similaires sont autorisés.

Les toitures à faible pente sont admises, à condition d'être masquées par un acrotère.

5.3.2. Constructions annexes

Les toitures des constructions annexes doivent comporter au moins deux pans avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 25°. Les toitures en terrasse sont autorisées.

La tonalité des toitures des constructions annexes sera en harmonie avec celle de la construction principale.

5.4. Clôtures

5.4.1. Les clôtures sur rue seront constituées soit :

- d'une haie végétale,
- de grilles ou grillages,
- d'un mur en maçonnerie de même aspect que la construction principale.

En secteur UIa, les clôtures sur rue devront être constituées d'un grillage doublé d'une haie végétale.

5.4.2. Les clôtures doivent être de formes simples, sobres et de couleur discrète.

5.4.3. Une plaque en soubassement peut être admise sous réserve qu'elle n'excède pas plus de 30 cm de hauteur au-dessus du niveau du sol naturel.

5.4.4. La hauteur des clôtures sera comprise entre 1,50 mètre et 2 mètres.

UI6 – QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Dans le cadre d'une construction neuve, la pose de capteurs solaires ou photovoltaïques doit participer à la création d'un usage (auvent, pergola...) ou de la construction architecturale du bâtiment.

Pour les constructions existantes, une pose discrète doit être recherchée par une implantation privilégiée sur les volumes secondaires (toitures plus basses par exemple) ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales. La mise en œuvre des panneaux devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture (pose encastrée ou en superposition estompée), selon une implantation horizontale du champ de capteurs de préférence en partie basse de la toiture.

UI7 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les bâtiments seront séparés des autres zones urbaines ou à urbaniser par des espaces plantés.

Les espaces libres en bordure des voies seront traités en espaces verts ou parkings plantés notamment dans les marges de reculement.

Dans le secteur U1a, pour les terrains bordant la RD948, une haie basse d'essences variées sera créée en façade de la voie.

UI8 – STATIONNEMENT

8.1. Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations en ce qui concerne les véhicules de service, les véhicules du personnel et les véhicules des visiteurs, doit être assuré en dehors des voies publiques et soustrait au maximum de la vue du public par un espace vert planté.

8.2. Règles applicables à chaque type de construction

Il sera prévu :

- 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher de bâtiments de bureaux et artisanaux.
- Pour les constructions à usage commercial de plus de 200 m² de surface de plancher, un minimum de 60% de cette surface devra être réservé pour le stationnement.

8.3. Aires de stationnement pour véhicules propres

Lorsque les opérations de bâtiments neufs à usage de bureaux sont équipées d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès destinés aux salariés, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Un minimum de 10 % des places destinées aux véhicules automobiles résultant de l'application de l'article 8.2 ci-dessus seront équipés, avec un minimum d'une place.

8.4. Dispositions relatives aux cycles

Il est convenu qu'une place de stationnement équivaut à une surface minimum de 1,5 m² et que tout local affecté à cet usage doit avoir une surface d'au moins 10 m². Ces dispositions concernant les parcs de stationnements d'accès destinés aux salariés de l'entreprise.

La surface affectée à ces locaux doit correspondre aux normes minimales suivantes : 2 places par tranche de 100 m² de surface de plancher.

SECTION III – DESSERTE PAR LES RESEAUX

UI9 – CONDITIONS DES DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

9.1 - 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.

9.2. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

9.3. Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 5 mètres.

9.4. Les accès des constructions et installations à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de façon à :

- assurer la sécurité de la circulation générale et celles des usagers de telle manière que les véhicules puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer des manœuvres dangereuses sur la voie.
- assurer la visibilité au droit de ces accès.

9.5. Lors de la réalisation de nouvelles voiries, qu'elles soient publiques ou privées, ces dernières devront répondre aux normes d'accessibilité aux personnes handicapées et à mobilité réduite issues de la loi du 11 février 2005.

UI10 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

10.1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle (habitation, cantine, bureaux, etc...) qui requiert une alimentation en eau.

Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées à un réseau public si ce dernier est susceptible de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, les ressources en eaux devront être trouvées sur le terrain, en accord avec la réglementation en vigueur.

10.2. Assainissement

10.2.1. Eaux usées domestiques

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.

Dans les zones prévues en assainissement collectif, ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

10.2.2. Eaux usées industrielles

Tout déversement d'eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement doit être compatible avec les caractéristiques du réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

A défaut de branchement sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées non domestiques devront être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur et compte tenu des caractéristiques du milieu récepteur.

10.2.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être infiltrées prioritairement sur le terrain. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé vers le milieu récepteur (raccordement vers le réseau public obligatoire s'il existe) et devra se réaliser en débit limité et/ou différé par la mise en place d'un dispositif à la parcelle adéquat.

D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

10.3. Desserte électrique et télécommunication (aérienne et numérique)

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

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, la possibilité de raccordement futur à de nouveaux réseaux devra être anticipée par la mise en place de gaines d'attente.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Caractère de la zone

(Extrait du rapport de présentation)

La zone AU, définie sur le secteur « Les Bardolières » et « Les Grandes Vallées » est une zone naturelle à proximité de laquelle existent les réseaux. Elle est destinée à être ouverte à l'urbanisation, principalement l'habitat, ainsi que les activités artisanales, services, commerces et équipements publics qui en sont le complément normal.

L'aménagement et l'équipement de la zone doivent respecter les « orientations d'aménagement et de programmation » indiquées en pièce n°3 du présent PLU, et se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Cette zone est pour partie comprise dans les périmètres de protection éloignée des captages de « Haut du Moulin » et « les Bardolières ».

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

AU1 - CONSTRUCTIONS, USAGES, AFFECTATIONS DU SOL ET ACTIVITES INTERDITS

- 1.1. Les constructions et installations à usage agricole et forestier.
- 1.2. Le commerce de gros.
- 1.3.- Les cinémas.
- 1.4. Les constructions à usage industriel.
- 1.5. Les entrepôts.
- 1.6. Les centres de congrès et d'exposition.
- 1.7. 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.

AU2 - CONSTRUCTIONS, USAGES, AFFECTATIONS DU SOL ET ACTIVITES SOUMIS A CONDITIONS

Sont admises les constructions et installations nouvelles, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit, autres que celles visées à l'article 1, sous réserve :

- que l'aménagement et l'équipement de la zone respectent les « orientations d'aménagement et de programmation » indiquées en pièce n°3 du présent PLU, et qu'ils se fassent au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- Qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

AU3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

AU4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION

4.1. Implantation des constructions par rapport à l'alignement

4.1.1. Définition

Les dispositions du présent article s'appliquent à toutes voies ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques.

4.1.2. Règles d'implantation

Les constructions doivent être implantées soit :

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

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme.

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

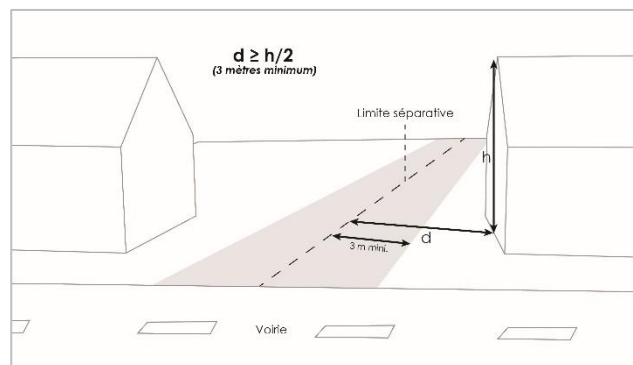
Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle sans aggraver la non-conformité.

4.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

4.2.1. Les constructions peuvent être implantées en limite séparative dans les cas suivants :

- Le mur pignon implanté en limite séparative ne doit pas dépasser 7 mètres de hauteur totale au pignon.
- Le mur gouttereau implanté en limite séparative ne doit pas dépasser 3 mètres de hauteur totale à la gouttière.

