

RÈGLEMENT

Pièce n°3.a



PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE JARGEAU

Vu pour être annexé à la délibération du 5 mars 2020

Le Maire

Prescription : 19 juin 2014
Arrêt : 11 juillet 2019
Approbation : 5 mars 2020
Modifié le 14 novembre 2024

Table des matières

<i>Dispositions applicables à la zone Ua</i>	11
<i>Chapitre Ua.1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d’activité.....</i>	12
<i>Chapitre Ua.2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....</i>	14
<i>Chapitre Ua.3 – Equipement et réseaux</i>	21
<i>Dispositions applicables à la zone Ub</i>	23
<i>Chapitre Ub.1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d’activité.....</i>	24
<i>Chapitre Ub.2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....</i>	26
<i>Chapitre Ub.3 – Equipement et réseaux</i>	33
<i>Dispositions applicables à la zone Uc</i>	35
<i>Chapitre Uc.1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d’activité.....</i>	36
<i>Chapitre Uc.2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....</i>	38
<i>Chapitre Uc.3 – Equipement et réseaux</i>	44
<i>Dispositions applicables à la zone Ud</i>	46
<i>Chapitre Ud.1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d’activité.....</i>	47
<i>Chapitre Ud.2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....</i>	49
<i>Chapitre Ud.3 – Equipement et réseaux</i>	55
<i>Dispositions applicables à la zone Uf</i>	57
<i>Chapitre Uf.1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d’activité.....</i>	58
<i>Chapitre Uf.2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....</i>	60
<i>Chapitre Uf.3 – Equipement et réseaux</i>	66
<i>Dispositions applicables à la zone Ux</i>	68
<i>Chapitre Ux.1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d’activité.....</i>	69
<i>Chapitre Ux.2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....</i>	71
<i>Chapitre Ux.3 – Equipement et réseaux</i>	75
<i>Dispositions applicables à la zone 1AUc</i>	77
<i>Chapitre 1AUc.1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d’activité.....</i>	78
<i>Chapitre 1AUc.2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....</i>	80
<i>Chapitre 1AUc.3 – Equipement et réseaux</i>	86
<i>Dispositions applicables à la zone 1AUd</i>	88
<i>Chapitre 1AUd.1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d’activité.....</i>	89
<i>Chapitre 1AUd.2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....</i>	91
<i>Chapitre 1AUd.3 – Equipement et réseaux</i>	97
<i>Dispositions applicables à la zone 1AUe</i>	99

<i>Chapitre 1AUe.1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d’activité.....</i>	<i>100</i>
<i>Chapitre 1AUe.2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....</i>	<i>102</i>
<i>Chapitre 1AUe.3 – Equipement et réseaux</i>	<i>105</i>
 <i>Dispositions applicables à la zone A</i>	 <i>107</i>
<i>Chapitre A.1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d’activité.....</i>	<i>108</i>
<i>Chapitre A.2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....</i>	<i>110</i>
<i>Chapitre A.3 – Equipement et réseaux</i>	<i>116</i>
 <i>Dispositions applicables à la zone N</i>	 <i>118</i>
<i>Chapitre N.1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d’activité.....</i>	<i>119</i>
<i>Chapitre N.2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....</i>	<i>121</i>
<i>Chapitre N.3 – Equipement et réseaux.....</i>	<i>125</i>
 <i>Annexes</i>	 <i>127</i>

Avant-propos

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) a opéré une réforme d'ensemble des documents d'urbanisme en substituant notamment le Plan Local d'Urbanisme (PLU) au Plan d'Occupation des Sols (POS). Celle-ci a depuis été complétée par :

-  *la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat ;*
-  *la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat ;*
-  *la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (ENL) ;*
-  *la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (Grenelle 1 et 2) ;*
-  *la loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche (MAP) ;*
-  *la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) ;*
-  *la loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF) ;*
-  *la loi n°2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives ;*
-  *la loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte ;*
-  *l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 ;*
-  *le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 ;*
-  *la loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine ;*
-  *la loi n°2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et de paysages.*

**Article L151-8 du Code de l'urbanisme,
Créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015**

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L 101-1 à L 101-3.

Dispositions générales

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L151-8 à L151-42 et R151-9 à R151-50 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 : CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLU

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Jargeau.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à certaines dispositions issues du règlement national d'urbanisme visé aux articles L111-1 et suivants et R111-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
2. S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législation spécifique concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières. Conformément à l'article L151-43 du Code de l'Urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol font l'objet d'une annexe au présent dossier.
3. La règle de réciprocité d'implantation des bâtiments de L111-3 du Code rural et de la pêche - maritime doit être prise en considération.
4. Demeurent applicables toutes les prescriptions du règlement sanitaire départemental en vigueur.
5. En application de l'article L531-14 et R531-18 du Code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles, 6, rue de la Manufacture, 45000 Orléans.

L'article R523-1 du Code du Patrimoine prévoit que : « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrage ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

Conformément à l'article R523-8 du même Code, « En dehors des cas prévus au 1° de l'article R523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrage ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R523-7, peuvent décider de saisir le Préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

6. En application de l'article L215-18 du Code de l'environnement, pendant la durée des travaux visés aux articles L215-15 et L215-16 du même code, les propriétaires riverains d'un cours d'eau sont tenus de laisser passer sur leurs terrains les fonctionnaires et les agents chargés de la surveillance, les entrepreneurs ou ouvriers, ainsi que les engins mécaniques strictement nécessaires à la réalisation de travaux, dans la limite d'une largeur de six mètres.

Les terrains bâtis ou clos de murs à la date du 3 février 1995 ainsi que les cours et jardins attenants aux habitations sont exempts de la servitude en ce qui concerne le passage des engins.

La servitude instituée au premier alinéa s'applique autant que possible en suivant la rive du cours d'eau et en respectant les arbres et plantations existants.

7. En application de l'article R151-21 du Code de l'urbanisme, dans le cas :

- d'un lotissement ;
- de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance ;

Les règles édictées par le présent règlement sont appréciées par unité foncière créée, c'est-à-dire lot par lot.

8. Toute intervention sur les éléments identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme doit faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie (article R421-23 h) du Code de l'urbanisme).
9. Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée en application de l'article L151-19 ou de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme (article R421-28 e) du Code de l'urbanisme).

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Article R151-18 du Code de l'urbanisme : les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Six types de zones U sont identifiés :

-  **La zone Ua** qui correspond au centre-ville, notamment marqué par le bâti ancien.
-  **La zone Ub** concernant la proximité immédiate du centre-ville.
-  **La zone Uc**, pavillonnaire et plus éloignée du centre-ville.
-  **La zone Ud**, pavillonnaire et moins dense que la zone Uc.
-  **La zone Uf**, située en continuité de la zone urbaine de la commune de Férolles.
-  **La zone Ux** concernant les secteurs économiques (zone d'activités des Cailloux et zone artisanale de la route d'Orléans).

Article R151-20 du Code de l'urbanisme : les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Trois zones AU sont identifiées sur Jargeau :

-  **La zone 1AUc** qui correspond à une zone d'extension en continuité du tissu pavillonnaire de la zone Uc.
-  **La zone 1AUd**, qui correspond à plusieurs zones d'extension en continuité du tissu pavillonnaire de la zone Ud.
-  **La zone 1AUe** concernant un secteur d'extension destiné aux équipements publics.

Article R151-23 du Code de l'urbanisme : les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Article R151-24 du Code de l'urbanisme : En zone A peuvent seules être autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13 du Code de l'Urbanisme, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Peuvent également être autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

-  Ainsi **la zone A** correspond aux espaces agricoles et à l'urbanisation diffuse et permet la construction de nouveaux bâtiments. Elle comprend **un secteur Ap** correspondant au lit endigué de la Loire.

Article R151-24 du Code de l'urbanisme : les zones naturelles sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces 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 d'espaces naturels ;
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Article R151-25 du Code de l'urbanisme : En zone N, peuvent seules être autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Peuvent également être autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- ✚ Ainsi **la zone N** correspond aux espaces naturels à protéger. Elle comprend des secteurs : **secteur Nt** correspondant au camping et secteur, **secteur Nc** permettant l'exploitation de la carrière et **le secteur Np** pour le lit endigué de la Loire.

Le règlement du plan local d'urbanisme comprend également :

- ✚ des espaces boisés classés (EBC) en application de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme ;
- ✚ des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements en application de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme ;
- ✚ des éléments et des secteurs identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme ;
- ✚ des éléments et des secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme ;
- ✚ des emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par ce plan :

- ✚ peuvent faire l'objet d'adaptation mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- ✚ conformément à la servitude EL2Bis concernant la Loire et ses affluents : L'édification de toute construction est interdite sur les terrains compris entre les digues et la rivière, sur les digues et levées, ou sur les îles.

Du côté du val, les ouvrages, plantations, constructions, excavations et clôtures situés à moins de 19,50 mètres du pied des levées sont soumis à autorisation préfectorale. L'autorisation prescrit les mesures nécessaires pour assurer, en toutes circonstances, la sécurité des biens et des personnes, l'accès aux ouvrages de protection, leur entretien ou leur fonctionnement.

En cas de non-respect de ces dispositions, le contrevenant est passible d'une amende de 150 à 12 000 euros. Il doit, après mise en demeure préalable, procéder à la remise en état des lieux.

 ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation (article L152-3 du Code de l'urbanisme).

Dispositions applicables à la zone Ua

*« La **zone Ua** correspond au bâti ancien du centre bourg de Jargeau. » (Rapport de Présentation)*

*Par ailleurs, certains terrains de la **zone Ua** sont concernés par des servitudes d'utilité publique. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et qui s'ajoutent au règlement de zone.*

Chapitre **Ua.1** – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Ua.1.1 - Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous-conditions :

Dans l'ensemble de la zone Ua sont interdits toutes les constructions et installations énoncées par le règlement du PPRI.

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée sous conditions	Autorisée
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salle d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt		X (1)	
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

(1) Les constructions et installations de la sous-destination « entrepôt » sont autorisées à condition d'être compatible avec la proximité immédiate de l'habitat en matière de salubrité, de sécurité et de nuisance et d'être d'une emprise au sol inférieure à 100 m².

Ua.1.2 - Usages et affectations des sols :

Dans l'ensemble de la zone Ua, sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol énoncées par le règlement du PPRI.

Les terrains de camping et de caravaning (hors stationnement des camping-cars), les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) sont interdits.

Le stationnement de caravanes et de mobil-homes habités sont interdits.

Les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures sont interdits.

Les remblais sont interdits.

Les exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient liés à des travaux de voirie ou d'équipements collectifs, de services publics et de services gestionnaires de réseaux.

Les affouillements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient liés à des travaux de voirie, d'équipements collectifs, de services publics, de services gestionnaires de réseaux, de création de bassins de rétention, de création de mares, de création de piscine, de réserve incendie ou d'être destinés aux constructions et installations autorisées dans la zone.

L'ouverture et l'extension d'une carrière sont interdites.

Ua.1.3 – Mixité fonctionnelle :

Le changement de destination vers la sous-destination « logement » est interdit pour les rez-de-chaussée ayant actuellement la destination « commerce et activités de service » des parties de la Grande Rue, de la rue de la Porte Berry, du Boulevard du Saumon et de la Place du Martroy représentées sur le document graphique.

Ua.1.4 – Prescriptions particulières :

Toute construction est interdite dans un rayon de 20 mètres autour d'une cavité souterraine sauf s'il est démontré l'absence de risque d'effondrement.

Les cavités souterraines représentées sur le document graphique ne constituent pas une liste exhaustive. Celle-ci est disponible sur <http://www.georisques.gouv.fr>.

Chapitre **Ua.2** – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Des dérogations à ce chapitre peuvent être accordées pour :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré qui ne respecte pas les dispositions du présent article, dans la limite de la surface de plancher préexistante.

Les constructions à destination d'équipements collectifs, de services publics, portées par une personne morale de droit public ou un gestionnaire de réseaux.

Ua.2.1 – Volumétrie et Implantation des constructions :

Des dérogations à cette partie peuvent être accordées pour :

L'aménagement (extension, surélévation, transformation) d'un bâtiment existant, qui ne respecte pas les dispositions du présent article à condition que la non-conformité aux dispositions du présent article ne soit pas aggravée.

2.1.a. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

L'emprise publique est l'étendue de terrain appartenant au domaine public. Le domaine public comprend les biens appartenant à des personnes publiques et qui sont affectés, soit à l'usage public, soit à un service public.

L'alignement est la détermination de la limite du domaine public au droit des propriétés riveraines.

Dans une bande de 15 mètres par rapport aux voies et emprises publiques, **les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques.** Cependant :

- Une fois l'alignement constitué, les constructions peuvent s'implanter en retrait par rapport aux voies et emprises publiques.
- Lorsque que le terrain est à l'angle de plusieurs voies cette règle peut s'appliquer que pour la voie pour laquelle l'implantation est la plus appropriée.
- Dans un souci d'intégration et d'harmonie avec l'existant, l'autorité compétente pour la délivrance des permis de construire pourra imposer que la construction n'induisse pas de rupture dans la séquence bâtie qu'elle intègre.

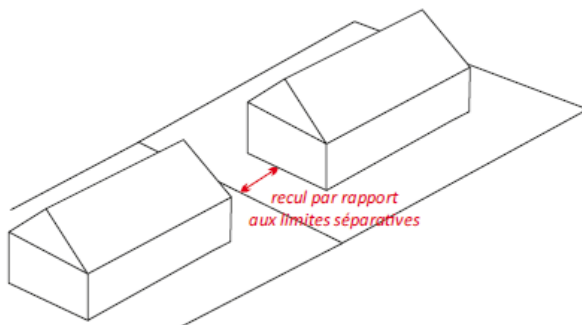
Au-delà de la bande de 15 mètres par rapport aux voies et emprises publiques, l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques est libre.

2.1.b. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les limites séparatives sont les limites de l'unité foncière autres que celle qui est placée en façade de rue.

Méthode de calcul :

Le recul de la construction par rapport aux limites séparatives doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.



Dans une bande de 15 mètres par rapport aux voies et emprises publiques, **les constructions doivent être implantées :**

- D'une limite séparative latérale à l'autre si la largeur du terrain est de 12 mètres ou moins.
- Sur au moins une des limites latérales si la largeur du terrain est supérieure à 12 mètres.
- Sur au moins une limite latérale pour les extensions des constructions existantes.

Au-delà de la bande de 15 mètres par rapport aux voies et emprises publiques :

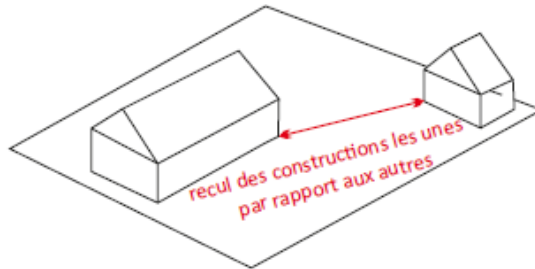
- les constructions principales peuvent être implantées sur les limites séparatives sous réserve que la hauteur du bâtiment et son orientation ne compromettent pas de façon excessive la salubrité ou l'ensoleillement des parcelles voisines.
- Dans les autres cas les constructions principales doivent respecter un retrait minimal au moins égal à la moitié de la hauteur de la partie de la construction la plus proche de la limite séparative avec un minimum de 3 mètres.

L'implantation des annexes à l'habitation est libre.

2.1.c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Méthode de calcul :

Le recul des constructions les unes par rapport aux autres doit être calculé horizontalement entre tout point d'une construction au point de la construction qui en est le plus rapproché.



Lorsque le projet a pour objectif de créer plusieurs logements, les constructions principales doivent être contiguës ou respecter un retrait d'au moins 6 mètres. Les constructions annexes et celles liées à d'autres destinations que le logement ne sont pas concernées par cette règle.

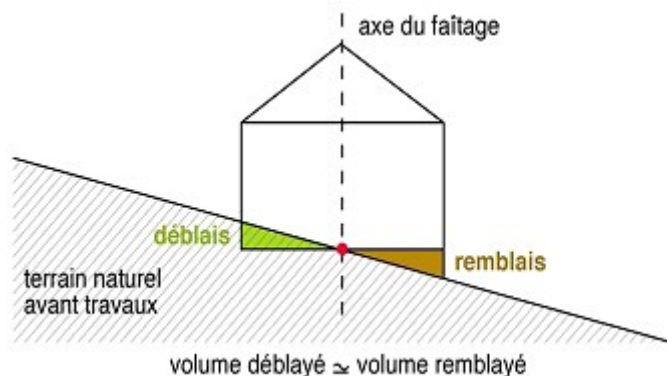
2.1.d. Hauteur maximum des constructions :

Les constructions doivent comporter au maximum quatre niveaux habitables.

Pour les toitures à pente, aucun point d'une construction (cheminées exclues) ne peut excéder une hauteur de 14 mètres au faîtage du toit, considérée depuis le niveau moyen du sol avant aménagement.

Pour les toitures plates ou terrasses (elles doivent obligatoirement être végétalisées), aucun point d'une construction (cheminées exclues) ne peut excéder une hauteur de 12 mètres au faîtage du toit, considérée depuis le niveau moyen du sol avant aménagement.

Calcul du niveau moyen du sol :



Ua.2.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :**2.2.a. Qualité patrimoniale du bâti :**

Les aspects extérieurs des bâtiments repérés sur le document graphique comme « bâti à préserver » doivent être conservés. Les règles des paragraphes 2.2.b et 2.2.c ne s'appliquent pas pour ces bâtiments. En cas de dégradation ou destruction, la reconstruction à l'identique est obligatoire.

2.2.b. Qualité environnementale des constructions :

Les constructions nouvelles devront prendre en compte, dans la mesure du possible, les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Minimiser le besoin en eau, prévoir la récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique de préférence par l'extérieur évitant les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été et pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies gratuites et renouvelables, solaires avant tout (utilisation passive et active de l'énergie solaire).
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

2.2.c. Aspects extérieurs des constructions :**Aspect général :**

D'une façon générale, l'aspect extérieur des constructions ou des ouvrages à modifier ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour l'application de cet article, des prescriptions particulières pourront être imposées en ce qui concerne notamment la volumétrie, l'implantation des bâtiments ainsi que le traitement de leurs abords.

Les restaurations, extensions et éventuelles modifications des constructions existantes devront être réalisées dans le respect du bâti existant (aspect des matériaux, forme générale des toitures, rythme et proportion des ouvertures).

Les volumes de toutes les constructions doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Les murs :

Si les matériaux sont laissés apparents seuls les matériaux traditionnels locaux doivent être utilisés et appareillés simplement conformément à l'usage traditionnel avec des joints fins, non accusés, ni par leur couleur, ni par leur relief.

Les enduits doivent être de tonalité neutre. Le blanc pur est interdit. Les enduits teintés dans la masse seront préférés aux peintures. Les seuls bardages autorisés sont en bois ou en matériaux similaires d'aspect et de couleur mate. Les motifs fantaisistes formant relief sont interdits.

Les façades commerciales doivent respecter l'esprit de l'architecture originelle du bâtiment. Elles ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtre du premier étage.

Dans la « Grande Rue », la création d'arcades par suppression des allèges des fenêtres du rez-de-chaussée est possible.

Les ouvertures :

Il pourra être exigé pour une bonne intégration au paysage bâti que la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles.

Pour les menuiseries extérieures le PVC et les matériaux similaires d'aspect, les teintes criardes et le blanc pur sont interdits. Les coffres des volets roulants doivent être non visibles de l'extérieur.

Les grilles et balcons en ferronnerie seront traités simplement, en barreaudage vertical de préférence.

Les toitures :

Les constructions comporteront des toitures d'une inclinaison comprise entre 35° et 50 ° sans débordement latéral.

Cette disposition n'exclut pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels, de pentes différentes, justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, coyaux) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Les toitures plates ou les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées.

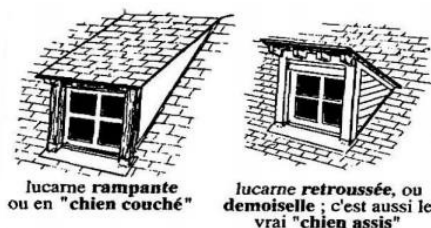
En dehors de ce cas, les toitures des constructions seront réalisées :

- Soit en petites tuiles plates de pays ou en matériaux de même aspect ;
- Soit en ardoise naturelles ou en matériaux de même aspect, la tuile couleur ardoise est interdite ainsi que l'ardoise losangée.

Toutefois, les dispositions ci-dessous pourront ne pas s'appliquer pour la construction de vérandas, marquises, serres, abris de piscine et autres constructions vitrées, sous réserve que ces nouveaux volumes se composent harmonieusement avec l'ensemble du bâti. Dans ces cas, une pente différente pourra être admise ainsi que pour les abris de jardins et les bûchers.

Les revêtements en tôle ondulée sont interdits.

Dans la mesure du possible, les lucarnes traditionnelles doivent être conservées. En dehors de ces cas, les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes. Les lucarnes rampantes et les chiens assis sont interdits.