4.2.2. Pour toutes les autres constructions, la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.



4.2.3. Il n'est pas fixé de règle pour les constructions de moins de 20m² d'emprise au sol, les ouvrages enterrés, les piscines et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.2.4. Ces règles s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme.

4.2.5. Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle sans aggraver la non-conformité.

4.2.6. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, etc. ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

4.3 Hauteur maximale des constructions

4.3.1. Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions est calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon sur rue de la construction.

Une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur.

4.3.2. Constructions à deux pans minimum

Lorsque les constructions possèdent une toiture avec au moins deux pans, la hauteur maximale ne doit pas excéder 8 mètres.

4.3.3. Constructions en toiture terrasse

Lorsque les constructions possèdent une toiture terrasse, la hauteur maximale ne doit pas excéder 6 mètres.

4.4. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 40 % par rapport à la superficie totale de l'unité foncière comprise dans la zone.

AU5 – QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

5.1. Prescriptions générales

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

Le blanc pur, les tonalités vives et brillantes sont interdites.

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis.

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

5.2. Façades

5.2.1. Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

5.2.2. Constructions principales et leurs extensions

► **Dispositions générales**

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées, les abris de piscine et les serres.

Les bardages en tôle sont interdits.

► **Tonalité des enduits/bardages**

La tonalité des enduits et/ou bardages doivent s'inscrire dans une gamme de tons clairs.

► **Bardages en bois naturel**

Lorsque les façades sont réalisées en bois, il est préconisé de les laisser à l'état naturel. En cas d'utilisation d'un produit de finition, le résultat devra être mat.

5.2.3. Constructions annexes

Les bardages en tôle non prélaquée sont interdits.

La tonalité des façades des constructions annexes sera en harmonie avec celle de la construction principale. L'utilisation du bois naturel en bardage est également admise. Dans ce cas, il est préconisé de les laisser à l'état naturel. En cas d'utilisation d'un produit de finition, le résultat devra être mat.

Il n'est pas fixé de règle pour les annexes de moins de 20 m².

Les matériaux translucides ou transparents sont admis pour les abris de piscine et les serres.

5.3. Toitures

5.3.1. Constructions principales à usage d'habitation et leurs extensions

Seule la tuile de ton brun-rouge, l'ardoise ou des matériaux d'aspect et de teinte similaires sont autorisés.

Les toitures des constructions principales sont à au moins deux pans et respectant une inclinaison comprise entre 35° et 45°. Les toitures en terrasse sont autorisées.

L'utilisation d'un autre type de tuile non-conforme à la règle édictée ci-dessus peut être autorisée :

- en cas de réfection partielle ou d'extension d'une toiture existante déjà constituée uniquement de ce type de tuile,
- en cas de réfection d'une charpente existante ne permettant pas techniquement la mise en place de tuile précédemment autorisées.

Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Pour les appentis accolés au pignon de la construction principale, les toitures doivent être réalisées avec des matériaux d'aspect et de teinte similaires à ceux utilisés pour la construction principale et doivent avoir une inclinaison minimale de 25°.

5.3.2. Constructions annexes

► Dispositions générales

Les toitures des constructions annexes doivent comporter au moins deux pans avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 15°. Les toitures en terrasse sont autorisées.

La tonalité des toitures des constructions annexes sera en harmonie avec celle de la construction principale.

Il n'est pas fixé de règle pour les annexes de moins de 20 m².

► Serres, verrières et abris de piscine

Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les serres, les verrières et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

5.3.3. Lucarnes

Les « chiens assis » sont interdits.



5.5. Clôtures

5.5.1. Dispositions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement.

Les clôtures constituées de plaques et de poteaux d'aspect béton sont interdites sauf celles situées sur limites séparatives constituées d'une seule plaque en soubassement de 30 cm de hauteur maximum au-dessus du niveau naturel du sol.

5.5.2. Les clôtures sur rue

La hauteur des clôtures est fixée à 1,60 mètre maximum par rapport au niveau naturel du sol.

Seuls sont autorisés :

- Le grillage doublé d'une haie végétale.
- Les clôtures à lisses.
- Le muret de 1 mètre de hauteur maximum, surmonté d'une grille ou tout autre élément à l'exclusion des ajourés de béton.

5.6. Dispositions diverses

Sous réserve de l'application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique.

AU6 – QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Dans le cadre d'une construction neuve, la pose de capteurs solaires ou photovoltaïques doit participer à la création d'un usage (auvent, pergola...) ou de la construction architecturale du bâtiment.

Pour les constructions existantes, une pose discrète doit être recherchée par une implantation privilégiée sur les volumes secondaires (toitures plus basses par exemple) ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales. La mise en œuvre des panneaux devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture (pose encastrée ou en superposition estompée), selon une implantation horizontale du champ de capteurs de préférence en partie basse de la toiture.

AU7 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les arbres à grand développement seront préservés. Quand leur abattage est nécessaire, il sera imposé de replanter sur le terrain d'assiette du projet, des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.

Les aires de stationnement comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale au moins par 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

AU8 – STATIONNEMENT

8.1. 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 des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée ou s'il n'y a pas de création de logements supplémentaires.

8.2. Règles applicables à chaque type de construction

Il est exigé au minimum, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

- Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement pour les constructions dont la surface de plancher est comprise entre 0 et 60 m², puis une place par tranche de 60 m² de surface de plancher supplémentaire, sauf pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat pour lesquels il ne peut pas être exigé plus d'une place. Au nombre obtenu, il convient d'ajouter 1 place de stationnement réservée aux visiteurs par tranche de 5 logements.
- Pour les constructions à usage de bureaux, une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher affectée à usage de bureau sera consacrée au stationnement.
- Pour les constructions à usage de commerces et de services, au-delà d'une surface de plancher de 40 m², il sera créé 2,5 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher de l'établissement.
- pour l'hébergement hôtelier et touristique, la restauration, il sera créé une place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel ou 10 m² de salle de restaurant.
- Pour les autres constructions à usage d'activités, un nombre de places correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires.

8.3. Aires de stationnement pour véhicules propres

Lorsque les opérations de bâtiments neufs à usage d'habitat ou de bureaux sont équipées d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès destinés aux salariés ou résidents, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Un minimum de 10 % des places destinées aux véhicules automobiles résultant de l'application de l'article 2 ci-dessus seront équipés, avec un minimum d'une place.

8.4. Dispositions relatives aux cycles

Il est convenu qu'une place de stationnement équivaut à une surface minimum de 1,5 m² et que tout local affecté à cet usage doit avoir une surface d'au moins 10 m². Ces dispositions concernant les parcs de stationnements d'accès destinés aux seuls occupants de l'immeuble ou salariés de l'entreprise.

▸ Habitation collective

La surface affectée à ces locaux sera égale à 1,5 m² par logement.

▸ Bureaux

La surface affectée à ces locaux doit correspondre aux normes minimales suivantes : 2 places par tranche de 100 m² de surface de plancher.

▸ Autres constructions

Elles doivent disposer d'un nombre d'aires de stationnement leur permettant de répondre aux besoins nécessaires à leur fonctionnement.

SECTION III– DESSERTE PAR LES RESEAUX

AU9 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

9.1. 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.

9.2. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 4 mètres.

9.3. Lors de la réalisation de nouvelles voiries, qu'elles soient publiques ou privées, ces dernières devront répondre aux normes d'accessibilité aux personnes handicapées et à mobilité réduite issues de la loi du 11 février 2005.

AU10 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

10.1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est susceptible de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, les ressources en eaux devront être trouvées sur le terrain en accord avec la réglementation en vigueur.

10.2. Assainissement

10.2.1. Eaux Usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur. Ces dispositifs sont autorisés hors périmètre de captage.

Dans les zones prévues en assainissement collectif, ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

10.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être infiltrées prioritairement sur le terrain. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé vers le milieu récepteur (raccordement vers le réseau public obligatoire s'il existe) et devra sa réaliser en débit limité et/ou différé par la mise en place d'un dispositif à la parcelle adéquat.

D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

10.3. Desserte électrique et télécommunication (aérienne et numérique)

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

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, la possibilité de raccordement futur à de nouveaux réseaux devra être anticipée par la mise en place de gaines d'attente.

PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE DE BRAY-EN-VAL

AUI

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUI

Caractère de la zone

(Extrait du rapport de présentation)

La zone AUI est située au lieu-dit « Les Ajeaunières », aux abords de la RD952. Elle est destinée à recevoir des activités industrielles, artisanales, de services et des bureaux.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont admis dans toute la zone.

Cette zone a fait l'objet d'une étude d'entrée de ville permettant de réduire la bande de 75 mètres applicables aux abords de la RD 952. Cette étude a généré la division en secteur de la zone AUI (AUIa, AUIb, AUIc) Elle fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

Cette zone est pour partie comprise dans les périmètres de protection rapprochée et éloignée des captages de « Haut du Moulin » et « les Bardolières ».

Secteurs	Articles concernés
AUIa	Articles 1,4 et 7
AUIb	Articles 1,4 et 7
AUIc	Articles 4 et 7

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

AUI1 - CONSTRUCTIONS, USAGES, AFFECTATIONS DU SOL ET ACTIVITES INTERDITS

1.1. Les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article AUI2.

1.2. Les constructions à usage industriel, commercial et les entrepôts sauf celles visées à l'article AUI2.

1.3. Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article AUI2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

1.4 –En secteur AUIa :

- dans la marge de recul de 29 mètres depuis l'axe de la RD 952, figurant au plan de zonage tout bâtiment.
- Dans les marges de recul des 24 mètres figurant aux plans de zonage, toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles liées aux aménagements paysagers, au stationnement du transport public (arrêt de bus) et aux circulations douces.
- Entre la marge de recul de 24 m figurant aux plans de zonage et la marge de recul de 29 mètres depuis l'axe de la RD 952, toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles liées aux aménagements paysagers composés d'une strate arbustive et arborée.

1.5 –En secteur AUIb :

- dans la marge de recul de 35 mètres depuis l'axe de la RD 952, figurant au plan de zonage, tout bâtiment.
- Dans les marges de recul des 24 mètres figurant aux plans de zonage, toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles liées aux aménagements paysagers et aux circulations douces.
- Entre la marge de recul de 24 m figurant aux plans de zonage et la marge de recul de 35 mètres depuis l'axe de la RD 952, toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles liées aux aménagements paysagers composés d'une strate arbustive et arborée.

AUI2 CONSTRUCTIONS, USAGES, AFFECTATIONS DU SOL ET ACTIVITES SOUMIS A CONDITIONS

Sont admises dans toutes la zone, hormis dans les marges de recul définies aux plans de zonage :

2.1. Les constructions et installations nouvelles, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit, autres que celles visées à l'article 1, sous réserve :

- que l'aménagement et l'équipement de la zone respectent les « orientations d'aménagement et de programmation » indiquées en pièce n°3 du présent PLU, et qu'ils se fassent au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- Qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

2.2. Les locaux à usage d'habitation et leurs extensions destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour la bonne marche ou la surveillance des occupations et des utilisations du sol autorisées dans la zone et à condition qu'ils soient intégrés aux constructions à usage d'activité.

2.3. Les constructions et installations des services publics ou d'intérêt général.

2.4. La construction d'une surface de vente uniquement pour des produits liés à l'activité de l'entreprise.

2.5 les nouvelles constructions et installations à usage industriel ou artisanal affiliées à l'industrie et à usage d'entrepôt sous réserve d'une bonne intégration paysagère.
Les nouvelles constructions à destination d'activités de service ou de bureaux.

2.6. Les dépôts et le stockage liés à une activité officielle existante sur le même terrain, couverts ou non, de quelque nature que ce soit à condition de ne pas être visible depuis le domaine public ou de faire l'objet d'un aménagement paysager afin de garantir leur insertion paysagère.

AUI3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

AUI4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION

4.1. Implantation des constructions par rapport à l'alignement

4.1.1. Dispositions générales

Les dispositions du présent article s'appliquent à toutes les voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation générale, et aux emprises publiques.

4.1.2. Règles d'implantation

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement avec un minimum de 10 mètres, à l'exception des postes de gardiennage de faible importance pour lesquels une implantation à l'alignement pourra être autorisée.

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

4.1.3. Implantation vis-à-vis de la RD952

En secteur AUIa, les bâtiments devront être implantés en limite ou au-delà de la marge de recul des 29 mètres depuis l'axe de la RD 952 figurant aux plans de zonage.

En secteur AUIb, les bâtiments devront être implantés en limite ou au-delà de la marge de recul des 35 mètres depuis l'axe de la RD 952 figurant aux plans de zonage.

4.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 mètres. Cette distance minimale est portée à 15 mètres lorsque ces limites séparent cette zone d'activité d'une zone d'habitation.

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

4.3. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon sur rue de la construction.

Cette hauteur est fixée à :

- 7 mètres en secteurs AUIa et AUIb,
- 12 mètres en secteur AUIc.

Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur.

4.4. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50 % par rapport à la superficie totale de l'unité foncière comprise dans la zone.

AUI5 – QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

5.1. Prescriptions générales

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis.

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le blanc pur, les tonalités vives ou brillantes sont interdites.

5.2. Façades

5.2.1. Dispositions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement.

Les bardages en tôle non prélaquée sont interdits.

Toutefois, les tonalités vives peuvent être utilisées ponctuellement pour l'animation des façades en liaison avec l'image de l'entreprise.

5.2.2. Constructions annexes

La tonalité des façades des constructions annexes sera identique à celle de la construction principale. L'utilisation du bois naturel en bardage est également admise.

5.3. Toitures

Les tuiles, les ardoises et les matériaux similaires assimilant le bâtiment à une construction d'habitation sont proscrits.

5.4. Clôtures

5.4.1. Les clôtures sur rue seront constituées soit :

- de haie végétale,
- de grilles ou grillages rigides soudés.

5.4.2. Le portail d'accès pourra être accompagné d'un muret maçonné n'excédant pas la hauteur du portail.

5.4.3. Les plaques en soubassement sont interdites.

5.4.4. La hauteur maximale des clôtures sera égale à 2 mètres.

AUI6 – QUALITE ENVIRONNEMENTALE

AUI7 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les bâtiments seront séparés des autres zones urbaines ou à urbaniser par des espaces plantés.

Les espaces libres en bordure des voies seront traités en espaces verts ou parkings plantés notamment dans les marges de reculement.

La surface consacrée aux espaces verts doit représenter au moins 10% de la surface du terrain concerné par le projet.

Dans la marge de recul des 24 mètres et des 15 mètres figurant aux plans de zonage, des aménagements paysagers devront être réalisés et constitués par :

- une bande paysagère qui se composera d'une haie d'essences locales avec une strate arborée et une strate arbustive variées.
- Des bouquets d'arbres et des espaces engazonnés.

Dans la zone tampon figurant au plan des Orientation d'Aménagement et de Programmation, l'espace paysager situé en bordure Est de la zone devra être constitué d'une strate arbustive et d'une strate arborée.

AUI8 – STATIONNEMENT

8.1. Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations en ce qui concerne les véhicules de service, les véhicules du personnel et les véhicules des visiteurs, doit être assuré en dehors des voies publiques.

8.2. Règles applicables à chaque type de construction

Il est exigé un nombre de places correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles.

Les espaces de stationnement pour toute construction ou installation à usage commercial représentent au maximum 75% de la surface de plancher de l'opération commerciale.

8.3. Aires de stationnement pour véhicules propres

Il sera exigé de mettre à disposition une zone de stationnement pour les véhicules propres.