Les châssis de toit peuvent être autorisés en nombre et superficie limités à condition d'être non saillants et implantés sur les parties non visibles de la voie publique de préférence.

L'implantation de paraboles individuelles est interdite sur les façades et toitures visibles de la voie publique. Toutefois, elles peuvent être admises sur les souches de cheminées et mur pignon, à condition de ne pas dépasser de ces supports et de respecter leur tonalité. Elles sont dans ce cas limitées à un diamètre de 90 cm.

Les panneaux solaires devront de préférence être implantés sur les annexes et non visibles du domaine public.

2.2.d. Clôtures :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec les clôtures présentes dans le voisinage immédiat, aussi bien pour les matériaux que pour les hauteurs.

Les clôtures doivent être sobres, de forme simple et de couleur discrète. Elles auront une hauteur maximum de 1,80 m et permettront l'écoulement des eaux.

Les clôtures sur rue devront être constituées d'un mur bahut de 30 à 60 cm de haut surmonté ou non d'une partie très ajourée en métal ou en bois.

Les éléments préfabriqués en béton, pleins ou ajourés sont interdits sur rue ainsi que les grillages et les haies.

Ua.2.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

2.3.a. Espaces libres et plantations :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces choisies de préférence parmi les essences locales. Les thuyas et les espèces exotiques envahissantes sont interdits.

Sur les parcelles bâties, les surfaces libres de toute construction doivent être plantées à raison d'au minimum un arbre de moyenne ou haute tige par tranche entamée de 150 m² d'espace libre. *Ainsi pour une parcelle avec 800 m² d'emprise au sol libre de construction, 6 arbres de moyenne ou haute tige doivent être plantés.*

2.3.b. Protections paysagères et environnementales

Les jardins identifiés sur le document graphique comme « jardin à préserver » doivent être protégés. Toutes les constructions ou installations de plus de 20 m² de surface de plancher sont interdites dans ce secteur.

Les arbres ainsi que les alignements d'arbres identifiés sur le document graphique comme étant à préserver doivent être conservés ou, lorsque l'état sanitaire le nécessite, remplacés par des essences locales au développement analogue.

Ua.2.4 - Stationnement :

2.4.a. Pour les véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.

Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier. Des dispositions doivent être prises pour réserver les dégagements nécessaires aux manœuvres.

La mutualisation des surfaces de stationnement entre plusieurs opérations d'aménagement doit être recherchée en priorité.

La superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès et les espaces de retournement, est de 25m²; chaque place devra faire 2,50 m X 5m. Les espaces de retournement peuvent être mutualisés pour plusieurs places.

Les aires de stationnement affectées aux véhicules motorisés ne peuvent pas être inférieures à 1 place par logement créé.

Pour bâtiments liés aux autres destinations autorisées dans la zone, les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier.

Toutefois les changements de destination ou la réhabilitation d'un bâtiment pour créer des logements ou des commerces ou activités de service n'ont pas à satisfaire aux besoins en stationnement.

2.4.b. Pour les vélos

Les aires de stationnement couvertes affectées aux vélos ne peuvent pas être inférieures :

- pour les opérations d'habitat de plus de 400 mètres carrés de surface de plancher : à 1,5 mètre carré par logement avec un minimum de 10 mètres carrés ;
- pour les constructions de bureaux : à 1 mètre carré par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher.

Chapitre **Ua.3** – Equipement et réseaux

Ua.3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées :

3.1.a. Accès :

Les dimensions et caractéristiques techniques des accès doivent satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, et répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées. L'accès ne peut pas être inférieur à 3 mètres pour desservir un lot unique et à 4 mètres pour desservir plusieurs lots.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, sera interdit.

Lorsque plusieurs lots sont créés à partir d'une même unité foncière, un seul accès sur la voirie est autorisé pour l'ensemble de ces lots. Il est toutefois possible de déroger à cette règle en cas de contrainte technique nécessitant un second accès.

3.2.b. Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent avoir les caractéristiques (dimensions, tracé et caractéristiques techniques) correspondant à leur destination et satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, cheminements piétons etc...

Toute voie nouvelle devra satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

L'autorité compétente peut imposer des caractéristiques spécifiques concernant les voiries à créer, notamment en ce qui concerne l'emprise minimale de la voirie.

Ua.3.2 - Desserte par les réseaux :

Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent.

La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

3.2.a. Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes garantissant l'étanchéité et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

3.2.b. Assainissement eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément à la réglementation en vigueur.

A défaut de réseau public, toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées devra disposer d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Toute installation ou construction à vocation d'activités doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux usées adapté, assurant une protection efficace du milieu naturel.

3.2.c. Assainissement eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain. La récupération des eaux pluviales est fortement encouragée.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits.

3.2.d. Desserte téléphonique, électrique et télédistribution :

Tous les réseaux filaires doivent être réalisés en souterrain (desserte des voies et raccordement des constructions).

Dispositions applicables à la zone Ub

*« La **zone Ub** concerne la proximité immédiate du centre-ville. » (Rapport de Présentation)*

*Par ailleurs, certains terrains de la **zone Ub** sont concernés par des servitudes d'utilité publique. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et qui s'ajoutent au règlement de zone.*

Chapitre **Ub.1** – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Ub.1.1 - Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous-conditions :

Dans l'ensemble de la zone **Ub** sont interdits toutes les constructions et installations énoncées par le règlement du PPRI.

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée sous conditions	Autorisée
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salle d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt		X (1)	
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

(1) Les constructions et installations de la sous-destination « entrepôt » sont autorisées à condition d'être compatible avec la proximité immédiate de l'habitat en matière de salubrité, de sécurité et de nuisance et d'être d'une emprise au sol inférieure à 100 m².

Ub.1.2 - Usages et affectations des sols :

Dans l'ensemble de la zone Ub, sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol énoncées par le règlement du PPRI.

Les terrains de camping et de caravaning (hors stationnement des camping-cars), les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) sont interdits.

Le stationnement de caravanes et de mobil-homes habités sont interdits.

Les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures sont interdits.

Les remblais sont interdits.

Les exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient liés à des travaux de voirie ou d'équipements collectifs, de services publics et de services gestionnaires de réseaux.

Les affouillements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient liés à des travaux de voirie, d'équipements collectifs, de services publics, de services gestionnaires de réseaux, de création de bassins de rétention, de création de mares, de création de piscine, de réserve incendie ou d'être destinés aux constructions et installations autorisées dans la zone.

L'ouverture et l'extension d'une carrière sont interdites.

Ub.1.3 – Prescriptions particulières :

Toute construction est interdite dans un rayon de 20 mètres autour d'une cavité souterraine sauf s'il est démontré l'absence de risque d'effondrement.

Les cavités souterraines représentées sur le document graphique ne constituent pas une liste exhaustive. Celle-ci est disponible sur <http://www.georisques.gouv.fr>.

Chapitre **Ub.2** – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Des dérogations à ce chapitre peuvent être accordées pour :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré qui ne respecte pas les dispositions du présent article, dans la limite de la surface de plancher préexistante.

Les constructions à destination d'équipements collectifs, de services publics, portées par une personne morale de droit public ou un gestionnaire de réseaux.

Ub.2.1 – Volumétrie et Implantation des constructions :

Des dérogations à cette partie peuvent être accordées pour

L'aménagement (extension, surélévation, transformation) d'un bâtiment existant, qui ne respecte pas les dispositions du présent article à condition que la non-conformité aux dispositions du présent article ne soit pas aggravée.

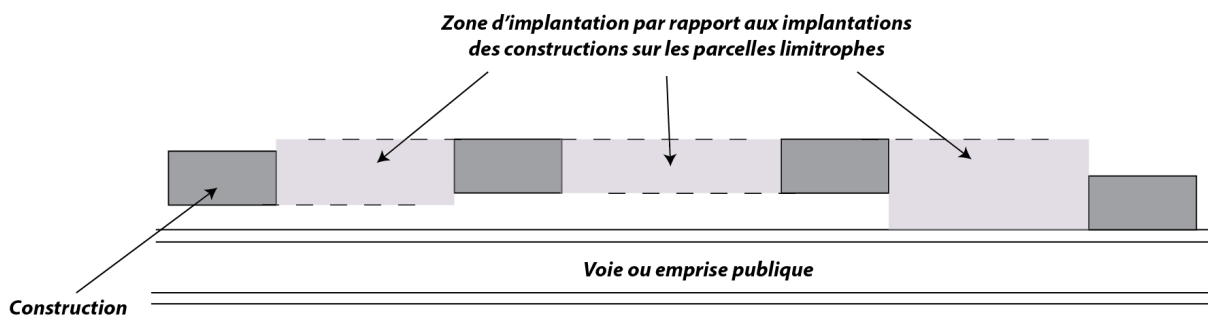
2.1.a. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

L'emprise publique est l'étendue de terrain appartenant au domaine public. Le domaine public comprend les biens appartenant à des personnes publiques et qui sont affectés, soit à l'usage public, soit à un service public.

L'alignement est la détermination de la limite du domaine public au droit des propriétés riveraines.

Dans une bande de 15 mètres par rapport aux voies et emprises publiques, **les constructions doivent être implantées:**

- **A l'alignement des voies et emprises publiques,**
- **Ou dans la zone qui se constitue par rapport aux implantations des constructions des parcelles limitrophes,** comme illustré ci-dessous :



- Si aucune parcelle limitrophe n'est bâtie, le retrait par rapport aux voies et emprises publiques doit être d'au moins 5 mètres.

Cependant :

- Lorsque que le terrain est à l'angle de plusieurs voies cette règle peut s'appliquer que pour la voie pour laquelle l'implantation est la plus appropriée.
- Dans un souci d'intégration et d'harmonie avec l'existant, l'autorité compétente pour la délivrance des permis de construire pourra imposer que la construction n'induisse pas de rupture dans la séquence bâtie qu'elle intègre.

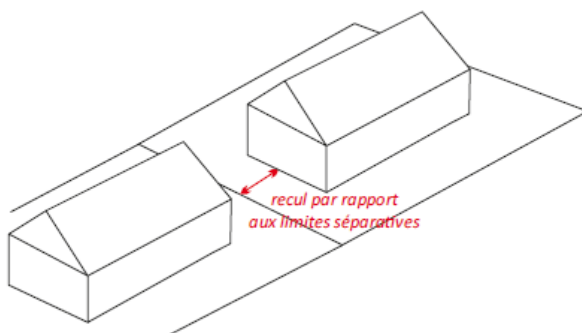
Au-delà de la bande de 15 mètres par rapport aux voies et emprises publiques, l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques est libre.

2.1.b. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les limites séparatives sont les limites de l'unité foncière autres que celle qui est placée en façade de rue.

Méthode de calcul :

Le recul de la construction par rapport aux limites séparatives doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.



Les constructions principales peuvent être implantées sur les limites séparatives sous réserve que la hauteur du bâtiment et son orientation ne compromettent pas de façon excessive la salubrité ou l'ensoleillement des parcelles voisines.

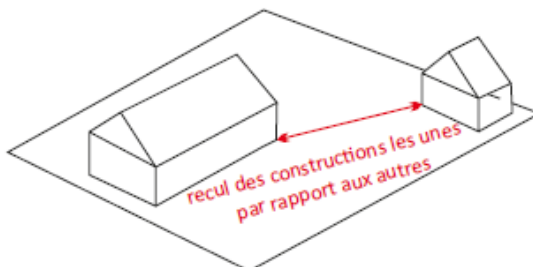
Dans les autres cas les constructions principales doivent respecter un retrait minimal au moins égal à la moitié de la hauteur de la partie de la construction la plus proche de la limite séparative avec un minimum de 3 mètres.

L'implantation des annexes à l'habitation est libre.

2.1.c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Méthode de calcul :

Le recul des constructions les unes par rapport aux autres doit être calculé horizontalement entre tout point d'une construction au point de la construction qui en est le plus rapproché.



Lorsque le projet a pour objectif de créer plusieurs logements, les constructions principales doivent être contiguës ou respecter un retrait d'au moins 6 mètres. Les constructions annexes et celles liées à d'autres destinations que le logement ne sont pas concernées par cette règle.

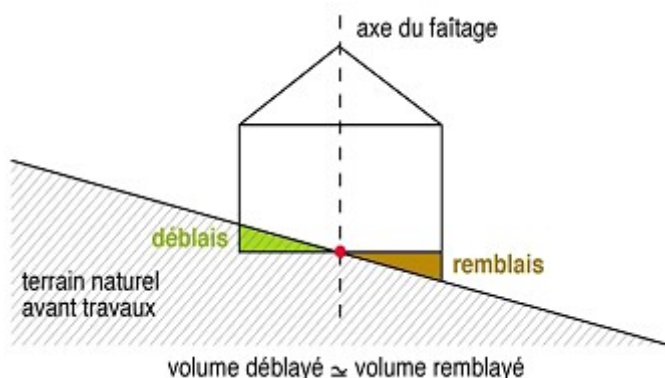
2.1.d. Hauteur maximum des constructions :

Les constructions doivent comporter au maximum trois niveaux habitables.

Pour les toitures à pente, aucun point d'une construction (cheminées exclues) ne peut excéder une hauteur de 11 mètres au faîtage du toit, considérée depuis le niveau moyen du sol avant aménagement.

Pour les toitures plates ou terrasses (elles doivent obligatoirement être végétalisées), aucun point d'une construction (cheminées exclues) ne peut excéder une hauteur de 9 mètres au faîtage du toit, considérée depuis le niveau moyen du sol avant aménagement.

Calcul du niveau moyen du sol :



Ub.2.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :**2.2.a. Qualité patrimoniale du bâti :**

Les aspects extérieurs des bâtiments repérés sur le document graphique comme « bâti à préserver » doivent être conservés. Les règles des paragraphes 2.2.b et 2.2.c ne s'appliquent pas pour ces bâtiments. En cas de dégradation ou destruction, la reconstruction à l'identique est obligatoire.

2.2.b. Qualité environnementale des constructions :

Les constructions nouvelles devront prendre en compte, dans la mesure du possible, les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Minimiser le besoin en eau, prévoir la récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique de préférence par l'extérieur évitant les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été et pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies gratuites et renouvelables, solaires avant tout (utilisation passive et active de l'énergie solaire).
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

2.2.c. Aspects extérieurs des constructions :**Aspect général :**

D'une façon générale, l'aspect extérieur des constructions ou des ouvrages à modifier ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour l'application de cet article, des prescriptions particulières pourront être imposées en ce qui concerne notamment la volumétrie, l'implantation des bâtiments ainsi que le traitement de leurs abords.

Les restaurations, extensions et éventuelles modifications des constructions existantes devront être réalisées dans le respect du bâti existant (aspect des matériaux, forme générale des toitures, rythme et proportion des ouvertures).

Les volumes de toutes les constructions doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Les murs :

Si les matériaux sont laissés apparents seuls les matériaux traditionnels locaux doivent être utilisés et appareillés simplement conformément à l'usage traditionnel avec des joints fins, non accusés, ni par leur couleur, ni par leur relief.

Les enduits doivent être de tonalité neutre. Le blanc pur est interdit. Les enduits teintés dans la masse seront préférés aux peintures. Les seuls bardages autorisés sont en bois ou en matériaux similaires d'aspect et de couleur mate. Les motifs fantaisistes formant relief sont interdits.

Les façades commerciales doivent respecter l'esprit de l'architecture originelle du bâtiment. Elles ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtre du premier étage.

Les ouvertures :

Il pourra être exigé pour une bonne intégration au paysage bâti que la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles.

Pour les menuiseries extérieures les teintes criardes sont interdites. Les coffres des volets roulants doivent être non visibles.

Les grilles et balcons en ferronnerie seront traités simplement, en barreaudage vertical de préférence.

Les toitures :

Les constructions comporteront des toitures d'une inclinaison comprise entre 35° et 50 ° sans débordement latéral.

Cette disposition n'exclut pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels, de pentes différentes, justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, coyaux) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Les toitures plates ou les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées.

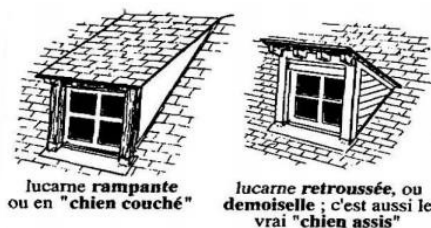
En dehors de ce cas, les toitures des constructions seront réalisées :

- Soit en petites tuiles plates de pays ou en matériaux de même aspect ;
- Soit en ardoise naturelles ou en matériaux de même aspect, la tuile couleur ardoise est interdite ainsi que l'ardoise losangée.

Toutefois, les dispositions ci-dessous pourront ne pas s'appliquer pour la construction de vérandas, marquises, serres, abris de piscine et autres constructions vitrées, sous réserve que ces nouveaux volumes se composent harmonieusement avec l'ensemble du bâti. Dans ces cas, une pente différente pourra être admise ainsi que pour les abris de jardins et les bûchers.

Les revêtements en tôle ondulée sont interdits.

Dans la mesure du possible, les lucarnes traditionnelles doivent être conservées. En dehors de ces cas, les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes. Les lucarnes rampantes et les chiens assis sont interdits.



Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes.

Les châssis de toit peuvent être autorisés en nombre et superficie limités à condition d'être non saillants et implantés sur les parties non visibles de la voie publique de préférence.

L'implantation de paraboles individuelles est interdite sur les façades et toitures visibles de la voie publique. Toutefois, elles peuvent être admises sur les souches de cheminées et mur pignon, à

condition de ne pas dépasser de ces supports et de respecter leur tonalité. Elles sont dans ce cas limitées à un diamètre de 90 cm.

Les panneaux solaires devront de préférence être implantés sur les annexes et non visibles du domaine public.

2.2.d. Clôtures :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec les clôtures présentes dans le voisinage immédiat, aussi bien pour les matériaux que pour les hauteurs.

Les clôtures doivent être sobres, de forme simple et de couleur discrète. Elles auront une hauteur maximum de 1,80 m et permettront l'écoulement des eaux.

Les clôtures sur rue devront être constituées :

- Soit d'un mur bahut de 30 à 60 cm de haut surmonté ou non d'une partie très ajourée en métal ou en bois. Les grillages sont autorisés à condition d'être doublé d'une haie.
- Soit d'une haie végétale d'essences locales doublées ou non d'un grillage. Les thuyas sont interdits.

Les éléments préfabriqués en béton, pleins ou ajourés sont interdits sur rue.

Ub.2.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

2.3.a. Traitement en espace vert des unités foncières :

Au minimum 30 % de l'unité foncière sera traitée en espaces verts (stationnement et toitures végétalisés inclus).

2.3.b. Espaces libres et plantations :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces choisies de préférence parmi les essences locales. Les thuyas et les espèces exotiques envahissantes sont interdits.

Sur les parcelles bâties, les surfaces libres de toute construction doivent être plantées à raison d'au minimum un arbre de moyenne ou haute tige par tranche entamée de 150 m² d'espace libre.

Ainsi pour une parcelle avec 800 m² d'emprise au sol libre de construction, 6 arbres de moyenne ou haute tige doivent être plantés.

2.3.c. Protections paysagères et environnementales

Les jardins identifiés sur le document graphique comme « jardin à préserver » doivent être protégés. Toutes les constructions ou installations de plus de 20 m² de surface de plancher sont interdites dans ce secteur.

Les arbres ainsi que les alignements d'arbres identifiés sur le document graphique comme étant à préserver doivent être conservés ou, lorsque l'état sanitaire le nécessite, remplacés par des essences locales au développement analogue.

Ub.2.4 - Stationnement :

2.4.a. Pour les véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.

Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier. Des dispositions doivent être prises pour réserver les dégagements nécessaires aux manœuvres.

La mutualisation des surfaces de stationnement entre plusieurs opérations d'aménagement doit être recherchée en priorité.

La superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès et les espaces de retournement, est de 25m²; chaque place devra faire 2,50 m X 5m. Les espaces de retournement peuvent être mutualisés pour plusieurs places.

Les aires de stationnement affectées aux véhicules motorisés ne peuvent pas être :

- inférieures à 1 place par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat ;
- inférieures à 2 places par autre logement.

Pour bâtiments liés aux autres destinations autorisées dans la zone, les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier.

2.4.b. Pour les vélos

Les aires de stationnement couvertes affectées aux vélos ne peuvent pas être inférieures :

- pour les opérations d'habitat de plus de 400 mètres carrés de surface de plancher : à 1,5 mètre carré par logement avec un minimum de 10 mètres carrés ;
- pour les constructions de bureaux : à 1 mètre carré par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher.

Chapitre **Ub.3** – Equipement et réseaux

Ub.3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées :

3.1.a. Accès :

Les dimensions et caractéristiques techniques des accès doivent satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, et répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées. L'accès ne peut pas être inférieur à 3 mètres pour desservir un lot unique et à 4 mètres pour desservir plusieurs lots.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, sera interdit.

Lorsque plusieurs lots sont créés à partir d'une même unité foncière, un seul accès sur la voirie est autorisé pour l'ensemble de ces lots. Il est toutefois possible de déroger à cette règle en cas de contrainte technique nécessitant un second accès.

3.2.b. Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent avoir les caractéristiques (dimensions, tracé et caractéristiques techniques) correspondant à leur destination et satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, cheminements piétons etc...

Toute voie nouvelle devra satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

L'autorité compétente peut imposer des caractéristiques spécifiques concernant les voiries à créer, notamment en ce qui concerne l'emprise minimale de la voirie.

Ub.3.2 - Desserte par les réseaux :

Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent.

La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

3.2.a. Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes garantissant l'étanchéité et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

3.2.b. Assainissement eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément à la réglementation en vigueur.

A défaut de réseau public, toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées devra disposer d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Toute installation ou construction à vocation d'activités doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux usées adapté, assurant une protection efficace du milieu naturel.

3.2.c. Assainissement eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain. La récupération des eaux pluviales est fortement encouragée.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits.

3.2.d. Desserte téléphonique, électrique et télédistribution :

Tous les réseaux filaires doivent être réalisés en souterrain (desserte des voies et raccordement des constructions).

Dispositions applicables à la zone Uc

« La **zone Uc** est une zone pavillonnaire et plus éloignée du centre-ville. » (Rapport de Présentation)

Par ailleurs, certains terrains de la **zone Uc** sont concernés par des servitudes d'utilité publique. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et qui s'ajoutent au règlement de zone.

Chapitre **Uc.1** – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Uc.1.1 - Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous-conditions :

Dans l'ensemble de la zone Uc sont interdits toutes les constructions et installations énoncées par le règlement du PPRI.

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée sous conditions	Autorisée
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salle d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt		X (1)	
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

(1) Les constructions et installations de la sous-destination « entrepôt » sont autorisées à condition d'être compatible avec la proximité immédiate de l'habitat en matière de salubrité, de sécurité et de nuisance et d'être d'une emprise au sol inférieure à 100 m².

Uc.1.2 - Usages et affectations des sols :

Dans l'ensemble de la zone Uc, sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol énoncées par le règlement du PPRI.

Les terrains de camping et de caravanning (hors stationnement des camping-cars), les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) sont interdits.

Le stationnement de caravanes et de mobil-homes habités sont interdits.

Les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures sont interdits.

Les remblais sont interdits.

Les exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient liés à des travaux de voirie ou d'équipements collectifs, de services publics et de services gestionnaires de réseaux.

Les affouillements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient liés à des travaux de voirie, d'équipements collectifs, de services publics, de services gestionnaires de réseaux, de création de bassins de rétention, de création de mares, de création de piscine, de réserve incendie ou d'être destinés aux constructions et installations autorisées dans la zone.

L'ouverture et l'extension d'une carrière sont interdites.

Uc.1.3 – Prescriptions particulières :

Toute construction est interdite dans un rayon de 20 mètres autour d'une cavité souterraine sauf s'il est démontré l'absence de risque d'effondrement.

Les cavités souterraines représentées sur le document graphique ne constituent pas une liste exhaustive. Celle-ci est disponible sur <http://www.georisques.gouv.fr>.

Chapitre Uc.2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Des dérogations à ce chapitre peuvent être accordées pour :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré qui ne respecte pas les dispositions du présent article, dans la limite de la surface de plancher préexistante.

Les constructions à destination d'équipements collectifs, de services publics, portées par une personne morale de droit public ou un gestionnaire de réseaux.

Uc.2.1 – Volumétrie et Implantation des constructions :

Des dérogations à cette partie peuvent être accordées pour:

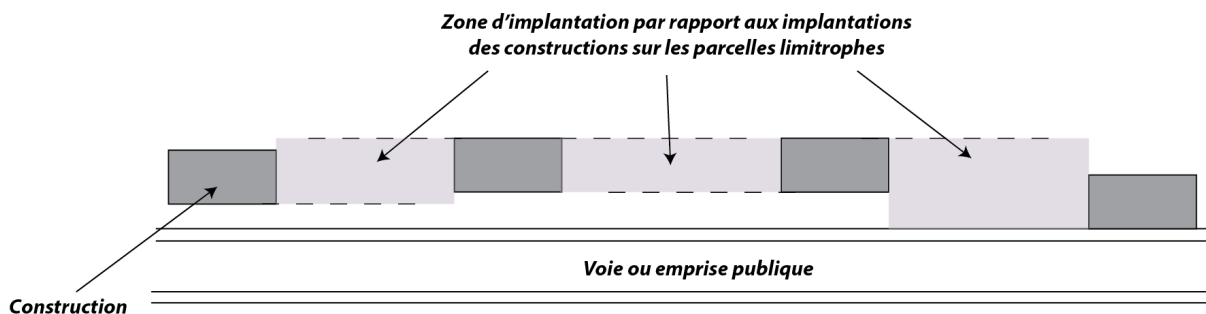
L'aménagement (extension, surélévation, transformation) d'un bâtiment existant, qui ne respecte pas les dispositions du présent article à condition que la non-conformité aux dispositions du présent article ne soit pas aggravée.

2.1.a. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

L'emprise publique est l'étendue de terrain appartenant au domaine public. Le domaine public comprend les biens appartenant à des personnes publiques et qui sont affectés, soit à l'usage public, soit à un service public.

L'alignement est la détermination de la limite du domaine public au droit des propriétés riveraines.

Les constructions doivent être implantées dans la zone qui se constitue par rapport aux implantations des constructions des parcelles limitrophes, comme illustré ci-dessous :



Si aucune parcelle limitrophe n'est bâtie, le retrait par rapport aux voies et emprises publiques doit être d'au moins 5 mètres.

Cependant :

- Lorsque que le terrain est à l'angle de plusieurs voies cette règle peut s'appliquer que pour la voie pour laquelle l'implantation est la plus appropriée.
- Dans un souci d'intégration et d'harmonie avec l'existant, l'autorité compétente pour la délivrance des permis de construire pourra imposer que la construction n'induisse pas de rupture dans la séquence bâtie qu'elle intègre.

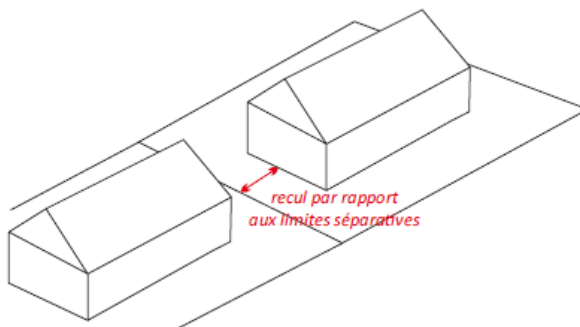
Au-delà de la bande de 15 mètres par rapport aux voies et emprises publiques, l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques est libre.

2.1.b. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les limites séparatives sont les limites de l'unité foncière autres que celle qui est placée en façade de rue.

Méthode de calcul :

Le recul de la construction par rapport aux limites séparatives doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.



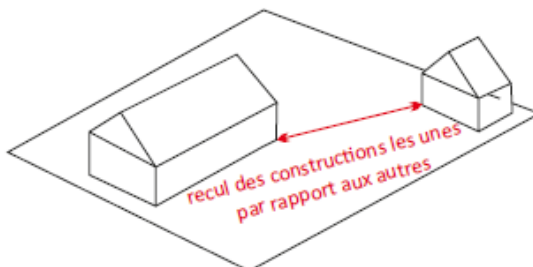
Les constructions principales peuvent être implantées sur les limites séparatives sous réserve que la hauteur du bâtiment et son orientation ne compromettent pas de façon excessive la salubrité ou l'ensoleillement des parcelles voisines.

Dans les autres cas les constructions principales doivent respecter un retrait minimal au moins égal à la moitié de la hauteur de la partie de la construction la plus proche de la limite séparative avec un minimum de 3 mètres.

L'implantation des annexes à l'habitation est libre.

2.1.c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :Méthode de calcul :

Le recul des constructions les unes par rapport aux autres doit être calculé horizontalement entre tout point d'une construction au point de la construction qui en est le plus rapproché.



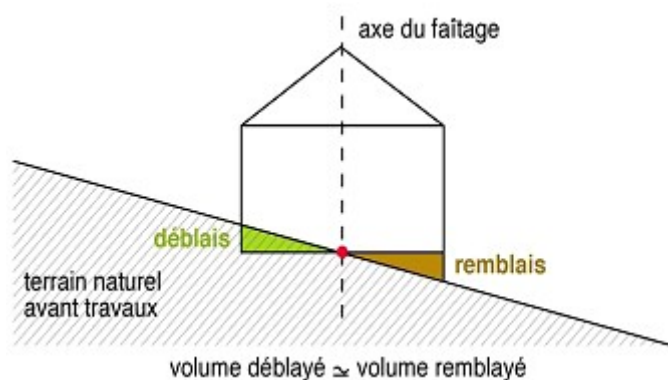
Lorsque le projet a pour objectif de créer plusieurs logements, les constructions principales doivent être contiguës ou respecter un retrait d'au moins 6 mètres. Les constructions annexes et celles liées à d'autres destinations que le logement ne sont pas concernées par cette règle.

2.1.d. Hauteur maximum des constructions :

Les constructions doivent comporter au maximum deux niveaux habitables.

Pour les toitures à pente, aucun point d'une construction (cheminées exclues) ne peut excéder une hauteur de 9 mètres au faîtage du toit, considérée depuis le niveau moyen du sol avant aménagement.

Pour les toitures plates ou terrasses, aucun point d'une construction (cheminées exclues) ne peut excéder une hauteur de 7 mètres au faîtage du toit, considérée depuis le niveau moyen du sol avant aménagement.

Calcul du niveau moyen du sol :**Uc.2.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :****2.2.a. Qualité patrimoniale du bâti :**

Les aspects extérieurs des bâtiments repérés sur le document graphique comme « bâti à préserver » doivent être conservés. Les règles des paragraphes 2.2.b et 2.2.c ne s'appliquent pas pour ces bâtiments. En cas de dégradation ou destruction, la reconstruction à l'identique est obligatoire.

2.2.b. Qualité environnementale des constructions :

Les constructions nouvelles devront prendre en compte, dans la mesure du possible, les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Minimiser le besoin en eau, prévoir la récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique de préférence par l'extérieur évitant les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été et pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies gratuites et renouvelables, solaires avant tout (utilisation passive et active de l'énergie solaire).
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

2.2.c. Aspects extérieurs des constructions :

Aspect général :

D'une façon générale, l'aspect extérieur des constructions ou des ouvrages à modifier ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour l'application de cet article, des prescriptions particulières pourront être imposées en ce qui concerne notamment la volumétrie, l'implantation des bâtiments ainsi que le traitement de leurs abords.

Les restaurations, extensions et éventuelles modifications des constructions existantes devront être réalisées dans le respect du bâti existant (aspect des matériaux, forme générale des toitures, rythme et proportion des ouvertures).

Les volumes de toutes les constructions doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Les murs :

Si les matériaux sont laissés apparents seuls les matériaux traditionnels locaux doivent être utilisés et appareillés simplement conformément à l'usage traditionnel avec des joints fins, non accusés, ni par leur couleur, ni par leur relief.

Les enduits doivent être de tonalité neutre. Le blanc pur est interdit. Les enduits teintés dans la masse seront préférés aux peintures. Les motifs fantaisistes formant relief sont interdits.

Les façades commerciales doivent respecter l'esprit de l'architecture originelle du bâtiment. Elles ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtre du premier étage.

Les ouvertures :

Il pourra être exigé pour une bonne intégration au paysage bâti que la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles.

Pour les menuiseries extérieures les teintes criardes sont interdites.

Les grilles et balcons en ferronnerie seront traités simplement, en barreaudage vertical de préférence.

Les toitures :

Les constructions comporteront des toitures d'une inclinaison comprise entre 35° et 50 ° sans débordement latéral.

Cette disposition n'exclut pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels, de pentes différentes, justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, coyaux) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Les toitures plates ou les toitures terrasses sont autorisées.

En dehors de ce cas, les toitures des constructions seront réalisées :

- Soit en tuiles (petites tuiles plates de pays ou tuiles mécaniques) ou en matériaux de même aspect ;

- Soit en ardoise naturelles ou en matériaux de même aspect, la tuile couleur ardoise est interdite ainsi que l'ardoise losangée ;
- Soit en zinc ou matériaux de même aspect.

Toutefois, les dispositions ci-dessous pourront ne pas s'appliquer pour la construction de vérandas, marquises, serres, abris de piscine et autres constructions vitrées, sous réserve que ces nouveaux volumes se composent harmonieusement avec l'ensemble du bâti. Dans ces cas, une pente différente pourra être admise ainsi que pour les abris de jardins et les bûchers.

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes.

Les châssis de toit peuvent être autorisés en nombre et superficie limités à condition d'être non saillants et implantés sur les parties non visibles de la voie publique de préférence.

L'implantation de paraboles individuelles est interdite sur les façades et toitures visibles de la voie publique. Toutefois, elles peuvent être admises sur les souches de cheminées et mur pignon, à condition de ne pas dépasser de ces supports et de respecter leur tonalité. Elles sont dans ce cas limitées à un diamètre de 90 cm.

Les panneaux solaires devront de préférence être implantés sur les annexes et non visibles du domaine public.

2.2.d. Clôtures :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec les clôtures présentes dans le voisinage immédiat, aussi bien pour les matériaux que pour les hauteurs.

Les clôtures doivent être sobres, de forme simple et de couleur discrète. Elles auront une hauteur maximum de 1,80 m et permettront l'écoulement des eaux.

Les clôtures sur rue pourront être constituées :

- Soit d'un mur bahut de 30 à 60 cm de haut surmonté ou non d'une partie très ajourée en métal ou en bois (grille, grillage...),
- Soit seulement d'un élément très ajouré (grille, grillage...).
- Soit d'une haie végétale d'essences locales doublées ou non d'un grillage. Les thuyas sont interdits.

Les éléments préfabriqués en béton, pleins ou ajourés sont interdits sur rue.

Uc.2.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

2.3.a. Traitement en espace vert des unités foncières :

Au minimum 30 % de l'unité foncière sera traitée en espaces verts (stationnement et toitures végétalisés inclus).

2.3.b. Espaces libres et plantations :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces choisies de préférence parmi les essences locales. Les thuyas et les espèces exotiques envahissantes sont interdits.

Sur les parcelles bâties, les surfaces libres de toute construction doivent être plantées à raison d'au minimum un arbre de moyenne ou haute tige par tranche entamée de 150 m² d'espace libre. *Ainsi pour une parcelle avec 800 m² d'emprise au sol libre de construction, 6 arbres de moyenne ou haute tige doivent être plantés.*

2.3.c. Protections paysagères et environnementales

Les jardins identifiés sur le document graphique comme « jardin à préserver » doivent être protégés. Toutes les constructions ou installations de plus de 20 m² de surface de plancher sont interdites dans ce secteur.

Les arbres ainsi que les alignements d'arbres identifiés sur le document graphique comme étant à préserver doivent être conservés ou, lorsque l'état sanitaire le nécessite, remplacés par des essences locales au développement analogue.

Uc.2.4 - Stationnement :

2.4.a. Pour les véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.

Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier. Des dispositions doivent être prises pour réserver les dégagements nécessaires aux manœuvres.

La mutualisation des surfaces de stationnement entre plusieurs opérations d'aménagement doit être recherchée en priorité.

La superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès et les espaces de retournement, est de 25m²; chaque place devra faire 2,50 m X 5m. Les espaces de retournement peuvent être mutualisés pour plusieurs places.

Les aires de stationnement affectées aux véhicules motorisés ne peuvent pas être :

- inférieures à 1 place par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat ;
- inférieures à 2 places par autre logement.

Pour bâtiments liés aux autres destinations autorisées dans la zone, les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier.

2.4.b. Pour les vélos

Les aires de stationnement couvertes affectées aux vélos ne peuvent pas être inférieures :

- pour les opérations d'habitat de plus de 400 mètres carrés de surface de plancher : à 1,5 mètre carré par logement avec un minimum de 10 mètres carrés ;
- pour les constructions de bureaux : à 1 mètre carré par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher.

Chapitre **Uc.3** – Equipement et réseaux

Uc.3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées :

3.1.a. Accès :

Les dimensions et caractéristiques techniques des accès doivent satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, et répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées. L'accès ne peut pas être inférieur à 3 mètres pour desservir un lot unique et à 4 mètres pour desservir plusieurs lots.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, sera interdit.

Lorsque plusieurs lots sont créés à partir d'une même unité foncière, un seul accès sur la voirie est autorisé pour l'ensemble de ces lots. Il est toutefois possible de déroger à cette règle en cas de contrainte technique nécessitant un second accès.

3.2.b. Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent avoir les caractéristiques (dimensions, tracé et caractéristiques techniques) correspondant à leur destination et satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, cheminements piétons etc...

Toute voie nouvelle devra satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

L'autorité compétente peut imposer des caractéristiques spécifiques concernant les voiries à créer, notamment en ce qui concerne l'emprise minimale de la voirie.

Uc.3.2 - Desserte par les réseaux :

Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent.

La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

3.2.a. Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes garantissant l'étanchéité et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

3.2.b. Assainissement eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément à la réglementation en vigueur.

A défaut de réseau public, toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées devra disposer d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Toute installation ou construction à vocation d'activités doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux usées adapté, assurant une protection efficace du milieu naturel.

3.2.c. Assainissement eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain. La récupération des eaux pluviales est fortement encouragée.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits.

3.2.d. Desserte téléphonique, électrique et télédistribution :

Tous les réseaux filaires doivent être réalisés en souterrain (desserte des voies et raccordement des constructions).

Dispositions applicables à la zone Ud

*« La **zone Ud** correspond au pavillonnaire, elle est moins dense que la zone Uc.» (Rapport de Présentation)*

*Par ailleurs, certains terrains de la **zone Ud** sont concernés par des servitudes d'utilité publique. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et qui s'ajoutent au règlement de zone.*

Chapitre Ud.1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Ud.1.1 - Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous-conditions :

Dans l'ensemble de la zone Ud sont interdits toutes les constructions et installations énoncées par le règlement du PPRI.

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée sous conditions	Autorisée
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salle d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt		X (1)	
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

(1) Les constructions et installations de la sous-destination « entrepôt » sont autorisées à condition d'être compatible avec la proximité immédiate de l'habitat en matière de salubrité, de sécurité et de nuisance et d'être d'une emprise au sol inférieure à 100 m².

Ud.1.2 - Usages et affectations des sols :

Dans l'ensemble de la zone Ud, sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol énoncées par le règlement du PPRI.

Les terrains de camping et de caravaning (hors stationnement des camping-cars), les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) sont interdits.

Le stationnement de caravanes et de mobil-homes habités sont interdits.

Les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures sont interdits.

Les remblais sont interdits.

Les exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient liés à des travaux de voirie ou d'équipements collectifs, de services publics et de services gestionnaires de réseaux.

Les affouillements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient liés à des travaux de voirie, d'équipements collectifs, de services publics, de services gestionnaires de réseaux, de création de bassins de rétention, de création de mares, de création de piscine, de réserve incendie ou d'être destinés aux constructions et installations autorisées dans la zone.

L'ouverture et l'extension d'une carrière sont interdites.

Ud.1.3 – Prescriptions particulières :

Toute construction est interdite dans un rayon de 20 mètres autour d'une cavité souterraine sauf s'il est démontré l'absence de risque d'effondrement.

Les cavités souterraines représentées sur le document graphique ne constituent pas une liste exhaustive. Celle-ci est disponible sur <http://www.georisques.gouv.fr>.

Chapitre Ud.2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Des dérogations à ce chapitre peuvent être accordées pour :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré qui ne respecte pas les dispositions du présent article, dans la limite de la surface de plancher préexistante.

Les constructions à destination d'équipements collectifs, de services publics, portées par une personne morale de droit public ou un gestionnaire de réseaux.

Ud.2.1 – Volumétrie et Implantation des constructions :

Des dérogations à cette partie peuvent être accordées pour :

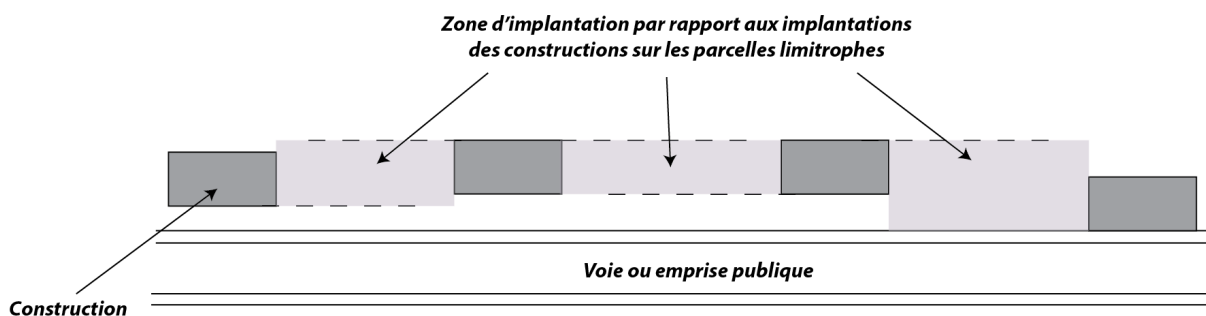
L'aménagement (extension, surélévation, transformation) d'un bâtiment existant, qui ne respecte pas les dispositions du présent article à condition que la non-conformité aux dispositions du présent article ne soit pas aggravée.