8.4. Dispositions relatives aux cycles

Il sera exigé de prévoir une surface ou un local pour le stationnement des cycles.

SECTION III – DESSERTE PAR LES RESEAUX

AUI9 – CONDITIONS DES DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

9.1. Les accès des constructions et installations à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de façon à :

- assurer la sécurité de la circulation générale et celles des usagers de telle manière que les véhicules puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer des manœuvres dangereuses sur la voie.
- assurer la visibilité au droit de ces accès.

9.2. Lors de la réalisation de nouvelles voiries, qu'elles soient publiques ou privées, ces dernières devront répondre aux normes d'accessibilité aux personnes handicapées et à mobilité réduite issues de la loi du 11 février 2005.

9.3. Concernant l'accès à partir de la RD 952 :

- Aucun accès direct n'est autorisé à partir de cet axe.
- L'accès se réalisera selon un seul carrefour central tel que le figure les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

AUI10 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

10.1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle (habitation, cantine, bureaux, etc...) qui requiert une alimentation en eau.

Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées à un réseau public si ce dernier est susceptible de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, les ressources en eaux devront être trouvées sur le terrain, en accord avec la réglementation en vigueur.

10.2. Assainissement

10.2.1. Eaux usées domestiques

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur. Ces dispositifs ne sont pas autorisés en périmètre de captage.

Dans les zones prévues en assainissement collectif, ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

10.2.2. Eaux usées industrielles

Tout déversement d'eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement doit être compatible avec les caractéristiques du réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

A défaut de branchement sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées non domestiques devront être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur et compte tenu des caractéristiques du milieu récepteur. Ces dispositifs ne sont pas autorisés en périmètre de captage.

10.2.3. Eaux pluviales

L'infiltration des eaux pluviales sur le terrain est interdite. Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives seront collectées et dirigées vers le milieu récepteur.

10.3. Desserte électrique et télécommunication (aérienne et numérique)

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

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, la possibilité de raccordement futur à de nouveaux réseaux devra être anticipée par la mise en place de gaines d'attente.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

Caractère de la zone

(Extrait du rapport de présentation)

Elle est constituée par les parties du territoire communal réservées aux activités agricoles qu'il convient de protéger de l'urbanisation pour ne pas y porter atteinte. Elle comporte un certain nombre de bâtiments, isolés ou groupés, destinés à l'exploitation agricole.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Elle comporte :

- Un secteur Aai dans lequel seules les extensions des constructions à usage d'activité sont admises. Ce secteur est compris dans le PPRI de la Loire « Val de Sully ».
- Un secteur Ai compris dans le PPRI de la Loire « Val de Sully ».
- Un secteur Ah correspondant aux zones humides identifiées sur le territoire et constitutives de la trame bleue (réservoirs de biodiversité).
- Un secteur Az correspondant aux écarts bâtis à vocation d'habitat implantés en milieu naturel. Il comprend un sous-secteur Azi compris dans le PPRI de la Loire « Val de Sully ».

Cette zone est pour partie comprise dans ;

- les périmètres de protection rapprochée et éloignée des captages de « Haut du Moulin » et « les Bardolières ».
- le périmètre de protection rapprochée du captage « Les Petites Brosses » sis à Les Bordes.

Secteurs	Articles concernés
Aai	Articles 2, 4 et 5
Ah	Articles 1 et 2
Ai	Articles 2, 4 et 5
Az et Azi	Articles 2, 4 et 5

I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES, DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

A1. CONSTRUCTIONS, USAGES, AFFECTATIONS DU SOL ET ACTIVITES INTERDITS

Hormis en secteur Ah, sont interdites dans l'ensemble de la zone A, 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 2.

Dans le secteur Ah, sont interdits :

- toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles visées à l'alinéa 2.5.
- Tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides.
- Le comblement des mares et étangs
- Les affouillements et exhaussements de sol.
- La création de plans d'eau artificiels.
- Le drainage.
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques du secteur.

A2. CONSTRUCTIONS, USAGES, AFFECTATIONS DU SOL ET ACTIVITES SOUMIS A CONDITIONS

Sont admis, sous réserve :

- des dispositions du PPRI de la Loire « Val de Sully » en secteur Aai, Ai et Azi,
- sous réserve que les travaux ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- des dispositions de l'alinéa 2.5.

2.1 – Dans l'ensemble de la zone A :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou équipements d'intérêt collectif.
- Pour les bâtiments identifiés au plan de zonage par une étoile, le changement de destination à usage d'artisanat ou de bureaux, à condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les travaux ayant pour effet de détruire les éléments naturels localisés sur le plan de zonage en tant qu'élément de paysage dès lors qu'ils respectent les prescriptions édictées en annexe du présent règlement.
- Les travaux d'aménagement ou d'extension de constructions recensées sur le plan de zonage en tant qu'élément du paysage dès lors qu'ils respectent les prescriptions édictées en annexe du présent règlement.

2.2 – Dans l'ensemble de la zone A, hormis en secteurs Aai, Ah et Az :

- Les habitations et leurs extensions **nécessaires** aux exploitations agricoles à condition qu'elles soient situées à proximité des bâtiments d'exploitation de façon à former un regroupement architectural avec ceux-ci.

2.3 - En secteurs Aai, sont également admises :

- les nouvelles constructions à usage d'artisanat, de bureaux ou de services ainsi que leurs extensions et leurs annexes.
- Le changement de destination à usage d'activités.

ZONE A

2.4 - En secteur Az, sont également admises l'extension et les annexes aux constructions existantes à usage d'habitat à condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

2.5 – En secteurs Ah, seuls sont admis les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés à condition que soient cumulativement démontré :

- L'existence d'un intérêt général avéré et motivé.
- L'absence de solutions alternatives permettant d'atteindre le même résultat à un coût d'investissement et de fonctionnement économiquement acceptable.
- La possibilité de mettre en œuvre des mesures corrigeant et compensant l'atteinte à réservoir de biodiversité, au milieu humide, à une continuité écologique.

2.6 - Pour les bâtiments identifiés au plan de zonage par une étoile noire, le changement de destination en habitation est admis à condition d'une intégration satisfaisante au bâti existant.

A3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

II – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION

A4. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION

4.1. Implantation des constructions par rapport à l'alignement

4.1.1. Dispositions générales

Les dispositions du présent article s'appliquent à toutes voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et emprises publiques.

Lorsque qu'une marge de recul figure sur les plans de zonage, les constructions et installations doivent la respecter.

Il n'est pas fixé de règle pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés et les abris de station de pompage liés à l'exploitation agricole.

4.1.2. Règles d'implantation

a/ Dans l'ensemble de la zone A, hormis en secteurs Aa et Az, aucune construction nouvelle ne peut être implantée à moins de 15 mètres de l'alignement.

b/ En secteurs Aa et Az, les constructions doivent être implantées soit :

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

c/ Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle sans aggraver la non-conformité.

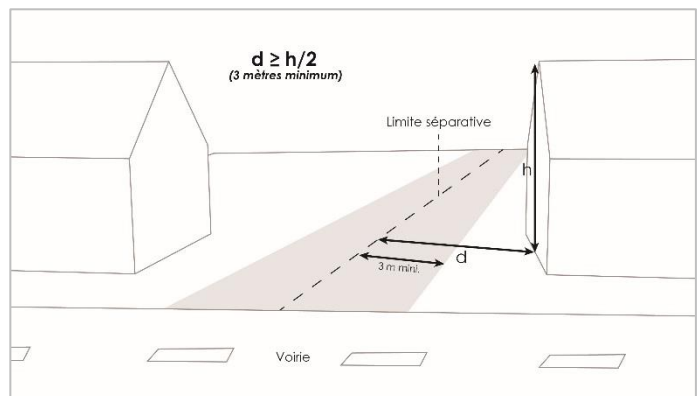
4.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

4.2.1. Dans l'ensemble de la zone A :

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions de moins de 20m² d'emprise au sol, les ouvrages enterrés, les piscines, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Pour les constructions à usage agricole, la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 5 mètres. Cette distance minimale est portée à 15 mètres, sauf pour les constructions à usage d'habitation, lorsque ces limites séparent cette zone agricole d'une zone d'habitation existante ou future (U ou AU).