2.1.a. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

L'emprise publique est l'étendue de terrain appartenant au domaine public. Le domaine public comprend les biens appartenant à des personnes publiques et qui sont affectés, soit à l'usage public, soit à un service public.

L'alignement est la détermination de la limite du domaine public au droit des propriétés riveraines.

Les constructions doivent être implantées dans la zone qui se constitue par rapport aux implantations des constructions des parcelles limitrophes, comme illustré ci-dessous :



Si aucune parcelle limitrophe n'est bâtie, le retrait par rapport aux voies et emprises publiques doit être d'au moins 5 mètres.

Cependant :

- Lorsque que le terrain est à l'angle de plusieurs voies cette règle peut s'appliquer que pour la voie pour laquelle l'implantation est la plus appropriée.
- Dans un souci d'intégration et d'harmonie avec l'existant, l'autorité compétente pour la délivrance des permis de construire pourra imposer que la construction n'induisse pas de rupture dans la séquence bâtie qu'elle intègre.

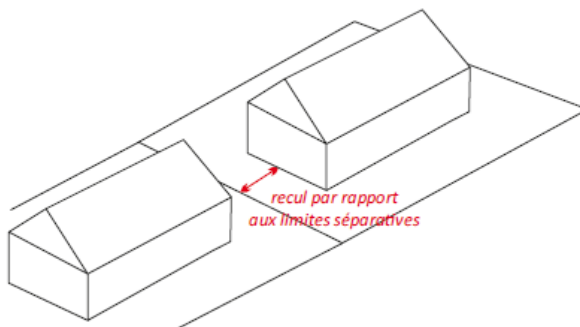
Au-delà de la bande de 15 mètres par rapport aux voies et emprises publiques, l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques est libre.

2.1.b. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les limites séparatives sont les limites de l'unité foncière autres que celle qui est placée en façade de rue.

Méthode de calcul :

Le recul de la construction par rapport aux limites séparatives doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.



Les constructions principales peuvent être implantées sur les limites séparatives sous réserve que la hauteur du bâtiment et son orientation ne compromettent pas de façon excessive la salubrité ou l'ensoleillement des parcelles voisines.

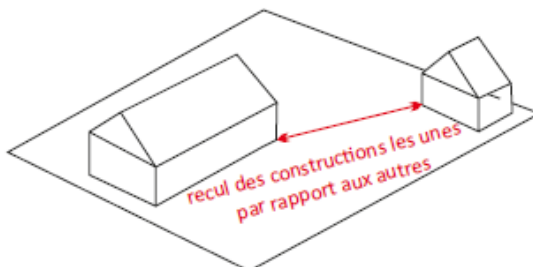
Dans les autres cas les constructions principales doivent respecter un retrait minimal au moins égal à la moitié de la hauteur de la partie de la construction la plus proche de la limite séparative avec un minimum de 3 mètres.

L'implantation des annexes à l'habitation est libre.

2.1.c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Méthode de calcul :

Le recul des constructions les unes par rapport aux autres doit être calculé horizontalement entre tout point d'une construction au point de la construction qui en est le plus rapproché.



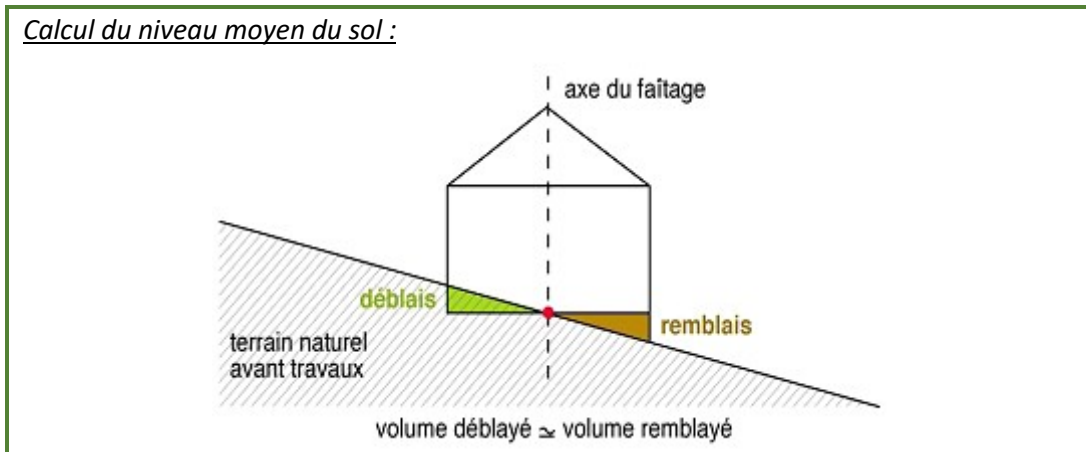
Lorsque le projet a pour objectif de créer plusieurs logements, les constructions principales doivent être contiguës ou respecter un retrait d'au moins 6 mètres. Les constructions annexes et celles liées à d'autres destinations que le logement ne sont pas concernées par cette règle.

2.1.d. Hauteur maximum des constructions :

Les constructions doivent comporter au maximum deux niveaux habitables.

Pour les toitures à pente, aucun point d'une construction (cheminées exclues) ne peut excéder une hauteur de 8 mètres au faîtage ou 4 mètres à l'égout du toit, considérée depuis le niveau moyen du sol avant aménagement.

Pour les toitures plates ou terrasses, aucun point d'une construction (cheminées exclues) ne peut excéder une hauteur de 7 mètres à l'acrotère du toit, considérée depuis le niveau moyen du sol avant aménagement.



Ud.2.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

2.2.a. Qualité patrimoniale du bâti :

Les aspects extérieurs des bâtiments repérés sur le document graphique comme « bâti à préserver » doivent être conservés. Les règles des paragraphes 2.2.b et 2.2.c ne s'appliquent pas pour ces bâtiments. En cas de dégradation ou destruction, la reconstruction à l'identique est obligatoire.

2.2.b. Qualité environnementale des constructions :

Les constructions nouvelles devront prendre en compte, dans la mesure du possible, les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Minimiser le besoin en eau, prévoir la récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique de préférence par l'extérieur évitant les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été et pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies gratuites et renouvelables, solaires avant tout (utilisation passive et active de l'énergie solaire).
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

2.2.c. Aspects extérieurs des constructions :

Aspect général :

D'une façon générale, l'aspect extérieur des constructions ou des ouvrages à modifier ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour l'application de cet article, des prescriptions particulières pourront être imposées en ce qui concerne notamment la volumétrie, l'implantation des bâtiments ainsi que le traitement de leurs abords.

Les restaurations, extensions et éventuelles modifications des constructions existantes devront être réalisées dans le respect du bâti existant (aspect des matériaux, forme générale des toitures, rythme et proportion des ouvertures).

Les volumes de toutes les constructions doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Les murs :

Si les matériaux sont laissés apparents seuls les matériaux traditionnels locaux doivent être utilisés et appareillés simplement conformément à l'usage traditionnel avec des joints fins, non accusés, ni par leur couleur, ni par leur relief.

Les enduits doivent être de tonalité neutre. Le blanc pur est interdit. Les enduits teintés dans la masse seront préférés aux peintures. Les motifs fantaisistes formant relief sont interdits.

Les façades commerciales doivent respecter l'esprit de l'architecture originelle du bâtiment. Elles ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtre du premier étage.

Les ouvertures :

Il pourra être exigé pour une bonne intégration au paysage bâti que la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles.

Pour les menuiseries extérieures les teintes criardes sont interdites.

Les grilles et balcons en ferronnerie seront traités simplement, en barreaudage vertical de préférence.

Les toitures :

Les constructions comporteront des toitures d'une inclinaison comprise entre 35° et 50 ° sans débordement latéral.

Cette disposition n'exclut pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels, de pentes différentes, justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, coyaux) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Les toitures plates ou les toitures terrasses sont autorisées.

En dehors de ce cas, les toitures des constructions seront réalisées :

- Soit en tuiles (petites tuiles plates de pays ou tuiles mécaniques) ou en matériaux de même aspect ;

- Soit en ardoise naturelles ou en matériaux de même aspect, la tuile couleur ardoise est interdite ainsi que l'ardoise losangée ;
- Soit en zinc ou matériaux de même aspect.

Toutefois, les dispositions ci-dessous pourront ne pas s'appliquer pour la construction de vérandas, marquises, serres, abris de piscine et autres constructions vitrées, sous réserve que ces nouveaux volumes se composent harmonieusement avec l'ensemble du bâti. Dans ces cas, une pente différente pourra être admise ainsi que pour les abris de jardins et les bûchers.

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes.

Les châssis de toit peuvent être autorisés en nombre et superficie limités à condition d'être non saillants et implantés sur les parties non visibles de la voie publique de préférence.

L'implantation de paraboles individuelles est interdite sur les façades et toitures visibles de la voie publique. Toutefois, elles peuvent être admises sur les souches de cheminées et mur pignon, à condition de ne pas dépasser de ces supports et de respecter leur tonalité. Elles sont dans ce cas limitées à un diamètre de 90 cm.

Les panneaux solaires devront de préférence être implantés sur les annexes et non visibles du domaine public.

2.2.d. Clôtures :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec les clôtures présentes dans le voisinage immédiat, aussi bien pour les matériaux que pour les hauteurs.

Les clôtures doivent être sobres, de forme simple et de couleur discrète. Elles auront une hauteur maximum de 1,80 m et permettront l'écoulement des eaux.

Les clôtures sur rue pourront être constituées :

- Soit d'un mur bahut de 30 à 60 cm de haut surmonté ou non d'une partie très ajoutée en métal ou en bois (grille, grillage...),
- Soit seulement d'un élément très ajouré (grille, grillage...).
- Soit d'une haie végétale d'essences locales doublées ou non d'un grillage. Les thuyas sont interdits.

Les éléments préfabriqués en béton, pleins ou ajourés sont interdits sur rue.

Ud.2.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

2.3.a. Traitement en espace vert des unités foncières :

Au minimum 30 % de l'unité foncière sera traitée en espaces verts (stationnement et toitures végétalisés inclus).

2.3.b. Espaces libres et plantations :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces choisies de préférence parmi les essences locales. Les thuyas et les espèces exotiques envahissantes sont interdits.

Sur les parcelles bâties, les surfaces libres de toute construction doivent être plantées à raison d'au minimum un arbre de moyenne ou haute tige par tranche entamée de 150 m² d'espace libre. *Ainsi pour une parcelle avec 800 m² d'emprise au sol libre de construction, 6 arbres de moyenne ou haute tige doivent être plantés.*

2.3.c. Protections paysagères et environnementales

Les jardins identifiés sur le document graphique comme « jardin à préserver » doivent être protégés. Toutes les constructions ou installations de plus de 20 m² de surface de plancher sont interdites dans ce secteur.

Les arbres ainsi que les alignements d'arbres identifiés sur le document graphique comme étant à préserver doivent être conservés ou, lorsque l'état sanitaire le nécessite, remplacés par des essences locales au développement analogue.

Ud.2.4 - Stationnement :

2.4.a. Pour les véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.

Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier. Des dispositions doivent être prises pour réserver les dégagements nécessaires aux manœuvres.

La mutualisation des surfaces de stationnement entre plusieurs opérations d'aménagement doit être recherchée en priorité.

La superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès et les espaces de retournement, est de 25m²; chaque place devra faire 2,50 m X 5m. Les espaces de retournement peuvent être mutualisés pour plusieurs places.

Les aires de stationnement affectées aux véhicules motorisés ne peuvent pas être :

- inférieures à 1 place par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat ;
- inférieures à 2 places par autre logement.

Pour bâtiments liés aux autres destinations autorisées dans la zone, les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier.

2.4.b. Pour les vélos

Les aires de stationnement couvertes affectées aux vélos ne peuvent pas être inférieures :

- pour les opérations d'habitat de plus de 400 mètres carrés de surface de plancher : à 1,5 mètre carré par logement avec un minimum de 10 mètres carrés ;
- pour les constructions de bureaux : à 1 mètre carré par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher.

Chapitre **Ud.3** – Equipement et réseaux

Ud.3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées :

3.1.a. Accès :

Les dimensions et caractéristiques techniques des accès doivent satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, et répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées. L'accès ne peut pas être inférieur à 3 mètres pour desservir un lot unique et à 4 mètres pour desservir plusieurs lots.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, sera interdit.

Lorsque plusieurs lots sont créés à partir d'une même unité foncière, un seul accès sur la voirie est autorisé pour l'ensemble de ces lots. Il est toutefois possible de déroger à cette règle en cas de contrainte technique nécessitant un second accès.

3.2.b. Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent avoir les caractéristiques (dimensions, tracé et caractéristiques techniques) correspondant à leur destination et satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, cheminements piétons etc...

Toute voie nouvelle devra satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

L'autorité compétente peut imposer des caractéristiques spécifiques concernant les voiries à créer, notamment en ce qui concerne l'emprise minimale de la voirie.

Ud.3.2 - Desserte par les réseaux :

Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent.

La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

3.2.a. Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes garantissant l'étanchéité et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

3.2.b. Assainissement eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément à la réglementation en vigueur.

A défaut de réseau public, toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées devra disposer d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Toute installation ou construction à vocation d'activités doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux usées adapté, assurant une protection efficace du milieu naturel.

3.2.c. Assainissement eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain. La récupération des eaux pluviales est fortement encouragée.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits.

3.2.d. Desserte téléphonique, électrique et télédistribution :

Tous les réseaux filaires doivent être réalisés en souterrain (desserte des voies et raccordement des constructions).

Dispositions applicables à la zone Uf

*« La **zone Uf** correspond aux parties urbanisées en continuité du bourg de Férolles. » (Rapport de Présentation)*

*Par ailleurs, certains terrains de la **zone Uf** sont concernés par des servitudes d'utilité publique. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et qui s'ajoutent au règlement de zone.*

Chapitre Uf.1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Uf.1.1 - Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous-conditions :

Dans l'ensemble de la zone Uf sont interdits toutes les constructions et installations énoncées par le règlement du PPRI.

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée sous conditions	Autorisée
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salle d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt		X (1)	
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

(1) Les constructions et installations de la sous-destination « entrepôt » sont autorisées à condition d'être compatible avec la proximité immédiate de l'habitat en matière de salubrité, de sécurité et de nuisance et d'être d'une emprise au sol inférieure à 100 m².

Uf.1.2 - Usages et affectations des sols :

Dans l'ensemble de la zone Uf, sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol énoncées par le règlement du PPRI.

Les terrains de camping et de caravanning (hors stationnement des camping-cars), les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) sont interdits.

Le stationnement de caravanes et de mobil-homes habités sont interdits.

Les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures sont interdits.

Les remblais sont interdits.

Les exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient liés à des travaux de voirie ou d'équipements collectifs, de services publics et de services gestionnaires de réseaux.

Les affouillements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient liés à des travaux de voirie, d'équipements collectifs, de services publics, de services gestionnaires de réseaux, de création de bassins de rétention, de création de mares, de création de piscine, de réserve incendie ou d'être destinés aux constructions et installations autorisées dans la zone.

L'ouverture et l'extension d'une carrière sont interdites.

Uf.1.3 – Prescriptions particulières :

Toute construction est interdite dans un rayon de 20 mètres autour d'une cavité souterraine sauf s'il est démontré l'absence de risque d'effondrement.

Les cavités souterraines représentées sur le document graphique ne constituent pas une liste exhaustive. Celle-ci est disponible sur <http://www.georisques.gouv.fr>.

Chapitre Uf.2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Des dérogations à ce chapitre peuvent être accordées pour :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré qui ne respecte pas les dispositions du présent article, dans la limite de la surface de plancher préexistante.

Les constructions à destination d'équipements collectifs, de services publics, portées par une personne morale de droit public ou un gestionnaire de réseaux.

Uf.2.1 – Volumétrie et Implantation des constructions :

Des dérogations à cette partie peuvent être accordées pour :

L'aménagement (extension, surélévation, transformation) d'un bâtiment existant, qui ne respecte pas les dispositions du présent article à condition que la non-conformité aux dispositions du présent article ne soit pas aggravée.

2.1.a. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

L'emprise publique est l'étendue de terrain appartenant au domaine public. Le domaine public comprend les biens appartenant à des personnes publiques et qui sont affectés, soit à l'usage public, soit à un service public.

L'alignement est la détermination de la limite du domaine public au droit des propriétés riveraines.

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou observer un recul par rapport à cet alignement. Ce recul doit être d'au moins 5 mètres.

Toutefois, dans un souci d'intégration et d'harmonie avec l'existant, l'autorité compétente pour la délivrance des permis de construire pourra imposer que la construction n'induisse pas de rupture dans la séquence bâtie qu'elle intègre.

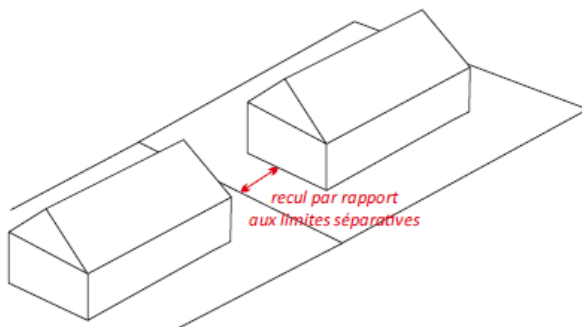
Le retrait par rapport à l'axe de la RD 921 doit être d'au moins 15 mètres.

2.1.b. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les limites séparatives sont les limites de l'unité foncière autres que celle qui est placée en façade de rue.

Méthode de calcul :

Le recul de la construction par rapport aux limites séparatives doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.



Par rapport aux limites séparatives, les constructions principales doivent être implantées :

- soit sur une des limites séparatives (sous réserve que la hauteur du bâtiment et son orientation ne compromettent ni la salubrité, ni l'utilisation rationnelle des parcelles voisines) ;
- soit avec un retrait minimal d'au moins 3 mètres.

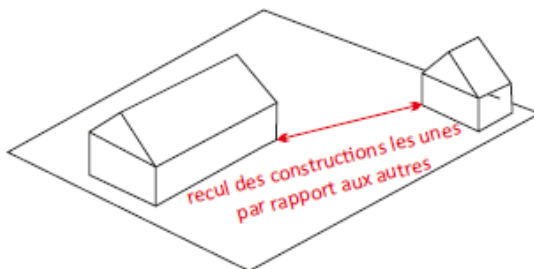
Les annexes ne sont pas concernées par cette règle.

L'implantation de l'ensemble des bâtiments (annexes comprises) sur une limite séparative ne doit pas dépasser 1/3 de la longueur de la limite séparative

2.1.c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Méthode de calcul :

Le recul des constructions les unes par rapport aux autres doit être calculé horizontalement entre tout point d'une construction au point de la construction qui en est le plus rapproché.



Les bâtiments d'habitation sur une même propriété peuvent être contigus. Dans les autres cas les bâtiments d'habitation doivent respecter un retrait d'au moins 6 mètres.

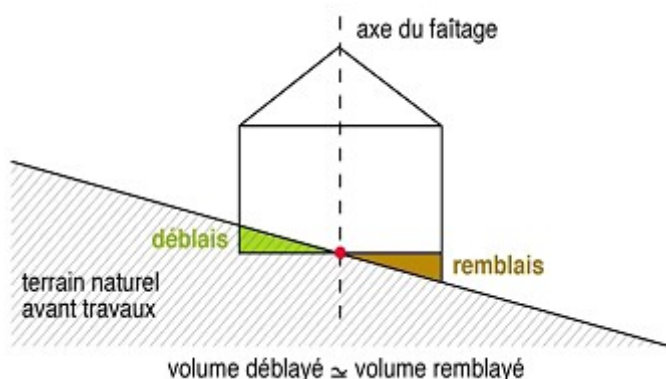
Les annexes ne sont pas concernées par cette règle.

2.1.d. Hauteur maximum des constructions :

Aucun point d'une construction (cheminées exclues) ne peut excéder une hauteur de 9 mètres au faîtage du toit, considérée depuis le niveau moyen du sol avant aménagement.

Dans le cas d'une toiture plate ou d'une toiture terrasse, aucun point d'une construction (cheminées exclues) ne peut excéder une hauteur de 7 mètres au faîtage du toit, considérée depuis le niveau moyen du sol avant aménagement

Calcul du niveau moyen du sol :



Les annexes ne doivent comprendre qu'un rez-de-chaussée et aucune point ne peut excéder une hauteur de 4 mètres au faîtage du toit, considérée depuis le niveau moyen du sol avant aménagement.