4.2.2. En secteurs Aa et Az, les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative.
- soit en retrait de la limite séparative. Dans ce cas, la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces



deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

4.2.3. Toutefois, une implantation différente peut être autorisée ou imposée en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle sans aggraver la non-conformité.

4.2.4. Les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, etc. ne sont pas à prendre en compte dans l'application du présent article.

4.3. Hauteur maximale des constructions

4.3.1. Prescriptions générales

La hauteur maximale des constructions est calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon sur rue de la construction.

Une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

4.3.2. Constructions à deux pans minimum

Lorsque les constructions possèdent une toiture avec au moins deux pans, la hauteur maximale ne doit pas excéder 8 mètres.

4.3.3. Constructions en toiture terrasse

Lorsque les constructions possèdent une toiture terrasse, la hauteur maximale ne doit pas excéder 6 mètres.

4.3.4. Constructions d'activités à usage agricole

Pour les constructions à usage agricole, la hauteur de faitage ne doit pas excéder 12 mètres. Toutefois, au-delà de cette hauteur, l'autorisation de construire des silos peut être accordée sous réserve du respect de prescriptions particulières en matière d'aspect. Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

4.4. Emprise au sol

Sous réserve du respect des dispositions du PPRI de la vallée de la Loire « Val de Sully » en secteurs Aai, Ai et Azi, dans les secteurs Aa, Aai, Az et Azi, l'emprise au sol :

- des extensions, est limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction principale à la date d'approbation du PLU.
- Des nouvelles annexes, est limitée à 40 m² à la date d'approbation du PLU.
- Des nouvelles piscines, est limitée à 50 m² à la date d'approbation du PLU.

A5 – QUALITE ARCHITECTURALE ET URBAINE

Sous réserve du respect des dispositions du PPRI de la vallée de la Loire « Val de Sully » en secteurs Aai, Ai et Azi :

5.1. Prescriptions générales

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

Le blanc pur, les tonalités vives, brillantes ou sombres sont interdites.

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique, de l'utilisation des énergies ou de ressources renouvelables sont admis.

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

5.2. Façades

5.2.1. Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les bardages en tôle sont interdits pour les constructions à usage d'habitation. Pour les constructions à usage agricole, seuls les bardages en tôle prélaquée sont autorisés.

5.2.2. Constructions principales à usage d'habitation et d'activités et leurs extensions

► **Dispositions générales**

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées, les abris de piscine et les serres.

► **Tonalité des enduits/bardages**

La tonalité des enduits et/ou bardages doivent s'inscrire dans une gamme de tons clairs.

► **Bardages en bois naturel**

Lorsque les façades sont réalisées en bois, il est préconisé de les laisser à l'état naturel. En cas d'utilisation d'un produit de finition, le résultat devra être mat.

5.2.3. Constructions annexes

La tonalité des façades des constructions annexes sera en harmonie avec celle de la construction principale. L'utilisation du bois naturel en bardage est également admise. Dans ce cas, il est préconisé de les laisser à l'état naturel. En cas d'utilisation d'un produit de finition, le résultat devra être mat.

Il n'est pas fixé de règle pour les annexes de moins de 20 m².

Les matériaux translucides ou transparents sont admis pour les abris de piscine, les verrières et les serres.

5.2.4. Constructions à usage d'activité agricole et leurs extensions

Pour les bâtiments agricoles, des matériaux d'aspect et de teinte différents pourront être utilisés à condition d'une bonne intégration dans le site environnant.

5.3. Toitures

5.3.1. Constructions principales à usage d'habitation et d'activités et leurs extensions

Seule la tuile de ton brun-rouge, l'ardoise ou des matériaux d'aspect et de teinte similaires sont autorisés.

Les toitures des constructions principales sont à au moins deux pans et respectant une inclinaison comprise entre 35° et 45°. Les toitures en terrasse sont autorisées.

L'utilisation d'un autre type de tuile non-conforme à la règle édictée ci-dessus peut être autorisée :

- en cas de réfection partielle ou d'extension d'une toiture existante déjà constituée uniquement de ce type de tuile,
- en cas de réfection d'une charpente existante ne permettant pas techniquement la mise en place de tuile précédemment autorisées.

Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, vérandas, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Pour les appentis accolés au pignon de la construction principale, les toitures doivent être réalisées avec des matériaux d'aspect et de teinte similaires à ceux utilisés pour la construction principale et doivent avoir une inclinaison minimale de 25°.

5.3.2. Constructions annexes

› Dispositions générales

Les toitures des constructions annexes respecteront une inclinaison minimale de 15°. Les toitures en terrasse sont autorisées.

La tonalité des toitures des constructions annexes sera en harmonie avec celle de la construction principale.

Il n'est pas fixé de règle pour les annexes de moins de 20 m².

› Serres et abris de piscine

Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les serres et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

5.3.3. Constructions à usage d'activité agricole et leurs extensions

Pour les bâtiments agricoles, des matériaux d'aspect et de teinte différents pourront être utilisés à condition d'une bonne intégration dans le site environnant.

5.3.4. Lucarnes

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et être réalisées au droit de la façade. Les « chiens assis » sont interdits.



5. Clôtures

5.1. Dispositions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement.

Les clôtures constituées de plaques et de poteaux d'aspect béton sont interdites sauf celles situées sur limites séparatives.

La hauteur totale des clôtures n'ayant pas d'usage d'habitat, est fixée à 2 mètres maximum.

5.2. Les clôtures sur rue

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur des clôtures est fixée à 1,60 mètre maximum par rapport au niveau naturel du sol.

Les clôtures seront constituées soit :

- d'un muret de 1 mètre de hauteur maximum, surmonté d'éléments de clôture à l'exclusion des ajourés de béton. Le muret sera réalisé avec un enduit dont la tonalité sera identique à la construction principale ou dans une gamme de tons clairs.
- d'un grillage doublé d'une haie végétale. En secteurs Ai, Aai et Azi, cette clôture sera la moins dense possible afin de ne pas constituer un obstacle supplémentaire à l'écoulement des eaux.

Il n'est pas fixé de règle pour les clôtures de nature agricole.

6. Dispositions diverses

Sous réserve de l'application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique.

A6 – QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Dans le cadre d'une construction neuve, la pose de capteurs solaires ou photovoltaïques doit participer à la création d'un usage (auvent, pergola...) ou de la construction architecturale du bâtiment.

Pour les constructions existantes, une pose discrète doit être recherchée par une implantation privilégiée sur les volumes secondaires (toitures plus basses par exemple) ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales. La mise en œuvre des panneaux devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture (pose encastrée ou en superposition estompée), selon une implantation horizontale du champ de capteurs de préférence en partie basse de la toiture.

A7 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les abords de toute construction nouvelle doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.

Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés. En cas de travaux ayant pour effet de les détruire, ces derniers devront respecter les prescriptions annexées au présent règlement.

A8 – STATIONNEMENT

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

SECTION III– DESSERTE PAR LES RESEAUX

A9. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

9.1. 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.

9.2. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

9.3. Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 4 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux annexes de moins de 20 m².

A10. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

10.1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Toutefois, en l'absence de réseau public, l'alimentation peut être assurée soit par captage, soit par forage ou puits sous réserve que la qualité des eaux captées soit conforme à la réglementation en vigueur.

10.2. Assainissement

10.2.1. Eaux Usées

Toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.

En cas de sol imperméable, les eaux épurées doivent être évacuées vers un exutoire (fossé, réseau pluvial) sous réserve de l'accord de son gestionnaire.

Toutefois, en cas d'existence du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les constructions devront s'y raccorder. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

10.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être infiltrées prioritairement sur le terrain. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé vers le milieu récepteur (raccordement vers le réseau public obligatoire s'il existe) et devra se réaliser en débit limité et/ou différé par la mise en place d'un dispositif à la parcelle adéquat.

D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

10.3. Desserte électrique et télécommunication

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

10.4. Desserte en infrastructures et réseaux électroniques

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

Caractère de la zone

(Extrait du rapport de présentation)

La zone N est une zone naturelle et forestière, dans laquelle peuvent être classés les secteurs de la commune, équipés ou non, qu'il y a lieu de protéger en raison de la qualité de ses sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère naturel.

Elle comporte :

- Un secteur Na qui correspond aux activités éparses implantées sur le territoire.
- Un secteur Nb qui correspond au massif forestier de Lorris, identifié comme réservoir de biodiversité et concerné par plusieurs sites Natura 2000.
- Un secteur Nd qui correspond aux secteurs de dépôts communaux.
- Un secteur Ne dédié aux équipements de loisirs et sportifs du bourg et de la base de plein air.
- Un secteur Nh qui correspond aux zones humides identifiées sur le territoire et constitutives de la trame bleue (réservoirs de biodiversité).
- Un secteur Ni qui correspond aux secteurs soumis au PPRI de la Loire « Val de Sully ».
- Un secteur Nj correspondant à des secteurs de jardins.
- Un secteur Nz correspondant aux écarts bâtis à vocation d'habitat, implantés en milieu agricole.

Les secteurs indicés par un « i » sont impactés par les dispositions du PPRI de la Loire « Val de Sully ».

Secteurs	Articles concernés
Na et Nai	Articles 2, 4 et 5
Nb	Article 1
Nd	Article 2
Ne et Nei	Articles 2, 4 et 5
Nh	Articles 1 et 2
Ni	Articles 2, 4 et 5
Nj	Articles 2 et 4
Nz et Nzi	Articles 2, 4, et 5

Cette zone est pour partie comprise dans :

- les périmètres de protection rapprochée et éloignée des captages de « Haut du Moulin » et « les Bardolières ».
- Le périmètre de protection rapproché du captage « Les Petites Brosses » sis à Les Bordes.

I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES, DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

N1 - CONSTRUCTIONS, USAGES, AFFECTATIONS DU SOL ET ACTIVITES INTERDITS

1.1. Sont interdites, dans l'ensemble de la zone N, les constructions, occupations ou utilisations du sol autres que celles visées à l'article 2.

1.2. Dans le secteur Nh, sont également interdits :

- Tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides.
- Le comblement des mares et étangs
- Les affouillements et exhaussements de sol.
- La création de plans d'eau artificiels.
- Le drainage.
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques du secteur.

N2 - CONSTRUCTIONS, USAGES, AFFECTATIONS DU SOL ET ACTIVITES SOUMIS A CONDITIONS

Sont admises :

- *sous réserve du respect des dispositions du PPRI de la Loire « Val de Sully » en secteurs Naj, Ni et Nzi.*
- *sous réserve que les travaux ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,*
- *sous réserve des alinéas 2.3, 2.4. et 2.5.*
- *sous réserve d'observer un recul de 50 mètres par rapport aux lisières boisées.*

2.1. Dans l'ensemble de la zone N, hormis en secteurs Nb et Nh, :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou équipements d'intérêt collectif.
- Les travaux ayant pour effet de détruire les éléments naturels localisés sur le plan de zonage en tant qu'élément de paysage dès lors qu'ils respectent les prescriptions édictées en annexe du présent règlement.
- Les travaux d'aménagement ou d'extension de constructions recensées sur le plan de zonage en tant qu'élément du paysage dès lors qu'ils respectent les prescriptions édictées en annexe du présent règlement.

2.2 – Sont également admis :

- En secteurs Na :
 - les nouvelles constructions à usage d'artisanat, de bureaux ou de services ainsi que leurs extensions et leurs annexes.
 - Le changement de destination de quelque nature que ce soit, hormis à usage d'habitat.
- En secteurs Nz, l'extension et les annexes aux constructions existantes à usage d'habitat.
- En secteurs Ne :
 - les constructions et installations nécessaires aux équipements sportifs ou de loisirs.
 - Les aires de stationnements ouvertes au public.

ZONE N

- les aménagements paysagers, les liaisons douces et les ouvrages de gestions des eaux pluviales.

- En secteur Ni :
 - Les aires de jeux et de sport ouvertes au public.
 - Les aires de stationnements ouvertes au public.

2.3. En secteur Nd, seuls sont admis les dépôts de matériaux divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.4. En secteur Nj, seuls sont admises les annexes aux constructions existantes implantées sur la même unité foncière.

2.5. En secteurs Nb et Nh, seuls sont admis les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés à condition que soient cumulativement démontré :

- L'existence d'un intérêt général avéré et motivé.
- L'absence de solutions alternatives permettant d'atteindre le même résultat à un coût d'investissement et de fonctionnement économiquement acceptable.
- La possibilité de mettre en œuvre des mesures corrigeant et compensant l'atteinte à réservoir de biodiversité, au milieu humide, à une continuité écologique.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

N4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION

4.1. Implantation des constructions par rapport à l'alignement

4.1.1. Dispositions générales

Les dispositions du présent article s'appliquent à toutes voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et emprises publiques.

Lorsque qu'une marge de recul figure sur les plans de zonage, les constructions et installations doivent la respecter.

Il n'est pas fixé de règle pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés.

4.1.2. Règles d'implantation

a/ En secteurs Na, Ne, Nj et Nz, les constructions doivent être implantées soit :

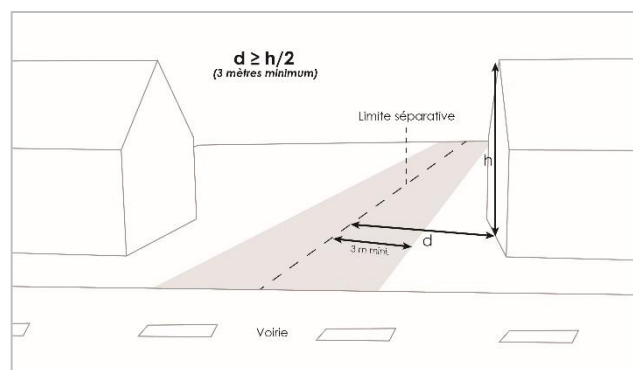
- à l'alignement,
- avec un retrait minimum de 5 mètres.

b/ Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle sans aggraver la non-conformité.

4.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

4.2.1. Dans l'ensemble de la zone N, Il n'est pas fixé de règle pour les constructions de moins de 20m² d'emprise au sol, les ouvrages enterrés, les piscines et les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés.

4.2.2. En secteurs Na, Ne, Nj et Nz, pour les autres constructions autorisées, elles peuvent être implantées en limite séparative. Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.



4.2.3. Une implantation différente peut être autorisée ou imposée en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.

4.2.4. Les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, etc. ne sont pas à prendre ne compte dans l'application du présent article.

4.3. Hauteur maximale des constructions

4.3.1. Prescriptions générales

La hauteur maximale des constructions est calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon sur rue de la construction.

Une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

4.3.2. Constructions à deux pans minimum

Lorsque les constructions possèdent une toiture avec au moins deux pans, la hauteur maximale ne doit pas excéder 8 mètres.

4.3.3. Constructions en toiture terrasse

Lorsque les constructions possèdent une toiture terrasse, la hauteur maximale ne doit pas excéder 6 mètres.