Uf.2.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

2.2.a. Qualité environnementale des constructions :

Les constructions nouvelles devront prendre en compte, dans la mesure du possible, les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Minimiser le besoin en eau, prévoir la récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique de préférence par l'extérieur évitant les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été et pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies gratuites et renouvelables, solaires avant tout (utilisation passive et active de l'énergie solaire).
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

2.2.b. Aspects extérieurs des constructions :

Aspect général :

Toute construction d'aspect étranger à la région est interdite. Les volumes doivent être simples.

Matériaux :

L'emploi à nu ou en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit. Cette règle s'applique aussi bien aux constructions à usage d'habitation qu'aux clôtures et bâtiments annexes.

Les enduits de ravalement doivent être de teinte claire et se rapprocher des tons pierres naturels calcaires ou sables de Loire.

Les menuiseries et les bardages doivent s'intégrer dans l'environnement.

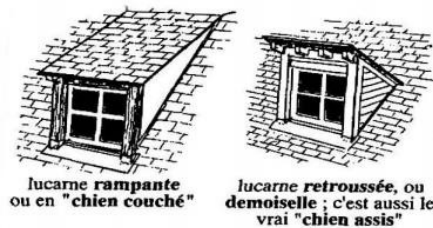
Pentes des toitures :

L'orientation des versants de toiture doit s'harmoniser avec celle des bâtiments voisins.

Les constructions à usage d'habitation et à usage mixte (habitat, bureaux, commerce) et leurs annexes doivent comporter deux pentes principales d'une inclinaison comprise entre 35 et 45°. Les bâtiments de moins de 20 m² d'emprise au sol ne sont pas concernés.

Les toitures plates ou terrasses sont autorisées pour les bâtiments principaux, à condition de ne doit pas excéder 30 % de l'emprise au sol du bâtiment et de ne pas être accessibles (hors entretien).

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle, les lucarnes rampantes et les chiens assis sont interdits. Les châssis de toit sont admis.

**Matériaux de couverture :**

Les parties à pente des constructions à usage d'habitation et à usage mixte (habitat, bureaux, commerce) et leurs annexes seront couvertes :

- Soit en tuiles (au moins d'aspect 22 tuiles au m²) ou matériaux similaires de ton brun, rouge ou vieilli,
- Soit en ardoises naturelles ou matériaux d'aspect similaire.

Sont interdits les matériaux de couverture étrangers à la région (tuile canal, chaume) ainsi que les revêtements en tôle ondulée et matière plastique.

Vérandas :

Les règles précédentes relatives à la pente et à la nature des matériaux de couverture ne s'appliquent pas aux vérandas à condition qu'elles ne dénaturent pas le volume général de la construction.

2.2.d. Clôtures :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec les clôtures présentes dans le voisinage immédiat, aussi bien pour les matériaux que pour les hauteurs.

Les clôtures doivent être sobres, de forme simple et de couleur discrète. Elles auront une hauteur maximum de 1,80 m et permettront l'écoulement des eaux.

Les clôtures sur rue pourront être constituées :

- Soit d'un mur bahut de 30 à 60 cm de haut surmonté ou non d'une partie très ajourée en métal ou en bois (grille, grillage...),
- Soit seulement d'un élément très ajouré (grille, grillage...).
- Soit d'une haie végétale d'essences locales doublées ou non d'un grillage. Les thuyas sont interdits.

Les éléments préfabriqués en béton, pleins ou ajourés sont interdits sur rue.

Uf.2.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :**2.3.a. Traitement en espace vert des unités foncières :**

Au minimum 30 % de l'unité foncière sera traitée en espaces verts (stationnement et toitures végétalisés inclus).

2.3.b. Espaces libres et plantations :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces choisies de préférence parmi les essences locales. Les thuyas et les espèces exotiques envahissantes sont interdits.

Sur les parcelles bâties, les surfaces libres de toute construction doivent être plantées à raison d'au minimum un arbre de moyenne ou haute tige par tranche entamée de 150 m² d'espace libre. *Ainsi pour une parcelle avec 800 m² d'emprise au sol libre de construction, 6 arbres de moyenne ou haute tige doivent être plantés.*

Uf.2.4 - Stationnement :

2.4.a. Pour les véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.

Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier. Des dispositions doivent être prises pour réserver les dégagements nécessaires aux manœuvres.

La mutualisation des surfaces de stationnement entre plusieurs opérations d'aménagement doit être recherchée en priorité.

La superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès et les espaces de retournement, est de 25m²; chaque place devra faire 2,50 m X 5m. Les espaces de retournement peuvent être mutualisés pour plusieurs places.

Les aires de stationnement affectées aux véhicules motorisés ne peuvent pas être :

- inférieures à 1 place par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat ;
- inférieures à 2 places par autre logement.

Pour bâtiments liés aux autres destinations autorisées dans la zone, les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier.

2.4.b. Pour les vélos

Les aires de stationnement couvertes affectées aux vélos ne peuvent pas être inférieures :

- pour les opérations d'habitat de plus de 400 mètres carrés de surface de plancher : à 1,5 mètre carré par logement avec un minimum de 10 mètres carrés ;
- pour les constructions de bureaux : à 1 mètre carré par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher.

Chapitre Uf.3 – Equipement et réseaux

Uf.3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées :

3.1.a. Accès :

Les dimensions et caractéristiques techniques des accès doivent satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, et répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées. L'accès ne peut pas être inférieur à 3 mètres pour desservir un lot unique et à 4 mètres pour desservir plusieurs lots.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, sera interdit.

Lorsque plusieurs lots sont créés à partir d'une même unité foncière, un seul accès sur la voirie est autorisé pour l'ensemble de ces lots. Il est toutefois possible de déroger à cette règle en cas de contrainte technique nécessitant un second accès.

3.2.b. Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent avoir les caractéristiques (dimensions, tracé et caractéristiques techniques) correspondant à leur destination et satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, cheminements piétons etc...

Toute voie nouvelle devra satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

L'autorité compétente peut imposer des caractéristiques spécifiques concernant les voiries à créer, notamment en ce qui concerne l'emprise minimale de la voirie.

Uf.3.2 - Desserte par les réseaux :

Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent.

La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

3.2.a. Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes garantissant l'étanchéité et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

3.2.b. Assainissement eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément à la réglementation en vigueur.

A défaut de réseau public, toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées devra disposer d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Toute installation ou construction à vocation d'activités doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux usées adapté, assurant une protection efficace du milieu naturel.

3.2.c. Assainissement eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain. La récupération des eaux pluviales est fortement encouragée.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits.

3.2.d. Desserte téléphonique, électrique et télédistribution :

Tous les réseaux filaires doivent être réalisés en souterrain (desserte des voies et raccordement des constructions)

Dispositions applicables à la zone Ux

*« La **zone Ux** est une zone urbaine concernant les zones économiques. La **zone Uxi** quant à elle est une sous-zone concernant les parcelles de la zone Ux étant inconstructibles en raison des prescriptions du PPRI » (Rapport de Présentation)*

*Par ailleurs, certains terrains de la **zone Ux** sont concernés par des servitudes d'utilité publique. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et qui s'ajoutent au règlement de zone.*

Chapitre Ux.1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Ux.1.1 - Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous-conditions :

Dans l'ensemble de la zone Ux sont interdits toutes les constructions et installations énoncées par le règlement du PPRI.

1.1.a Dans la zone Ux

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée sous conditions	Autorisée
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salle d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

1.1.b Dans la zone Uxi**Toutes les constructions et installations sont interdites en dehors :**

- **Des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs**
 - à condition de ne pas avoir comme vocation l'hébergement de population
 - à condition de ne pouvoir être réalisables dans les zones urbaines pour des raisons techniques.

Ux.1.2 - Usages et affectations des sols interdits :

Dans l'ensemble de la zone Ux, sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol énoncées par le règlement du PPRI.

Les terrains de camping et de caravanning (hors stationnement des camping-cars), les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) sont interdits.

Le stationnement de caravanes et de mobil-homes habités sont interdits.

Les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures sont interdits.

Les remblais sont interdits.

Les exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient liés à des travaux de voirie ou d'équipements collectifs, de services publics et de services gestionnaires de réseaux.

Les affouillements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient liés à des travaux de voirie, d'équipements collectifs, de services publics, de services gestionnaires de réseaux, de création de bassins de rétention, de création de mares, de création de piscine, de réserve incendie ou d'être destinés aux constructions et installations autorisées dans la zone.

L'ouverture et l'extension d'une carrière sont interdites.

Ux.1.3 – Prescriptions particulières :

Toute construction est interdite dans un rayon de 20 mètres autour d'une cavité souterraine sauf s'il est démontré l'absence de risque d'effondrement.

Les cavités souterraines représentées sur le document graphique ne constituent pas une liste exhaustive. Celle-ci est disponible sur <http://www.georisques.gouv.fr>.

Chapitre Ux.2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Des dérogations à ce chapitre peuvent être accordées pour :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré qui ne respecte pas les dispositions du présent article, dans la limite de la surface de plancher préexistante.

Les constructions à destination d'équipements collectifs, de services publics, portées par une personne morale de droit public ou un gestionnaire de réseaux.

Ux.2.1 – Volumétrie et Implantation des constructions :

Des dérogations à cette partie peuvent être accordées pour

L'aménagement (extension, surélévation, transformation) d'un bâtiment existant, qui ne respecte pas les dispositions du présent article à condition que la non-conformité aux dispositions du présent article ne soit pas aggravée.

2.1.a. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques. Ce retrait doit être d'au moins 5 mètres.

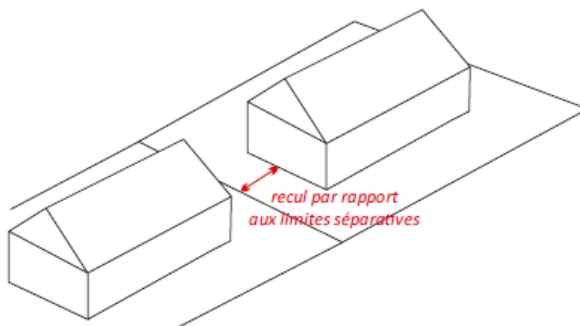
Cependant :

- Lorsque que le terrain est à l'angle de plusieurs voies cette règle peut s'appliquer que pour la voie pour laquelle l'implantation est la plus appropriée.
- Dans un souci d'intégration et d'harmonie avec l'existant, l'autorité compétente pour la délivrance des permis de construire pourra imposer que la construction n'induisse pas de rupture dans la séquence bâtie qu'elle intègre.

2.1.b. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Méthode de calcul :

Le recul de la construction par rapport aux limites séparatives doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.



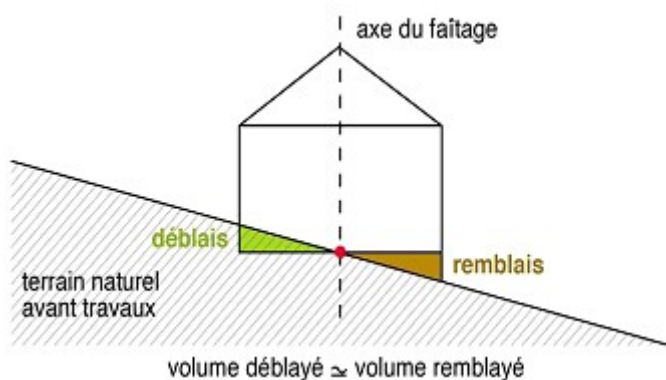
Les constructions principales doivent respecter un retrait minimal au moins égal à la moitié de la hauteur de la partie de la construction la plus proche de la limite séparative avec un minimum de 5 mètres.

Les bâtiments de moins de 20 m² d'emprise au sol ne sont pas concernés.

2.1.c. Hauteur maximum des constructions :

Aucun point d'une construction (cheminées exclues) ne peut excéder une hauteur de 11 mètres au faîtage du toit, considérée depuis le niveau moyen du sol avant aménagement.

Calcul du niveau moyen du sol :



Ux.2.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

2.2.a. Qualité environnementale des constructions :

Les constructions nouvelles devront prendre en compte, dans la mesure du possible, les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Minimiser le besoin en eau, prévoir la récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique de préférence par l'extérieur évitant les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été et pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies gratuites et renouvelables, solaires avant tout (utilisation passive et active de l'énergie solaire).
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

2.2.b. Aspects extérieurs des constructions :

Aspect général :

D'une façon générale, l'aspect extérieur des constructions ou des ouvrages à modifier ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les bardages seront de préférence de tonalité sombre et devront s'harmoniser avec l'environnement.

2.2.c. Clôtures :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec les clôtures présentes dans le voisinage immédiat, aussi bien pour les matériaux que pour les hauteurs.

Les clôtures doivent être sobres, de forme simple et de couleur discrète. Elles auront une hauteur maximum de 1,80 m et permettront l'écoulement des eaux.

Les clôtures sur rue pourront être constituées :

- Soit d'un mur bahut de 30 à 60 cm de haut surmonté ou non d'une partie très ajoutée en métal ou en bois (grille, grillage...),
- Soit seulement d'un élément très ajouté (grille, grillage...).
- Soit d'une haie végétale d'essences locales.

Les éléments préfabriqués en béton, pleins ou ajoutés sont interdits sur rue.

Ux.2.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :**2.3.a. Traitement en espace vert des unités foncières :**

Dans la mesure du possible 20 % de l'unité foncière sera traitée en espaces verts (stationnements et toitures végétalisés inclus).

2.3.b. Espaces libres et plantations :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces choisies de préférence parmi les essences locales. Les thuyas et les espèces exotiques envahissantes sont interdits.

Dans la mesure du possible, les surfaces libres de toute construction doivent être plantées à raison d'au minimum un arbre de moyenne ou haute tige par tranche entamée de 150 m² d'espace libre. *Ainsi pour une parcelle avec 800 m² d'emprise au sol libre de construction, 6 arbres de moyenne ou haute tige doivent être plantés.*

Ux.2.4 - Stationnement :

2.4.a. Pour les véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.

Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier. Des dispositions doivent être prises pour réserver les dégagements nécessaires aux manœuvres.

La mutualisation des surfaces de stationnement entre plusieurs opérations d'aménagement doit être recherchée en priorité.

La superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès et les espaces de retournement, est de 25m²; chaque place devra faire 2,50 m X 5m. Les espaces de retournement peuvent être mutualisés pour plusieurs places.

Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier.

2.4.b. Pour les vélos

Les aires de stationnement affectées aux vélos ne peuvent pas être inférieures :

- pour les constructions de bureaux : à 1 mètre carré par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher.

Chapitre Ux.3 – Equipement et réseaux

Ux.3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées :

3.1.a. Accès :

Les dimensions et caractéristiques techniques des accès doivent satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, et répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées. L'accès ne peut pas être inférieur à 3 mètres pour desservir un lot unique et à 4 mètres pour desservir plusieurs lots.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, sera interdit.

3.2.b. Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent avoir les caractéristiques (dimensions, tracé et caractéristiques techniques) correspondant à leur destination et satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, cheminements piétons etc...

Toute voie nouvelle devra satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

L'autorité compétente peut imposer des caractéristiques spécifiques concernant les voiries à créer, notamment en ce qui concerne l'emprise minimale de la voirie.

Ux.3.2 - Desserte par les réseaux :

Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent.

La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

3.2.a. Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes garantissant l'étanchéité et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

3.2.b. Assainissement eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément à la réglementation en vigueur.

A défaut de réseau public, toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées devra disposer d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Toute installation ou construction à vocation d'activités doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux usées adapté, assurant une protection efficace du milieu naturel.

3.2.c. Assainissement eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain. La récupération des eaux pluviales est fortement encouragée.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits.

3.2.d. Desserte téléphonique, électrique et télédistribution :

Tous les réseaux filaires doivent être réalisés en souterrain (desserte des voies et raccordement des constructions).

Dispositions applicables à la zone 1AUc

« La **zone 1AUc** correspond aux zones ouverte à l'urbanisation en continuité du tissu pavillonnaire de la zone Uc » (Rapport de Présentation)

Par ailleurs, certains terrains de la **zone 1AUc** sont concernés par des servitudes d'utilité publique. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et qui s'ajoutent au règlement de zone.

Chapitre 1AUc.1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1AUc.1.1 - Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous-conditions :

Dans l'ensemble de la zone 1AUc sont interdits toutes les constructions et installations énoncées par le règlement du PPRI.

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée sous conditions	Autorisée
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salle d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt		X (1)	
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

(1) Les constructions et installations de la sous-destination « entrepôt » sont autorisées à condition d'être compatible avec la proximité immédiate de l'habitat en matière de salubrité, de sécurité et de nuisance et d'être d'une emprise au sol inférieure à 100 m².

1AUc.1.2 - Usages et affectations des sols :

Dans l'ensemble de la zone 1AUc, sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol énoncées par le règlement du PPRI.

Les terrains de camping et de caravaning (hors stationnement des camping-cars), les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) sont interdits.

Le stationnement de caravanes et de mobil-homes habités sont interdits.

Les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures sont interdits.

Les remblais sont interdits.

Les exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient liés à des travaux de voirie ou d'équipements collectifs, de services publics et de services gestionnaires de réseaux.

Les affouillements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient liés à des travaux de voirie, d'équipements collectifs, de services publics, de services gestionnaires de réseaux, de création de bassins de rétention, de création de mares, de création de piscine, de réserve incendie ou d'être destinés aux constructions et installations autorisées dans la zone.

L'ouverture et l'extension d'une carrière sont interdites.

1AUc.1.3 – Prescriptions particulières :

Toute construction est interdite dans un rayon de 20 mètres autour d'une cavité souterraine sauf s'il est démontré l'absence de risque d'effondrement.

Les cavités souterraines représentées sur le document graphique ne constituent pas une liste exhaustive. Celle-ci est disponible sur <http://www.georisques.gouv.fr>.

Chapitre 1AUc.2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Des dérogations à ce chapitre peuvent être accordées pour :

Les constructions à destination d'équipements collectifs, de services publics, portées par une personne morale de droit public ou un gestionnaire de réseaux.

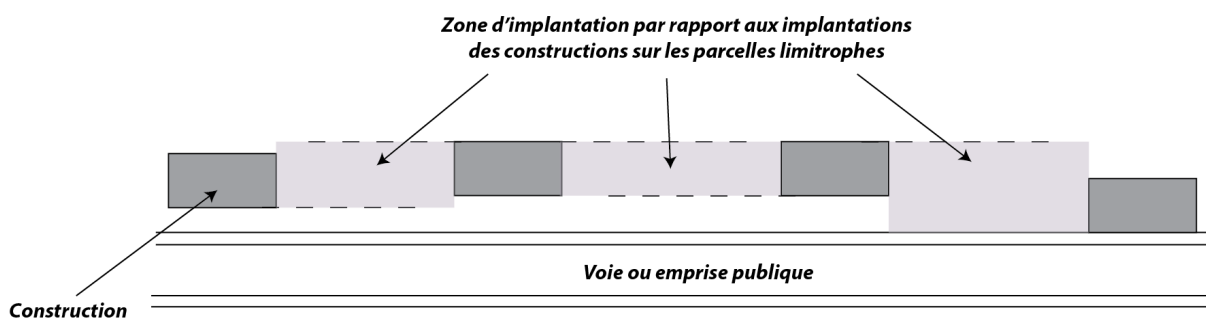
1AUc.2.1 – Volumétrie et Implantation des constructions :

2.1.a. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

L'emprise publique est l'étendue de terrain appartenant au domaine public. Le domaine public comprend les biens appartenant à des personnes publiques et qui sont affectés, soit à l'usage public, soit à un service public.

L'alignement est la détermination de la limite du domaine public au droit des propriétés riveraines.

Les constructions doivent être implantées dans la zone qui se constitue par rapport aux implantations des constructions des parcelles limitrophes, comme illustré ci-dessous :



Si aucune parcelle limitrophe n'est bâtie, le retrait par rapport aux voies et emprises publiques doit être d'au moins 5 mètres.

Cependant :

- Lorsque que le terrain est à l'angle de plusieurs voies cette règle peut s'appliquer que pour la voie pour laquelle l'implantation est la plus appropriée.
- Dans un souci d'intégration et d'harmonie avec l'existant, l'autorité compétente pour la délivrance des permis de construire pourra imposer que la construction n'induisse pas de rupture dans la séquence bâtie qu'elle intègre.

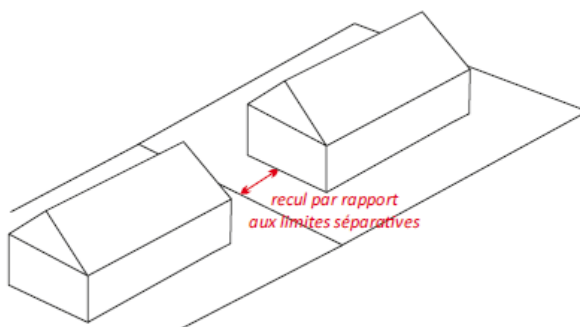
Au-delà de la bande de 15 mètres par rapport aux voies et emprises publiques, l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques est libre.

2.1.b. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les limites séparatives sont les limites de l'unité foncière autres que celle qui est placée en façade de rue.

Méthode de calcul :

Le recul de la construction par rapport aux limites séparatives doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.



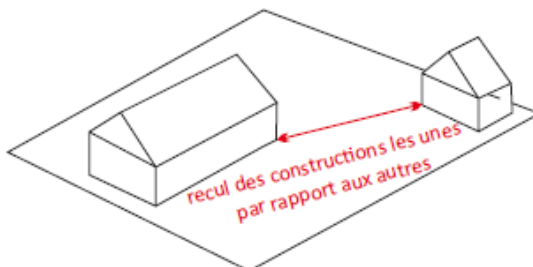
Les constructions principales peuvent être implantées sur les limites séparatives sous réserve que la hauteur du bâtiment et son orientation ne compromettent pas de façon excessive la salubrité ou l'ensoleillement des parcelles voisines.

Dans les autres cas les constructions principales doivent respecter un retrait minimal au moins égal à la moitié de la hauteur de la partie de la construction la plus proche de la limite séparative avec un minimum de 3 mètres.

L'implantation des annexes à l'habitation est libre.

2.1.c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :Méthode de calcul :

Le recul des constructions les unes par rapport aux autres doit être calculé horizontalement entre tout point d'une construction au point de la construction qui en est le plus rapproché.



Lorsque le projet a pour objectif de créer plusieurs logements, les constructions principales doivent être contiguës ou respecter un retrait d'au moins 6 mètres. Les constructions annexes et celles liées à d'autres destinations que le logement ne sont pas concernées par cette règle.

2.1.d. Hauteur maximum des constructions :

Dans le secteur spécifique désigné dans l'orientation d'aménagement et de programmation n°1 :

Les constructions doivent comporter au maximum trois niveaux habitables.

Pour les toitures à pente, aucun point d'une construction (cheminées exclues) ne peut excéder une hauteur de 11 mètres au faîtage du toit, considérée depuis le niveau moyen du sol avant aménagement.

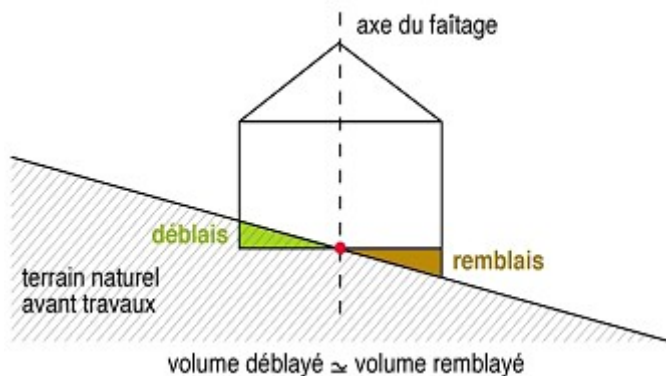
Pour les toitures plates ou terrasses, aucun point d'une construction (cheminées exclues) ne peut excéder une hauteur de 9 mètres au faîtage du toit, considérée depuis le niveau moyen du sol avant aménagement.

En dehors de ces secteurs spécifiques désignés dans l'orientation d'aménagement et de programmation n°1 :

Les constructions doivent comporter au maximum deux niveaux habitables.

Pour les toitures à pente, aucun point d'une construction (cheminées exclues) ne peut excéder une hauteur de 9 mètres au faîtage du toit, considérée depuis le niveau moyen du sol avant aménagement.

Pour les toitures plates ou terrasses, aucun point d'une construction (cheminées exclues) ne peut excéder une hauteur de 7 mètres au faîtage du toit, considérée depuis le niveau moyen du sol avant aménagement.

Calcul du niveau moyen du sol :

1AUc.2.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

2.2.a. Qualité environnementale des constructions :

Les constructions nouvelles devront prendre en compte, dans la mesure du possible, les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Minimiser le besoin en eau, prévoir la récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique de préférence par l'extérieur évitant les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été et pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies gratuites et renouvelables, solaires avant tout (utilisation passive et active de l'énergie solaire).
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

2.2.b. Aspects extérieurs des constructions :

Aspect général :

D'une façon générale, l'aspect extérieur des constructions ou des ouvrages à modifier ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour l'application de cet article, des prescriptions particulières pourront être imposées en ce qui concerne notamment la volumétrie, l'implantation des bâtiments ainsi que le traitement de leurs abords.

Les volumes de toutes les constructions doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Les murs :

Si les matériaux sont laissés apparents seuls les matériaux traditionnels locaux doivent être utilisés et appareillés simplement conformément à l'usage traditionnel avec des joints fins, non accusés, ni par leur couleur, ni par leur relief.

Les enduits doivent être de tonalité neutre. Le blanc pur est interdit. Les enduits teintés dans la masse seront préférés aux peintures. Les motifs fantaisistes formant relief sont interdits.

Les façades commerciales doivent respecter l'esprit de l'architecture originelle du bâtiment. Elles ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtre du premier étage.

Les ouvertures :

Il pourra être exigé pour une bonne intégration au paysage bâti que la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles.

Pour les menuiseries extérieures les teintes criardes sont interdites.

Les grilles et balcons en ferronnerie seront traités simplement, en barreaudage vertical de préférence.

Les toitures :

Les constructions comporteront des toitures d'une inclinaison comprise entre 35° et 50 ° sans débordement latéral.

Cette disposition n'exclut pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels, de pentes différentes, justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, coyaux) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Les toitures plates ou les toitures terrasses sont autorisées.

En dehors de ce cas, les toitures des constructions seront réalisées :

- Soit en tuiles (petites tuiles plates de pays ou tuiles mécaniques) ou en matériaux de même aspect ;
- Soit en ardoise naturelles ou en matériaux de même aspect, la tuile couleur ardoise est interdite ainsi que l'ardoise losangée ;
- Soit en zinc ou matériaux de même aspect.

Toutefois, les dispositions ci-dessous pourront ne pas s'appliquer pour la construction de vérandas, marquises, serres, abris de piscine et autres constructions vitrées, sous réserve que ces nouveaux volumes se composent harmonieusement avec l'ensemble du bâti. Dans ces cas, une pente différente pourra être admise ainsi que pour les abris de jardins et les bûchers.

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes.

Les châssis de toit peuvent être autorisés en nombre et superficie limités à condition d'être non saillants et implantés sur les parties non visibles de la voie publique de préférence.

L'implantation de paraboles individuelles est interdite sur les façades et toitures visibles de la voie publique. Toutefois, elles peuvent être admises sur les souches de cheminées et mur pignon, à condition de ne pas dépasser de ces supports et de respecter leur tonalité. Elles sont dans ce cas limitées à un diamètre de 90 cm.

Les panneaux solaires devront de préférence être implantés sur les annexes et non visibles du domaine public.

2.2.d. Clôtures :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec les clôtures présentes dans le voisinage immédiat, aussi bien pour les matériaux que pour les hauteurs.

Les clôtures doivent être sobres, de forme simple et de couleur discrète. Elles auront une hauteur maximum de 1,80 m et permettront l'écoulement des eaux.

Les clôtures sur rue pourront être constituées :

- Soit d'un mur bahut de 30 à 60 cm de haut surmonté ou non d'une partie très ajourée en métal ou en bois (grille, grillage...),
- Soit seulement d'un élément très ajouré (grille, grillage...).
- Soit d'une haie végétale d'essences locales doublées ou non d'un grillage. Les thuyas sont interdits.

Les éléments préfabriqués en béton, pleins ou ajourés sont interdits sur rue.

1AUc.2.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

2.3.a. Traitement en espace vert des unités foncières :

Au minimum 30 % de l'unité foncière sera traitée en espaces verts (stationnement et toitures végétalisés inclus).

2.3.b. Espaces libres et plantations :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces choisies de préférence parmi les essences locales. Les thuyas et les espèces exotiques envahissantes sont interdits.

Sur les parcelles bâties, les surfaces libres de toute construction doivent être plantées à raison d'au minimum un arbre de moyenne ou haute tige par tranche entamée de 150 m² d'espace libre. *Ainsi pour une parcelle avec 800 m² d'emprise au sol libre de construction, 6 arbres de moyenne ou haute tige doivent être plantés.*

1AUc.2.4 - Stationnement :

2.4.a. Pour les véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.

Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier. Des dispositions doivent être prises pour réserver les dégagements nécessaires aux manœuvres.

La mutualisation des surfaces de stationnement entre plusieurs opérations d'aménagement doit être recherchée en priorité.

La superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès et les espaces de retournement, est de 25m²; chaque place devra faire 2,50 m X 5m. Les espaces de retournement peuvent être mutualisés pour plusieurs places.

Les aires de stationnement affectées aux véhicules motorisés ne peuvent pas être :

- inférieures à 1 place par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat ;
- inférieures à 2 places par autre logement.

Pour bâtiments liés aux autres destinations autorisées dans la zone, les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier.

2.4.b. Pour les vélos

Les aires de stationnement couvertes affectées aux vélos ne peuvent pas être inférieures :

- pour les opérations d'habitat de plus de 400 mètres carrés de surface de plancher : à 1,5 mètre carré par logement avec un minimum de 10 mètres carrés ;
- pour les constructions de bureaux : à 1 mètre carré par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher.

Chapitre 1AUc.3 – Equipement et réseaux

1AUc.3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées :

3.1.a. Accès :

Les dimensions et caractéristiques techniques des accès doivent satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, et répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées. L'accès ne peut pas être inférieur à 3 mètres pour desservir un lot unique et à 4 mètres pour desservir plusieurs lots.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, sera interdit.

3.2.b. Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent avoir les caractéristiques (dimensions, tracé et caractéristiques techniques) correspondant à leur destination et satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, cheminements piétons etc...

Toute voie nouvelle devra satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

L'autorité compétente peut imposer des caractéristiques spécifiques concernant les voiries à créer, notamment en ce qui concerne l'emprise minimale de la voirie.

1AUc.3.2 - Desserte par les réseaux :

Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent.

La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

3.2.a. Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes garantissant l'étanchéité et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

3.2.b. Assainissement eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément à la réglementation en vigueur.

A défaut de réseau public, toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées devra disposer d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Toute installation ou construction à vocation d'activités doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux usées adapté, assurant une protection efficace du milieu naturel.

3.2.c. Assainissement eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain. La récupération des eaux pluviales est fortement encouragée.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits.

3.2.d. Desserte téléphonique, électrique et télédistribution :

Tous les réseaux filaires doivent être réalisés en souterrain (desserte des voies et raccordement des constructions).

Dispositions applicables à la zone 1AUd

« La **zone 1AUd** correspond aux zones ouverte à l'urbanisation en continuité du tissu pavillonnaire de la zone Ud » (Rapport de Présentation)

Par ailleurs, certains terrains de la **zone 1AUd** sont concernés par des servitudes d'utilité publique. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et qui s'ajoutent au règlement de zone.

Chapitre 1AUd.1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1AUd.1.1 - Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous-conditions :

Dans l'ensemble de la zone 1AUd sont interdits toutes les constructions et installations énoncées par le règlement du PPRI.

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée sous conditions	Autorisée
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salle d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt		X (1)	
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

(1) Les constructions et installations de la sous-destination « entrepôt » sont autorisées à condition d'être compatible avec la proximité immédiate de l'habitat en matière de salubrité, de sécurité et de nuisance et d'être d'une emprise au sol inférieure à 100 m².

1AUd.1.2 - Usages et affectations des sols :

Dans l'ensemble de la zone 1AUd, sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol énoncées par le règlement du PPRI.

Les terrains de camping et de caravaning (hors stationnement des camping-cars), les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) sont interdits.

Le stationnement de caravanes et de mobil-homes habités sont interdits.

Les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures sont interdits.

Les remblais sont interdits.

Les exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient liés à des travaux de voirie ou d'équipements collectifs, de services publics et de services gestionnaires de réseaux.

Les affouillements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient liés à des travaux de voirie, d'équipements collectifs, de services publics, de services gestionnaires de réseaux, de création de bassins de rétention, de création de mares, de création de piscine, de réserve incendie ou d'être destinés aux constructions et installations autorisées dans la zone.

L'ouverture et l'extension d'une carrière sont interdites.

1AUd.1.3 – Prescriptions particulières :

Toute construction est interdite dans un rayon de 20 mètres autour d'une cavité souterraine sauf s'il est démontré l'absence de risque d'effondrement.

Les cavités souterraines représentées sur le document graphique ne constituent pas une liste exhaustive. Celle-ci est disponible sur <http://www.georisques.gouv.fr>.

Chapitre 1AUd.2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Des dérogations à ce chapitre peuvent être accordées pour :

Les constructions à destination d'équipements collectifs, de services publics, portées par une personne morale de droit public ou un gestionnaire de réseaux.

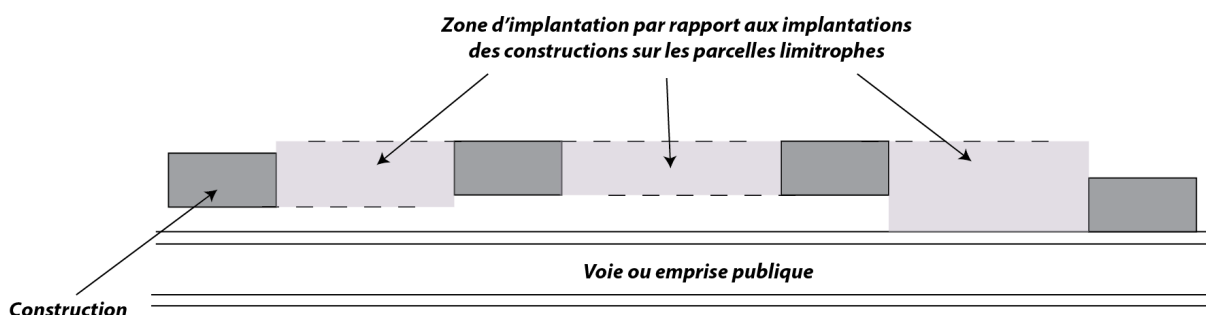
1AUd.2.1 – Volumétrie et Implantation des constructions :

2.1.a. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

L'emprise publique est l'étendue de terrain appartenant au domaine public. Le domaine public comprend les biens appartenant à des personnes publiques et qui sont affectés, soit à l'usage public, soit à un service public.

L'alignement est la détermination de la limite du domaine public au droit des propriétés riveraines.

Les constructions doivent être implantées dans la zone qui se constitue par rapport aux implantations des constructions des parcelles limitrophes, comme illustré ci-dessous :



Si aucune parcelle limitrophe n'est bâtie, le retrait par rapport aux voies et emprises publiques doit être d'au moins 5 mètres.

Cependant :

- Lorsque que le terrain est à l'angle de plusieurs voies cette règle peut s'appliquer que pour la voie pour laquelle l'implantation est la plus appropriée.
- Dans un souci d'intégration et d'harmonie avec l'existant, l'autorité compétente pour la délivrance des permis de construire pourra imposer que la construction n'induisse pas de rupture dans la séquence bâtie qu'elle intègre.

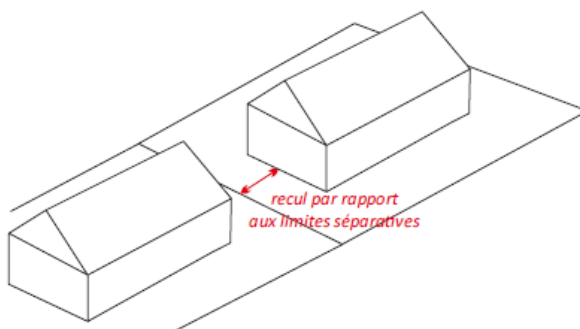
Au-delà de la bande de 15 mètres par rapport aux voies et emprises publiques, l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques est libre.

2.1.b. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les limites séparatives sont les limites de l'unité foncière autres que celle qui est placée en façade de rue.

Méthode de calcul :

Le recul de la construction par rapport aux limites séparatives doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.



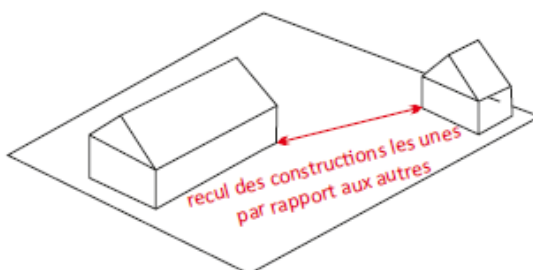
Les constructions principales peuvent être implantées sur les limites séparatives sous réserve que la hauteur du bâtiment et son orientation ne compromettent pas de façon excessive la salubrité ou l'ensoleillement des parcelles voisines.

Dans les autres cas les constructions principales doivent respecter un retrait minimal au moins égal à la moitié de la hauteur de la partie de la construction la plus proche de la limite séparative avec un minimum de 3 mètres.

L'implantation des annexes à l'habitation est libre.

2.1.c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :Méthode de calcul :

Le recul des constructions les unes par rapport aux autres doit être calculé horizontalement entre tout point d'une construction au point de la construction qui en est le plus rapproché.



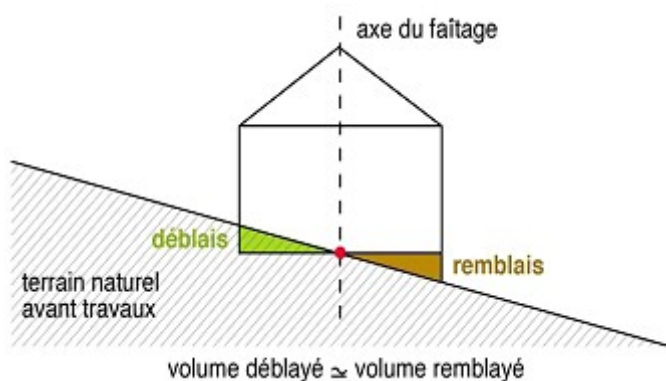
Lorsque le projet a pour objectif de créer plusieurs logements, les constructions principales doivent être contiguës ou respecter un retrait d'au moins 6 mètres. Les constructions annexes et celles liées à d'autres destinations que le logement ne sont pas concernées par cette règle.

2.1.d. Hauteur maximum des constructions :

Les constructions doivent comporter au maximum deux niveaux habitables.

Pour les toitures à pente, aucun point d'une construction (cheminées exclues) ne peut excéder une hauteur de 7 mètres au faîtage du toit, considérée depuis le niveau moyen du sol avant aménagement.

Pour les toitures plates ou terrasses, aucun point d'une construction (cheminées exclues) ne peut excéder une hauteur de 6 mètres au faîtage du toit, considérée depuis le niveau moyen du sol avant aménagement.

Calcul du niveau moyen du sol :**1AUd.2.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :****2.2.a. Qualité environnementale des constructions :**

Les constructions nouvelles devront prendre en compte, dans la mesure du possible, les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Minimiser le besoin en eau, prévoir la récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique de préférence par l'extérieur évitant les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été et pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies gratuites et renouvelables, solaires avant tout (utilisation passive et active de l'énergie solaire).
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

2.2.b. Aspects extérieurs des constructions :**Aspect général :**

D'une façon générale, l'aspect extérieur des constructions ou des ouvrages à modifier ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour l'application de cet article, des prescriptions particulières pourront être imposées en ce qui concerne notamment la volumétrie, l'implantation des bâtiments ainsi que le traitement de leurs abords.

Les volumes de toutes les constructions doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Les murs :

Si les matériaux sont laissés apparents seuls les matériaux traditionnels locaux doivent être utilisés et appareillés simplement conformément à l'usage traditionnel avec des joints fins, non accusés, ni par leur couleur, ni par leur relief.

Les enduits doivent être de tonalité neutre. Le blanc pur est interdit. Les enduits teintés dans la masse seront préférés aux peintures. Les motifs fantaisistes formant relief sont interdits.

Les façades commerciales doivent respecter l'esprit de l'architecture originelle du bâtiment. Elles ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtre du premier étage.

Les ouvertures :

Il pourra être exigé pour une bonne intégration au paysage bâti que la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles.

Pour les menuiseries extérieures les teintes criardes sont interdites.

Les grilles et balcons en ferronnerie seront traités simplement, en barreaudage vertical de préférence.

Les toitures :

Les constructions comporteront des toitures d'une inclinaison comprise entre 35° et 50 ° sans débordement latéral.

Cette disposition n'exclut pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels, de pentes différentes, justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, coyaux) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Les toitures plates ou les toitures terrasses sont autorisées.

En dehors de ce cas, les toitures des constructions seront réalisées :

- Soit en tuiles (petites tuiles plates de pays ou tuiles mécaniques) ou en matériaux de même aspect ;
- Soit en ardoise naturelles ou en matériaux de même aspect, la tuile couleur ardoise est interdite ainsi que l'ardoise losangée ;
- Soit en zinc ou matériaux de même aspect.

Toutefois, les dispositions ci-dessous pourront ne pas s'appliquer pour la construction de vérandas, marquises, serres, abris de piscine et autres constructions vitrées, sous réserve que ces nouveaux volumes se composent harmonieusement avec l'ensemble du bâti. Dans ces cas, une pente différente pourra être admise ainsi que pour les abris de jardins et les bûchers.