4.4. Emprise au sol

Sous réserve du respect des dispositions du PPRI de la Loire « Val de Sully » en secteur Ni, Nzi et Nai, il n'est fixé aucune règle sauf :

- En secteur Ni dans lequel l'emprise au sol des annexes ne devra pas dépasser 20 m² à compter de la date d'approbation de la révision du PLU.
- En secteur Ne dans lequel l'emprise au sol ne devra pas excéder 5 % par rapport à la superficie totale de l'unité foncière comprise dans le secteur.
- Dans les secteurs Nz, Nzi et Nai, dans lesquels l'emprise au sol :
 - des extensions, est limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction principale à la date d'approbation du PLU.
 - Des nouvelles annexes, est limitée à 40 m² à la date d'approbation du PLU.
 - Des nouvelles piscines, est limitée à 50 m² à la date d'approbation du PLU.

N5 – QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

Sous réserve du respect des dispositions du PPRI de la Loire « Val de Sully » en secteur Ni, Nzi, Nai et Neï

5.1. Prescriptions générales

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

Le blanc pur, les tonalités vives ou brillantes sont interdites.

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables sont admis.

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

5.2. Façades

5.2.1. Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

5.2.2. Constructions principales et leurs extensions

▸ **Dispositions générales**

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées, les abris de piscine et les serres.

▸ **Tonalité des enduits/bardages**

La tonalité des enduits et/ou bardages doivent s'inscrire dans une gamme de tons clairs.

▸ **Bardages en bois naturel**

Lorsque les façades sont réalisées en bois, il est préconisé de les laisser à l'état naturel. En cas d'utilisation d'un produit de finition, le résultat devra être mat.

Les bardages en tôle sont interdits.

5.2.3. Constructions annexes

Les bardages en tôle non prélaquée sont interdits.

La tonalité des façades des constructions annexes sera en harmonie avec celle de la construction principale. L'utilisation du bois naturel en bardage est également admise. Dans ce cas, il est préconisé de les laisser à l'état naturel. En cas d'utilisation d'un produit de finition, le résultat devra être mat.

Il n'est pas fixé de règle pour les annexes de moins de 20 m².

Les matériaux translucides ou transparents sont admis pour les abris de piscine et les serres.

5.3. Toitures

5.3.1. Constructions principales et leurs extensions

Seule la tuile de ton brun-rouge, l'ardoise ou des matériaux d'aspect et de teinte similaires sont autorisés.

Les toitures des constructions principales sont à au moins deux pans et respectant une inclinaison comprise entre 35° et 45°. Les toitures en terrasse sont autorisées.

L'utilisation d'un autre type de tuile non-conforme à la règle édictée ci-dessus peut être autorisée :

- en cas de réfection partielle ou d'extension d'une toiture existante déjà constituée uniquement de ce type de tuile,
- en cas de réfection d'une charpente existante ne permettant pas techniquement la mise en place de tuile précédemment autorisées.

Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, vérandas, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Pour les appentis accolés au pignon de la construction principale, les toitures doivent être réalisées avec des matériaux d'aspect et de teinte similaires à ceux utilisés pour la construction principale et doivent avoir une inclinaison minimale de 25°.

5.3.2. Constructions annexes

► **Dispositions générales**

Les toitures des constructions annexes respecteront une inclinaison minimale de 15°. Les toitures en terrasse sont autorisées.

La tonalité des toitures des constructions annexes sera en harmonie avec celle de la construction principale.

Il n'est pas fixé de règle pour les annexes de moins de 20 m².

► **Serres, verrières et abris de piscine**

Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les serres, les verrières et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

5.4. Ouvertures

Les « chiens assis » sont interdits.

5.5. Clôtures

5.5.1. Dispositions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement.

Les clôtures constituées de plaques et de poteaux d'aspect béton sont interdites sauf celles situées sur limites séparatives.

La hauteur totale des clôtures n'ayant pas d'usage d'habitat, est fixée à 2 mètres maximum.

En secteur Nb, les clôtures doivent être ajourées, ménagées d'ouverture de 20 x 20 cm au niveau du sol tous les 10 mètres et limitées à une hauteur de 1m20.

5.5.2. Les clôtures sur rue

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur des clôtures est fixée à 1,60 mètre maximum par rapport au niveau naturel du sol.

Les clôtures seront constituées soit :

- d'un muret de 1 mètre de hauteur maximum, surmonté d'éléments de clôture à l'exclusion des ajouts de béton. Le muret sera réalisé avec un enduit dont la tonalité sera identique à la construction principale ou dans une gamme de tons clairs.
- d'un grillage doublé d'une haie végétale. En secteurs Ni, Nzi, Nei et Nai, la haie sera la moins dense possible afin de ne pas constituer un obstacle supplémentaire à l'écoulement des eaux.

Il n'est pas fixé de règle pour les clôtures de nature agricole.

5.6. Dispositions diverses

Sous réserve de l'application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique.

N6 – QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Dans le cadre d'une construction neuve, la pose de capteurs solaires ou photovoltaïques doit participer à la création d'un usage (auvent, pergola...) ou de la construction architecturale du bâtiment.

Pour les constructions existantes, une pose discrète doit être recherchée par une implantation privilégiée sur les volumes secondaires (toitures plus basses par exemple) ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales. La mise en œuvre des panneaux devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture (pose encastrée ou en superposition estompée), selon une implantation horizontale du champ de capteurs de préférence en partie basse de la toiture.

N7 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS

Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés. En cas de travaux ayant pour effet de les détruire, des mesures compensatoires de replantation devront être mises en œuvre.

N8 – STATIONNEMENT

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

ZONE N

SECTION III – DESSERTE PAR LES RESEAUX

N9 -CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

9.1. 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.

9.2. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

9.3. Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 4 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux annexes de moins de 20 m².

N10 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

10.1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Toutefois, en l'absence de réseau public, l'alimentation peut être assurée soit par captage, soit par forage ou puits sous réserve que la qualité des eaux captées soit conforme à la réglementation en vigueur.

10.2. Assainissement

10.2.1. Eaux Usées

Toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.

En cas de sol imperméable, les eaux épurées doivent être évacuées vers un exutoire (fossé, réseau pluvial) sous réserve de l'accord de son gestionnaire,

Toutefois, en cas d'existence du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les constructions devront s'y raccorder. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

10.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être infiltrées prioritairement sur le terrain.

Tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité ou différé.

D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

10.3. Desserte électrique et télécommunication

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

10.4. Desserte en infrastructures et réseaux électroniques

Il n'est pas fixé de règle.

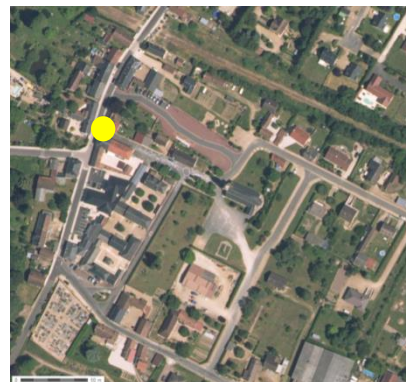
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS DU PAYSAGE A CONSERVER (EPAC)

CHASSE-ROUE

Cr

Localisation :

Carrefour de la rue Saint-Jacques avec la rue du Val

**Description :**

Chasse-roue en pierre qui marque l'angle des rues.

**Intérêt :**

Patrimoine témoin des traditions régionales.

Prescription :

- Interdire toute démolition et veiller au bon entretien.

CROIX

Cx1

Localisation :

Cimetière de Bray-en-Val
Place de la Mairie

**Description :**

Croix en fer forgé sur socle avec emmarchement en pierre calcaire.

**Intérêt :**

Patrimoine religieux local.

Prescription :

- Interdire toute démolition et veiller au bon entretien.

CROIX

Cx2

Localisation :

Carrefour entre la RD 952 et la rue du Val

**Description :**

Croix de chemin en fer forgé avec socle en pierre calcaire.

**Intérêt :**

Patrimoine religieux local.

Prescription :

- Interdire toute démolition et veiller au bon entretien.