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes.

Les châssis de toit peuvent être autorisés en nombre et superficie limités à condition d'être non saillants et implantés sur les parties non visibles de la voie publique de préférence.

L'implantation de paraboles individuelles est interdite sur les façades et toitures visibles de la voie publique. Toutefois, elles peuvent être admises sur les souches de cheminées et mur pignon, à condition de ne pas dépasser de ces supports et de respecter leur tonalité. Elles sont dans ce cas limitées à un diamètre de 90 cm.

Les panneaux solaires devront de préférence être implantés sur les annexes et non visibles du domaine public.

2.2.d. Clôtures :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec les clôtures présentes dans le voisinage immédiat, aussi bien pour les matériaux que pour les hauteurs.

Les clôtures doivent être sobres, de forme simple et de couleur discrète. Elles auront une hauteur maximum de 1,80 m et permettront l'écoulement des eaux.

Les clôtures sur rue pourront être constituées :

- Soit d'un mur bahut de 30 à 60 cm de haut surmonté ou non d'une partie très ajourée en métal ou en bois (grille, grillage...),
- Soit seulement d'un élément très ajouré (grille, grillage...).
- Soit d'une haie végétale d'essences locales doublées ou non d'un grillage. Les thuyas sont interdits.

Les éléments préfabriqués en béton, pleins ou ajourés sont interdits sur rue.

1AUd.2.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

2.3.a. Traitement en espace vert des unités foncières :

Au minimum 30 % de l'unité foncière sera traitée en espaces verts (stationnement et toitures végétalisés inclus).

2.3.b. Espaces libres et plantations :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces choisies de préférence parmi les essences locales. Les thuyas et les espèces exotiques envahissantes sont interdits.

Sur les parcelles bâties, les surfaces libres de toute construction doivent être plantées à raison d'au minimum un arbre de moyenne ou haute tige par tranche entamée de 150 m² d'espace libre. Ainsi pour une parcelle avec 800 m² d'emprise au sol libre de construction, 6 arbres de moyenne ou haute tige doivent être plantés.

1AUd.2.4 - Stationnement :

2.4.a. Pour les véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.

Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier. Des dispositions doivent être prises pour réserver les dégagements nécessaires aux manœuvres.

La mutualisation des surfaces de stationnement entre plusieurs opérations d'aménagement doit être recherchée en priorité.

La superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès et les espaces de retournement, est de 25m²; chaque place devra faire 2,50 m X 5m. Les espaces de retournement peuvent être mutualisés pour plusieurs places.

Les aires de stationnement affectées aux véhicules motorisés ne peuvent pas être :

- inférieures à 1 place par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat ;
- inférieures à 2 places par autre logement.

Pour bâtiments liés aux autres destinations autorisées dans la zone, les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier.

2.4.b. Pour les vélos

Les aires de stationnement couvertes affectées aux vélos ne peuvent pas être inférieures :

- pour les opérations d'habitat de plus de 400 mètres carrés de surface de plancher : à 1,5 mètre carré par logement avec un minimum de 10 mètres carrés ;
- pour les constructions de bureaux : à 1 mètre carré par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher.

Chapitre 1AUd.3 – Equipement et réseaux

1AUd.3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées :

3.1.a. Accès :

Les dimensions et caractéristiques techniques des accès doivent satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, et répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées. L'accès ne peut pas être inférieur à 3 mètres pour desservir un lot unique et à 4 mètres pour desservir plusieurs lots.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, sera interdit.

3.2.b. Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent avoir les caractéristiques (dimensions, tracé et caractéristiques techniques) correspondant à leur destination et satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, cheminements piétons etc...

Toute voie nouvelle devra satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

L'autorité compétente peut imposer des caractéristiques spécifiques concernant les voiries à créer, notamment en ce qui concerne l'emprise minimale de la voirie.

1AUd.3.2 - Desserte par les réseaux :

Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent.

La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

3.2.a. Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes garantissant l'étanchéité et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

3.2.b. Assainissement eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément à la réglementation en vigueur.

A défaut de réseau public, toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées devra disposer d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Toute installation ou construction à vocation d'activités doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux usées adapté, assurant une protection efficace du milieu naturel.

3.2.c. Assainissement eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain. La récupération des eaux pluviales est fortement encouragée.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits.

3.2.d. Desserte téléphonique, électrique et télédistribution :

Tous les réseaux filaires doivent être réalisés en souterrain (desserte des voies et raccordement des constructions).

Dispositions applicables à la zone 1AUe

*« La **zone 1AUe** correspond aux zones ouvertes à l'urbanisation pour les équipements publics »
(Rapport de Présentation)*

*Par ailleurs, certains terrains de la **zone 1AUe** sont concernés par des servitudes d'utilité publique. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et qui s'ajoutent au règlement de zone.*

Chapitre 1AUe.1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1AUe.1.1 - Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous-conditions :

Dans l'ensemble de la zone 1AUe sont interdits toutes les constructions et installations énoncées par le règlement du PPRI.

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée sous conditions	Autorisée
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salle d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

1AUe.1.2 - Usages et affectations des sols :

Dans l'ensemble de la zone 1AUe, sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol énoncées par le règlement du PPRI.

Les terrains de camping et de caravanning (hors stationnement des camping-cars), les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) sont interdits.

Le stationnement de caravanes et de mobil-homes habités sont interdits.

Les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures sont interdits.

Les remblais sont interdits.

Les exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient liés à des travaux de voirie ou d'équipements collectifs, de services publics et de services gestionnaires de réseaux.

Les affouillements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient liés à des travaux de voirie, d'équipements collectifs, de services publics, de services gestionnaires de réseaux, de création de bassins de rétention, de création de mares, de création de piscine, de réserve incendie ou d'être destinés aux constructions et installations autorisées dans la zone.

L'ouverture et l'extension d'une carrière sont interdites.

1AUe.1.3 – Prescriptions particulières :

Toute construction est interdite dans un rayon de 20 mètres autour d'une cavité souterraine sauf s'il est démontré l'absence de risque d'effondrement.

Les cavités souterraines représentées sur le document graphique ne constituent pas une liste exhaustive. Celle-ci est disponible sur <http://www.georisques.gouv.fr>.

Chapitre 1AUe.2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Des dérogations à ce chapitre peuvent être accordées pour :

Les constructions à destination d'équipements collectifs, de services publics, portées par une personne morale de droit public ou un gestionnaire de réseaux.

1AUe.2.1 – Volumétrie et Implantation des constructions :

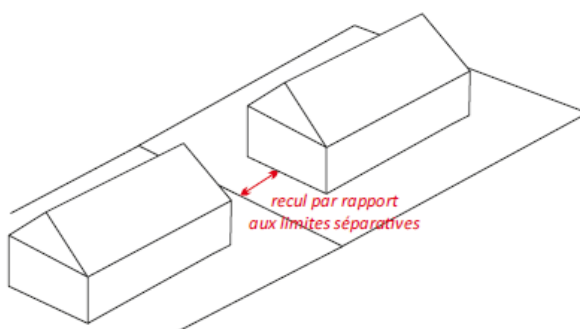
2.1.a. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques. Ce retrait doit être d'au moins 5 mètres.

2.1.b. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Méthode de calcul :

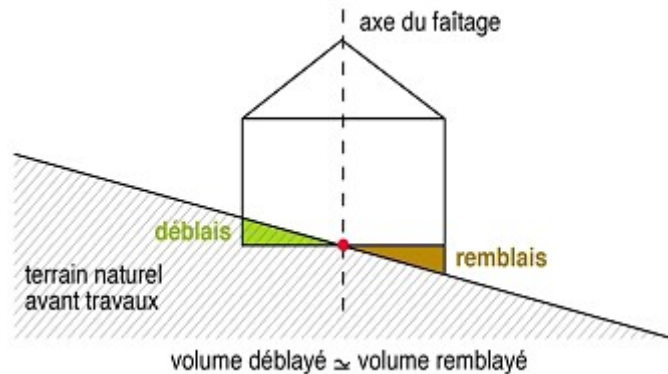
Le recul de la construction par rapport aux limites séparatives doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.



Les constructions principales doivent respecter un retrait minimal au moins égal à la moitié de la hauteur de la partie de la construction la plus proche de la limite séparative avec un minimum de 5 mètres.

2.1.c. Hauteur maximum des constructions :

Aucun point d'une construction (cheminées exclues) ne peut excéder une hauteur de 11 mètres au faîtage du toit, considérée depuis le niveau moyen du sol avant aménagement.

Calcul du niveau moyen du sol :**1AUe.2.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :****2.2.a. Qualité environnementale des constructions :**

Les constructions nouvelles devront prendre en compte, dans la mesure du possible, les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Minimiser le besoin en eau, prévoir la récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique de préférence par l'extérieur évitant les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été et pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies gratuites et renouvelables, solaires avant tout (utilisation passive et active de l'énergie solaire).
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

2.2.b. Aspects extérieurs des constructions :

D'une façon générale, l'aspect extérieur des constructions ou des ouvrages à modifier ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1AUe.2.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

2.3.a. Traitement en espace vert des unités foncières :

Au minimum 20 % de l'unité foncière sera traitée en espaces verts (stationnement végétalisé inclus).

2.3.b. Espaces libres et plantations :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces choisies de préférence parmi les essences locales. Les thuyas et les espèces exotiques envahissantes sont interdits.

Sur les parcelles bâties, les surfaces libres de toute construction doivent être plantées à raison d'au minimum un arbre de moyenne ou haute tige par tranche entamée de 150 m² d'espace libre. *Ainsi pour une parcelle avec 800 m² d'emprise au sol libre de construction, 6 arbres de moyenne ou haute tige doivent être plantés.*

1AUe.2.4 - Stationnement :

2.4.a. Pour les véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.

Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier. Des dispositions doivent être prises pour réserver les dégagements nécessaires aux manœuvres.

La mutualisation des surfaces de stationnement entre plusieurs opérations d'aménagement doit être recherchée en priorité.

La superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès et les espaces de retournement, est de 25m²; chaque place devra faire 2,50 m X 5m. Les espaces de retournement peuvent être mutualisés pour plusieurs places.

Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier.

Chapitre 1AUe.3 – Equipement et réseaux

1AUe.3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées :

3.1.a. Accès :

Les dimensions et caractéristiques techniques des accès doivent satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, et répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées. L'accès ne peut pas être inférieur à 3 mètres pour desservir un lot unique et à 4 mètres pour desservir plusieurs lots.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, sera interdit.

3.2.b. Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent avoir les caractéristiques (dimensions, tracé et caractéristiques techniques) correspondant à leur destination et satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, cheminements piétons etc...

Toute voie nouvelle devra satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

L'autorité compétente peut imposer des caractéristiques spécifiques concernant les voiries à créer, notamment en ce qui concerne l'emprise minimale de la voirie.

1AUe.3.2 - Desserte par les réseaux :

Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent.

La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

3.2.a. Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes garantissant l'étanchéité et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

3.2.b. Assainissement eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément à la réglementation en vigueur.

A défaut de réseau public, toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées devra disposer d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Toute installation ou construction à vocation d'activités doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux usées adapté, assurant une protection efficace du milieu naturel.

3.2.c. Assainissement eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain. La récupération des eaux pluviales est fortement encouragée.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits.

3.2.d. Desserte téléphonique, électrique et télédistribution :

Tous les réseaux filaires doivent être réalisés en souterrain (desserte des voies et raccordement des constructions).

Dispositions applicables à la zone A

*« La **zone A** est une zone essentiellement vouée à l'activité et à la préservation des espaces agricoles. Le **secteur Ap** correspond aux espaces agricoles situés dans le lit endigué de la Loire » (Rapport de Présentation)*

*Par ailleurs, certains terrains de la **zone A** sont concernés par des servitudes d'utilité publique. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et qui s'ajoutent au règlement de zone.*

Chapitre A.1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

A.1.1 - Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous-conditions :

Dans l'ensemble de la zone A sont interdits toutes les constructions et installations énoncées par le règlement du PPRI.

1.1.a. Dans la zone Agricole (A) hors secteur Ap :

Toutes les constructions et installations sont interdites en dehors :

- Des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs
 - dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
 - Et à condition de ne pouvoir être réalisables dans les zones urbaines pour des raisons techniques.
- Des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole :
 - Les constructions, installations et aménagements ayant pour support l'exploitation agricole ou qui sont nécessaires à sa diversification sous réserve d'être dans le prolongement direct de l'acte de production (ex : transformation, conditionnement et vente de produits issus de l'exploitation agricole).
 - Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et annexes, dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à l'activité du siège d'exploitation agricole sous réserve d'être situées à moins de 100 mètres des bâtiments d'exploitation.
 - L'aménagement, l'extension, la réhabilitation au sein des exploitations agricoles liés à des activités d'accueil et de services touristiques.
- Des constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole.
- Des annexes et extensions des habitations existantes si elles permettent de réduire la vulnérabilité au risque d'inondation. Elles sont limitées à 25 m² d'emprise au sol (selon la définition du PPRI annexée au présent document) à la date d'approbation du PPRI.

1.1.b. Dans le secteur Agricole protégé (Ap) :

Toutes les constructions et installations sont interdites en dehors :

- Des constructions et installations nécessaires à l'entretien et à la mise en valeur du site.
- De la déviation de la RD 921 entre Jargeau et Saint-Denis-de-l'Hôtel (y compris les affouillements et exhaussements du sol indispensables aux travaux de déviation.

A.1.2 - Usages et affectations des sols interdits :

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol énoncées par le règlement du PPRI.

Les terrains de camping et de caravaning (hors stationnement des camping-cars), les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) sont interdits.

Le stationnement de caravanes et de mobil-homes habités sont interdits.

Les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures sont interdits.

Les remblais sont interdits.

Les exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient liés à des travaux de voirie ou d'équipements collectifs, de services publics et de services gestionnaires de réseaux.

Les affouillements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient liés à des travaux de voirie, d'équipements collectifs, de services publics, de services gestionnaires de réseaux, de création de bassins de rétention, de création de mares, de création de piscine, de réserve incendie ou d'être destinés aux constructions et installations autorisées dans la zone.

L'ouverture et l'extension d'une carrière sont interdites.

A.1.3 – Prescriptions particulières :

Toute construction est interdite dans un rayon de 20 mètres autour d'une cavité souterraine sauf s'il est démontré l'absence de risque d'effondrement par une étude de sol.

Les cavités souterraines représentées sur le document graphique ne constituent pas une liste exhaustive. Celle-ci est disponible sur <http://www.georisques.gouv.fr>.

Chapitre A.2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Des dérogations à ce chapitre peuvent être accordées pour :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré qui ne respecte pas les dispositions du présent article, dans la limite de la surface de plancher préexistante.

Les constructions à destination d'équipements collectifs, de services publics, portées par une personne morale de droit public ou un gestionnaire de réseaux.

A.2.1 - Volumétrie et implantation des constructions :

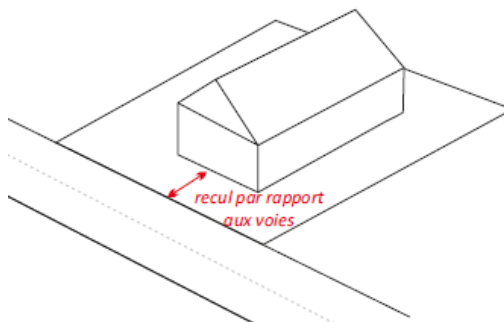
Des dérogations à cette partie peuvent être accordées pour :

L'aménagement (extension, surélévation, transformation) d'un bâtiment existant, qui ne respecte pas les dispositions du présent article à condition que la non-conformité aux dispositions du présent article ne soit pas aggravée.

2.1.a. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Méthode de calcul :

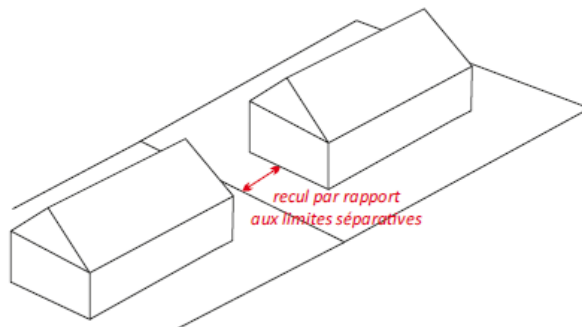
Le recul de la construction par rapport aux voies doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile qui en est le plus rapproché.



Les constructions doivent observer un recul par rapport à cet alignement. Ce recul doit être d'au moins 5 mètres.

2.1.b. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :Méthode de calcul :

Le recul de la construction par rapport aux limites séparatives doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.



Les constructions doivent observer un recul par rapport aux limites séparatives. Ce recul doit être d'au moins 3 mètres.

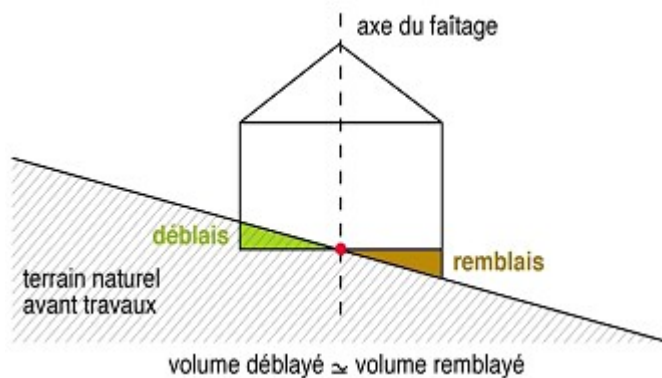
L'implantation des annexes à l'habitation est libre.

2.1.c. Implantation des annexes par rapport aux bâtiments principaux :

Les annexes des habitations existantes doivent être implantées dans un rayon de 30 mètres (compté en tout point) par rapport à la construction principale.

2.1.d. Implantation des constructions par rapport aux boisements :

Les constructions doivent observer un recul par rapport aux espaces boisés classés ou aux boisements à protéger identifiés sur le document graphique. Ce recul doit être d'au moins 25 mètres.

2.1.e. Hauteur maximum des constructions :Calcul du niveau moyen du sol :**Pour les habitations et leurs annexes :**

Aucun point d'une construction (cheminées exclues) ne peut excéder une hauteur de 9 mètres au faitage du toit, considérée depuis le niveau moyen du sol avant aménagement.

Pour les bâtiments agricoles :

Aucun point d'une construction (cheminées exclues) ne peut excéder une hauteur de 12 mètres au faîtage du toit, considérée depuis le niveau moyen du sol avant aménagement. Cette règle ne s'applique pas aux installations nécessaires au stockage de produits agricoles (silos...).

A.2.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :**2.2.a. Qualité patrimoniale du bâti :**

Les aspects extérieurs des bâtiments repérés sur le document graphique comme « bâti à préserver » doivent être conservés. Les règles des paragraphes 2.2.b, 2.2.c et 2.2.d ne s'appliquent pas pour ces bâtiments. En cas de dégradation ou destruction, la reconstruction à l'identique est obligatoire.

2.2.b. Qualité environnementale des constructions :

Les constructions nouvelles devront prendre en compte, dans la mesure du possible, les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement :

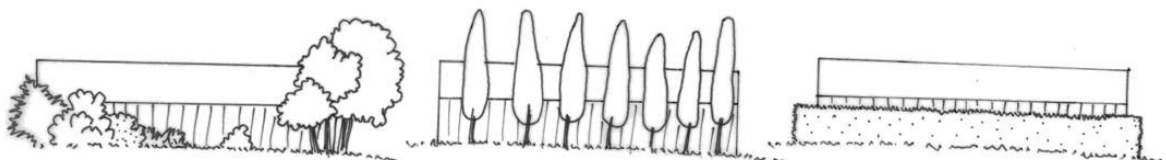
- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Minimiser le besoin en eau, prévoir la récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique de préférence par l'extérieur évitant les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été et pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies gratuites et renouvelables, solaires avant tout (utilisation passive et active de l'énergie solaire).
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Toute construction doit obligatoirement respecter au moins 3 des points précédent.

2.2.c. Aspects extérieurs des constructions agricoles :

Les constructions agricoles doivent être de teintes sombres. Les teintes claires sont interdites. Les bardages en bois sont recommandés.

De plus, les constructions nécessaires à l'exploitation agricole doivent être accompagnées de plantations favorisant leur insertion dans le paysage conformément aux schémas suivants :



Oui

Non

Non

2.2.d. Aspects extérieurs des autres constructions :**Aspect général :**

D'une façon générale, l'aspect extérieur des constructions ou des ouvrages à modifier ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour l'application de cet article, des prescriptions particulières pourront être imposées en ce qui concerne notamment la volumétrie, l'implantation des bâtiments ainsi que le traitement de leurs abords.

Les restaurations, extensions et éventuelles modifications des constructions existantes devront être réalisées dans le respect du bâti existant (aspect des matériaux, forme générale des toitures, rythme et proportion des ouvertures).