Localisation :

Carrefour entre la route de Saint-Benoît
et la route de la Chaussée

**Description :**

Croix de chemin en fer forgé.

**Intérêt :**

Patrimoine religieux local.

Prescription :

- Interdire toute démolition et veiller au bon entretien.

EGLISE SAINT-JACQUES-LE-MAJEUR**Eg****Localisation :**

Rue Saint-Jacques

**Description :**

Eglise Saint-Jacques-le-Majeur du 19^{ème} siècle qui remplace une ancienne église. Les travaux ont commencé en 1861.

Elle se caractérise par :

- un clocher porche à flèche en pierre calcaire,
- une nef flanquée de collatéraux suivie d'un chœur à pans,
- la toiture de la nef en ardoises,
- l'entourage des vitraux en briques.

**Intérêt :**

Patrimoine témoin de l'histoire de Bray-en-Val. Elle participe à l'ambiance et à la qualité architecturale du bourg.

Prescriptions :

Conserver :

- les volumes du bâtiment et des toitures
- les ouvertures
- la nature des matériaux en cas de réfection ou travaux divers.

FONTAINE

F

Localisation :

Route de Saint-Benoît
aux abords du cimetière

**Description :**

Fontaine et statue de Sainte-Radegonde.

Elle se caractérise par :

- un édifice construit en pierre avec briques pour souligner les angles et les ouvertures,
- une niche cintrée fermée par une grille avec la statue de Saint-Radegonde,
- une ouverture en partie basse pour accéder à la source,
- une toiture en forme de clocher en ardoises avec croix de faîtage.

**Intérêt :**

Ouvrage témoin de l'histoire de Bray-en-Val et qui participe à l'ambiance et à la qualité architecturale du bourg.

Prescriptions :

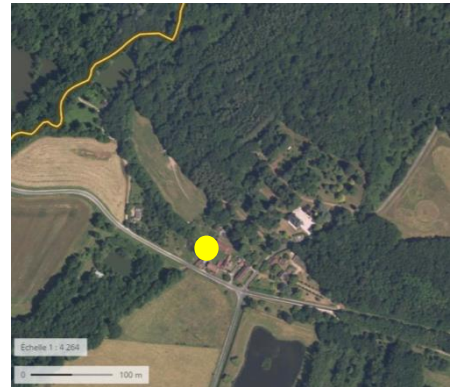
- En cas de travaux, veiller à ne pas altérer la qualité de l'ouvrage en conservant son volume et la nature des matériaux
- Entretien régulier afin de maintenir l'alimentation en eau.
- Proscrire le comblement de la niche d'arrivée de la source.

MOULIN

M

Localisation :

Le Moulin Saumaire (à l'Ouest de la commune)

**Description :**

Moulin à eau ayant conservé sa roue.

Il est alimenté en eau par un bief (canal de dérivation du Saint-Laurent).

Le bâtiment se caractérise par :

- une construction en pierre avec briques et pierre de taille pour souligner les angles et les ouvertures,
- une corniche en brique,
- une toiture en ardoises.

**Intérêt :**

Ouvrage témoin de l'histoire de Bray-en-Val et qui participe à l'ambiance et à la qualité architecturale de la commune.

Prescriptions :

- En cas de travaux, veiller à ne pas altérer la qualité du bâtiment en conservant son volume et la nature des matériaux
- Maintenir la roue et ne pas condamner l'alimentation en eau.

PORTAIL

P

Localisation :

19, rue des Jardins du Coulouis



Description :

Portail en fer forgé avec piliers en pierre de taille, chapiteaux sculptés et borne chasse-roues.



Intérêt :

Patrimoine témoin des traditions régionales.

Prescription :

- Interdire toute démolition des piliers et veiller à leur bon entretien.
- Toute nouvelle intervention devra respecter les techniques et les matériaux d'origine.
- le remplacement du portail devra se réaliser selon les mêmes matériaux ou d'aspect similaire en favorisant des transparences sur la cour intérieure.

Localisation :

Route de Saint-Benoît

**Description :**

Piliers en pierre de taille, chapiteaux sculptés et borne chasse-roues.

**Intérêt :**

Patrimoine témoin des traditions régionales.

Prescriptions :

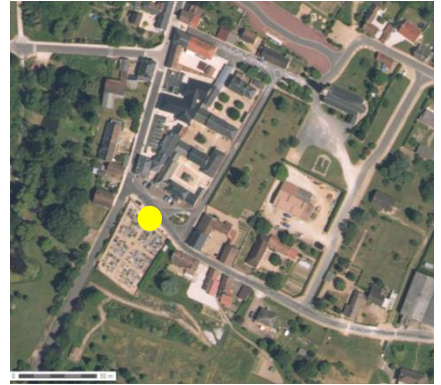
- Interdire toute démolition des piliers et veiller à leur bon entretien.
- Toute nouvelle intervention sur les piliers devra respecter les techniques et les matériaux d'origine.
- Le choix d'un nouveau portail devra être fait parmi les portails traditionnels métalliques, avec partie basse pleine, et partie haute ajourée avec barreaudage métallique.

PILIERS DE L'ANCIEN CIMETIERE

Pi2

Localisation :

Place de la Mairie



Description :

Piliers en pierre de taille et chapiteaux sculptés.



Intérêt :

Patrimoine témoin des traditions régionales et de l'histoire de la commune.

Prescriptions :

- Interdire toute démolition des piliers et veiller à leur bon entretien.
- Toute nouvelle intervention devra respecter les techniques et les matériaux d'origine.
- Interdire le remplacement du portail existant par un portail plein.

SYMBOLE RELIGIEUX

S1

Localisation :

La Motte (Sud-Ouest de la commune)

**Description :**

Croix sur le pignon du bâtiment de l'ancien couvent situé sur la commune.

**Intérêt :**

Patrimoine témoin de l'histoire de Bray-en-Val.

Prescriptions :

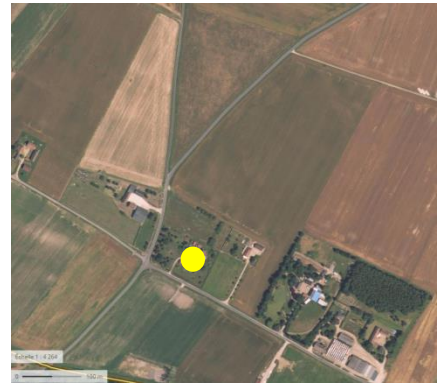
- Interdire toute démolition et veiller au bon entretien.

SYMBOLE HISTORIQUE

S2

Localisation :

Route de Menneroy (Sud de la commune)

**Description :**

Blason de l'abbaye de Saint Benoît-sur-Loire représentant : une croix d'argent chargée de cinq roses, deux lys d'or en chef et deux crosses d'or adossées en pointe.

Ce blason taillé dans la pierre porte la date de 1733. Il est localisé dans le mur de clôture de la propriété.

**Intérêt :**

Patrimoine témoin de l'histoire de Bray-en-Val.

Prescriptions :

- Interdire toute démolition et veiller au bon entretien.

ARBRES REMARQUABLES

Localisation :

Variable

Description :

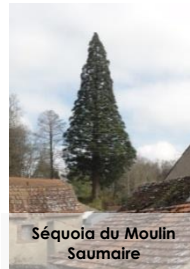
Sujet d'un port et d'une envergure remarquables.



Platanus de la Grande Chappe



Platanus en rive de la Bonnée



Séquoia du Moulin
Saumaire



Chêne de la Cornetterie



Chêne, chemin des Bœufs

Intérêt :

Patrimoine végétal de la commune, ces arbres participent à l'ambiance et au cadre de vie de qualité de Bray-en-Val.

Prescriptions :

- Interdire l'abattage des arbres, sauf en cas de problème sanitaire avéré ou de risque pour la sécurité des biens et des personnes.
- Interdire la taille sévère.
- Autoriser les tailles douces d'éclaircissage maintenant le volume de l'arbre.