Les volumes de toutes les constructions doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Les murs :

Si les matériaux sont laissés apparents seuls les matériaux traditionnels locaux doivent être utilisés et appareillés simplement conformément à l'usage traditionnel avec des joints fins, non accusés, ni par leur couleur, ni par leur relief.

Les enduits doivent être de tonalité neutre. Le blanc pur est interdit. Les enduits teintés dans la masse seront préférés aux peintures. Les motifs fantaisistes formant relief sont interdits.

Les façades commerciales doivent respecter l'esprit de l'architecture originelle du bâtiment. Elles ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtre du premier étage.

Les ouvertures :

Il pourra être exigé pour une bonne intégration au paysage bâti que la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles.

Pour les menuiseries extérieures les teintes criardes sont interdites.

Les grilles et balcons en ferronnerie seront traités simplement, en barreaudage vertical de préférence.

Les toitures :

Les constructions comporteront des toitures d'une inclinaison comprise entre 35° et 50 ° sans débordement latéral.

Cette disposition n'exclut pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels, de pentes différentes, justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, coyaux) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Les toitures plates ou les toitures terrasses sont autorisées.

En dehors de ce cas, les toitures des constructions seront réalisées :

- Soit en tuiles (petites tuiles plates de pays ou tuiles mécaniques) ou en matériaux de même aspect ;

- Soit en ardoise naturelles ou en matériaux de même aspect, la tuile couleur ardoise est interdite ainsi que l'ardoise losangée ;
- Soit en zinc ou matériaux de même aspect.

Toutefois, les dispositions ci-dessous pourront ne pas s'appliquer pour la construction de vérandas, marquises, serres, abris de piscine et autres constructions vitrées, sous réserve que ces nouveaux volumes se composent harmonieusement avec l'ensemble du bâti. Dans ces cas, une pente différente pourra être admise ainsi que pour les abris de jardins et les bûchers.

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes.

Les châssis de toit peuvent être autorisés en nombre et superficie limités à condition d'être non saillants et implantés sur les parties non visibles de la voie publique de préférence.

L'implantation de paraboles individuelles est interdite sur les façades et toitures visibles de la voie publique. Toutefois, elles peuvent être admises sur les souches de cheminées et mur pignon, à condition de ne pas dépasser de ces supports et de respecter leur tonalité. Elles sont dans ce cas limitées à un diamètre de 90 cm.

Les panneaux solaires devront de préférence être implantés sur les annexes et non visibles du domaine public.

2.2.e. Clôtures :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec les clôtures présentes dans le voisinage immédiat, aussi bien pour les matériaux que pour les hauteurs.

A.2.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

2.3.a. Espaces libres et plantations :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces choisies de préférence parmi les essences locales. Les thuyas et les espèces exotiques envahissantes sont interdits.

Sur les parcelles bâties, les surfaces libres de toute construction doivent être plantées à raison d'au minimum un arbre de moyenne ou haute tige par tranche entamée de 150 m² d'espace libre. *Ainsi pour une parcelle avec 800 m² d'emprise au sol libre de construction, 6 arbres de moyenne ou haute tige doivent être plantés.*

2.3.b. Protections paysagères et environnementales

Les zones humides identifiées sur le document graphique sont à préserver de toute occupation du sol sauf s'il est démontré l'absence de zone humide.

Les mares et autres plans d'eau matérialisés sur le document graphique sont à préserver et leurs abords à préserver de toute occupation du sol qui nuirait à la protection de la biodiversité. Les végétaux sont à préserver ou à remplacer par des essences locales.

A.2.4 - Stationnement :

2.4.a. Pour les véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.

Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier. Des dispositions doivent être prises pour réserver les dégagements nécessaires aux manœuvres.

La superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès et les espaces de retournement, est de 25m²; chaque place devra faire 2,50 m X 5m. Les espaces de retournement peuvent être mutualisés pour plusieurs places.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation et des voies de desserte internes aux établissements.

Chapitre A.3 – Equipement et réseaux

A.3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées :

3.1.a. Accès :

Les dimensions et caractéristiques techniques des accès doivent satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, et répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées. L'accès ne peut pas être inférieur à 3 mètres pour desservir un lot unique et à 4 mètres pour desservir plusieurs lots.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, sera interdit.

3.2.b. Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent avoir les caractéristiques (dimensions, tracé et caractéristiques techniques) correspondant à leur destination et satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, cheminements piétons etc...

Toute voie nouvelle devra satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

L'autorité compétente peut imposer des caractéristiques spécifiques concernant les voiries à créer, notamment en ce qui concerne l'emprise minimale de la voirie.

A.3.2 - Desserte par les réseaux :

Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent.

La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

3.2.a. Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes garantissant l'étanchéité et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

3.2.b. Assainissement eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément à la réglementation en vigueur.

A défaut de réseau public, toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées devra disposer d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Toute installation ou construction à vocation d'activités doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux usées adapté, assurant une protection efficace du milieu naturel.

3.2.c. Assainissement eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain. La récupération des eaux pluviales est fortement encouragée.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits.

3.2.d. Desserte téléphonique, électrique et télédistribution :

Tous les réseaux filaires doivent être réalisés en souterrain (desserte des voies et raccordement des constructions).

Dispositions applicables à la zone N

« La **zone N** est une zone à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. Le **secteur Nt** correspond au camping où seuls les aménagements et constructions possibles sont ceux autorisés par le PPRI et les arrêtés d'exploitation du camping, le **secteur Nc** concerne la carrière et le **secteur Np** protège les secteurs les plus sensibles » (Rapport de Présentation)

Par ailleurs, certains terrains **de la zone Naturelle** sont concernés par des servitudes d'utilité publique. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et qui s'ajoutent au règlement de zone.

Chapitre N.1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

N.1.1 - Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous-conditions :

Dans l'ensemble de la zone N sont interdits toutes les constructions et installations énoncées par le règlement du PPRI.

1.1.a. Dans la zone Naturelle (N) :

Toutes les constructions et installations sont interdites en dehors:

- Des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs
 - dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
 - à condition de ne pouvoir être réalisables dans les zones urbaines pour des raisons techniques.

1.1.b. Dans le secteur Naturel touristique (Nt) :

Toutes les constructions et installations sont interdites en dehors:

- Des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs
 - dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
 - à condition de ne pouvoir être réalisables dans les zones urbaines pour des raisons techniques.
- De l'aménagement du sol nécessaire à l'activité de camping.
 - A condition d'être conforme aux prescriptions du PPRI et des arrêtés de l'exploitation du camping.

1.1.c. Dans le secteur Naturel de carrière (Nc) :

Toutes les constructions et installations sont interdites en dehors:

- Des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs
 - dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
 - à condition de ne pouvoir être réalisables dans les zones urbaines pour des raisons techniques.
- Les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles issues de la richesse du sol et du sous-sol.
- De la déviation de la RD 921 entre Jargeau et Saint-Denis-de-l'Hôtel (y compris les affouillements et exhaussements du sol indispensables aux travaux de déviation.

1.1.d. Dans le secteur Naturel protégé (Np) :

Toutes les constructions et installations sont interdites en dehors :

- Des constructions et installations nécessaires à l'entretien et à la mise en valeur du site.
- De la déviation de la RD 921 entre Jargeau et Saint-Denis-de-l'Hôtel (y compris les affouillements et exhaussements du sol indispensables aux travaux de déviation).

N.1.2 - Usages et affectations des sols interdits :**1.2.a. Usages et affectations des sols :**

Dans l'ensemble de la zone N, sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol énoncées par le règlement du PPRI.

Les terrains de camping et de caravanning (hors stationnement des camping-cars), les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) sont interdits en dehors du secteur Nt.

Le stationnement de caravanes et de mobil-homes habités sont interdits en dehors du secteur Nt.

Les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures sont interdits.

Les remblais sont interdits.

Les exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient liés à des travaux de voirie ou d'équipements collectifs, de services publics et de services gestionnaires de réseaux ou dans le cadre de l'activité de carrière autorisée dans la zone Nc.

Les affouillements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient liés à des travaux de voirie, d'équipements collectifs, de services publics, de services gestionnaires de réseaux, de création de bassins de rétention, de création de mares, de création de piscine, de réserve incendie ou d'être destinés aux constructions et installations autorisées dans la zone, ou dans le cadre de l'activité de carrière autorisée dans la zone Nc.

L'ouverture et l'extension d'une carrière sont interdites.

N.1.3 – Prescriptions particulières :

Toute construction est interdite dans un rayon de 20 mètres autour d'une cavité souterraine sauf s'il est démontré l'absence de risque d'effondrement par une étude de sol.

Les cavités souterraines représentées sur le document graphique ne constituent pas une liste exhaustive. Celle-ci est disponible sur <http://www.georisques.gouv.fr>.

Chapitre N.2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Des dérogations à ce chapitre peuvent être accordées pour :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré qui ne respecte pas les dispositions du présent article, dans la limite de la surface de plancher préexistante.

Les constructions à destination d'équipements collectifs, de services publics, portées par une personne morale de droit public ou un gestionnaire de réseaux.

N.2.1 - Volumétrie et implantation des constructions :

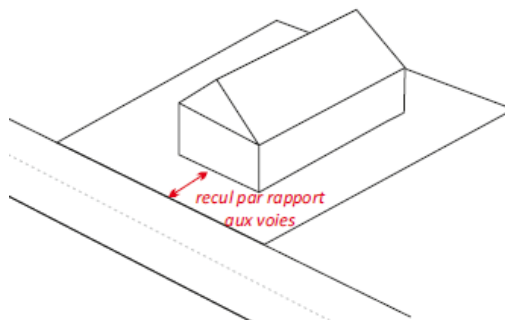
Des dérogations à cette partie peuvent être accordées pour :

L'aménagement (extension, surélévation, transformation) d'un bâtiment existant, qui ne respecte pas les dispositions du présent article à condition que la non-conformité aux dispositions du présent article ne soit pas aggravée.

2.1.a. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Méthode de calcul :

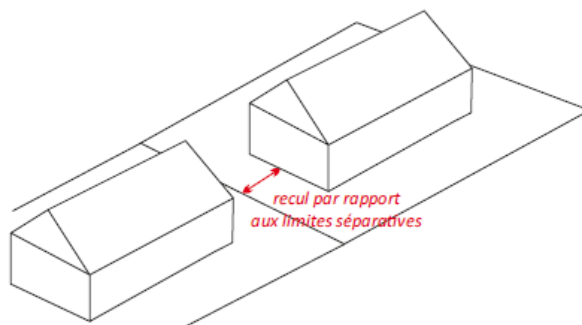
Le recul de la construction par rapport aux voies doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile qui en est le plus rapproché.



Les constructions doivent observer un recul par rapport à cet alignement. Ce recul doit être d'au moins 5 mètres.

2.1.b. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :Méthode de calcul :

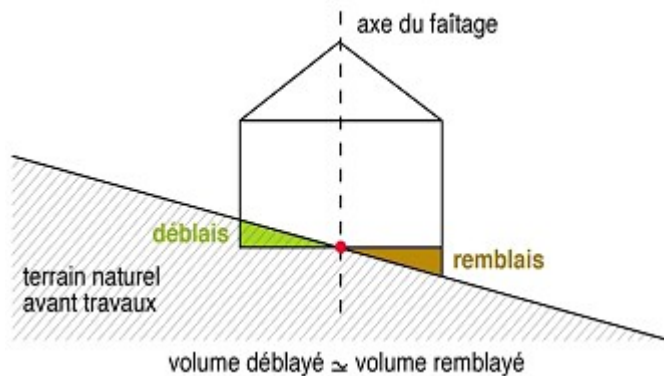
Le recul de la construction par rapport aux limites séparatives doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.



Les constructions doivent observer un recul par rapport aux limites séparatives. Ce recul doit être d'au moins 3 mètres.

2.1.c. Hauteur maximum des constructions :

Aucun point d'une construction (cheminées exclues) ne peut excéder une hauteur de 9 mètres au faîtage du toit, considérée depuis le niveau moyen du sol avant aménagement.

Calcul du niveau moyen du sol :

N.2.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

2.2.a. Qualité patrimoniale du bâti :

Les aspects extérieurs des bâtiments repérés sur le document graphique comme « bâti à préserver » doivent être conservés. Les règles des paragraphes 2.2.b, 2.2.c et 2.2.d ne s'appliquent pas pour ces bâtiments. En cas de dégradation ou destruction, la reconstruction à l'identique est obligatoire.

2.2.b. Clôtures :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec les clôtures présentes dans le voisinage immédiat, aussi bien pour les matériaux que pour les hauteurs.

Les seules clôtures autorisées sont les haies vives d'essences locales, doublées ou non de grillage. Ce grillage doit permettre la libre circulation de la faune avec soit des mailles larges, soit avec un espace d'au moins 25 cm entre le sol et le bas de la clôture.

N.2.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

2.3.a. Espaces libres et plantations :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces choisies de préférence parmi les essences locales. Les thuyas et les espèces exotiques envahissantes sont interdits.

Sur les parcelles bâties, les surfaces libres de toute construction doivent être plantées à raison d'au minimum un arbre de moyenne ou haute tige par tranche entamée de 150 m² d'espace libre. *Ainsi pour une parcelle avec 800 m² d'emprise au sol libre de construction, 6 arbres de moyenne ou haute tige doivent être plantés.*

2.3.b. Les espaces boisés classés

Dans les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant sur le document graphique au titre de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme, l'article L113-2 du même code indique :

- Que le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Que, nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

2.3.c. Autres protections paysagères et environnementales

Les abords des cours d'eau matérialisés sur le document graphique comme « ripisylve à protéger » sont à protéger de toute occupation du sol qui nuirait au paysager et à la protection de la biodiversité. Les végétaux sont à préserver ou à remplacer par des essences locales, il est

toutefois admis la réalisation d'aménagement mettant en valeur la covisibilité. Aucune construction ne peut s'implanter à moins de 5 mètres des berges.

Les mares et autres plans d'eau matérialisés sur le document graphique sont à préserver et leurs abords à préserver de toute occupation du sol qui nuirait à la protection de la biodiversité. Les végétaux sont à préserver ou à remplacer par des essences locales.

Les zones humides identifiées sur le document graphique sont à préserver de toute occupation du sol sauf s'il est démontré l'absence de zone humide.

Les arbres ainsi que les alignements d'arbres identifiés sur le document graphique comme étant à préserver doivent être conservés ou, lorsque l'état sanitaire le nécessite, remplacés par des essences locales au développement analogue.

Les boisements à protéger identifiés sur le document graphique sont à préserver. Les arbres sont à préserver ou à remplacer par des essences locales.

N.2.4 - Stationnement :

2.4.a. Pour les véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.

Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier. Des dispositions doivent être prises pour réserver les dégagements nécessaires aux manœuvres.

La superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès et les espaces de retournement, est de 25m²; chaque place devra faire 2,50 m X 5m. Les espaces de retournement peuvent être mutualisés pour plusieurs places.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation et des voies de desserte internes aux établissements.

Chapitre N.3 – Equipement et réseaux

N.3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées :

3.1.a. Accès :

Les dimensions et caractéristiques techniques des accès doivent satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, et répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées. L'accès ne peut pas être inférieur à 3 mètres pour desservir un lot unique et à 4 mètres pour desservir plusieurs lots.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, sera interdit.

3.2.b. Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent avoir les caractéristiques (dimensions, tracé et caractéristiques techniques) correspondant à leur destination et satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, cheminements piétons etc...

Toute voie nouvelle devra satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

L'autorité compétente peut imposer des caractéristiques spécifiques concernant les voiries à créer, notamment en ce qui concerne l'emprise minimale de la voirie.

N.3.2 - Desserte par les réseaux :

Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent.

La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

3.2.a. Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes garantissant l'étanchéité et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

3.2.b. Assainissement eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément à la réglementation en vigueur.

A défaut de réseau public, toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées devra disposer d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Toute installation ou construction à vocation d'activités doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux usées adapté, assurant une protection efficace du milieu naturel.

3.2.c. Assainissement eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain. La récupération des eaux pluviales est fortement encouragée.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits.

3.2.d. Desserte téléphonique, électrique et télédistribution :

Tous les réseaux filaires doivent être réalisés en souterrain (desserte des voies et raccordement des constructions).

Annexes

Essences végétales locales, à privilégier dans les plantations :

Source : Conservatoire botanique national du Bassin parisien. Notice pour le choix d'arbres et d'arbustes pour la végétalisation à vocation écologique et paysagère en Centre-Val de Loire, Mai 2016

Arbres et arbustes des régions naturelles : Forêt d'Orléans, Sologne et Val de Loire.

Nom latin	Nom français
<i>Acer campestre</i>	Erable champêtre
<i>Alnus glutinosa</i>	Aulne glutineux
<i>Betula pendula</i>	Bouleau verruqueux
<i>Betula pubescens</i>	Bouleau pubescent
<i>Carpinus betulus</i>	Charme
<i>Castanea sativa</i>	Châtaignier
<i>Cornus sanguinea</i>	Cornouiller sanguin
<i>Corylus avellana</i>	Noisetier
<i>Crataegus germanica</i>	Néflier
<i>Crataegus laevigata</i>	Aubépine épineuse
<i>Crataegus monogyna</i>	Aubépine monogyne
<i>Cytisus scoparius</i>	Genêt à balais
<i>Erica scoparia</i>	Bruyère à balais
<i>Euonymus europaeus</i>	Fusain d'Europe
<i>Frangula alnus</i>	Bourdaine
<i>Fraxinus excelsior</i>	Frêne commun
<i>Hedera helix</i>	Lierre
<i>Ilex aquifolium</i>	Houx
<i>Ligustrum vulgare</i>	Troène
<i>Lonicera periclymenum</i>	Chèvrefeuille des bois
<i>Populus tremula</i>	Tremble
<i>Prunus avium</i>	Merisier
<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier
<i>Quercus petraea</i>	Chêne sessile
<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé
<i>Ribes rubrum</i>	Groseillier rouge
<i>Rosa arvensis</i>	Rosier des champs
<i>Ruscus aculeatus</i>	Fragon petit-houx
<i>Salix alba</i>	Saule blanc
<i>Salix atrocinerea</i>	Saule roux
<i>Salix caprea</i>	Saule marsault
<i>Salix cinerea</i>	Saule cendré
<i>Sambucus nigra</i>	Sureau noir
<i>Sorbus torminalis</i>	Alisier torminal
<i>Ulex europaeus</i>	Ajonc d'Europe
<i>Ulex minor</i>	Ajonc nain
<i>Ulmus minor</i>	Orme champêtre
<i>Viburnum opulus</i>	Viorne obier
<i>Fraxinus angustifolia</i>	Frêne à feuilles étroites
<i>Rhamnus cathartica</i>	Nerprun purgatif
<i>Salix fragilis</i>	Saule cassant
<i>Salix purpurea</i>	Saule pourpre
<i>Salix triandra</i>	Saule à trois étamines
<i>Salix viminalis</i>	Saule des vanniers
<i>Sorbus domestica</i>	Cormier
<i>Ulmus laevis</i>	Orme lisse

Espèces exotiques envahissantes, à proscrire des plantations :

Source : Conservatoire botanique national du Bassin parisien.

Liste hiérarchisée des espèces végétales invasives du Centre-Val de Loire, Novembre 2017.

	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Origine	Statut	
invasives avérées	Prioritaires	<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L., 1753	Ambrosie à feuilles d'Armoise	Amérique du nord	Naturalisé [P]
		<i>Cabomba caroliniana</i> A.Gray, 1848	Éventail de Caroline	Amérique centrale	Subspontané [P]
		<i>Egeria densa</i> Planch., 1849	Égérie dense	Amérique du sud	Naturalisé [P]
		<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier, 1895	Berce du Caucase	Asie	Naturalisé [P]
		<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f., 1782	Hydrocotyle fausse-renoncule	Amérique du nord	Naturalisé [P]
		<i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss, 1928	Grand lagarosiphon	Afrique	Naturalisé [P]
		<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc., 1973	Myriophylle du Brésil	Amérique du sud	Naturalisé [P]
	Secondaires	<i>Acer negundo</i> L., 1753	Érable négundo	Amérique du nord	Naturalisé
		<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle, 1916	Ailanth glanduleux	Asie	Naturalisé
		<i>Campylopus introflexus</i> (Hedw.) Brid.	Mousse cactus	Circum-Australe	Naturalisé
		<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John, 1920	Élodée de Nuttall	Amérique du nord	Naturalisé
		<i>Impatiens glandulifera</i> Royle, 1833	Balsamine de l'Himalaya	Asie	Naturalisé
		<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michx.) Greuter & Burdet, 1987	Jussie à grandes fleurs	Amérique du sud	Naturalisé
		<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H.Raven, 1963	Jussie faux-pourpier	Amérique du sud	Naturalisé
		<i>Parthenocissus inserta</i> (A.Kern.) Fritsch, 1922	Vigne vierge	Amérique du nord	Naturalisé
		<i>Paspalum distichum</i> L., 1759 & <i>Paspalum paucispicatum</i> Vasey, 1893	Paspales invasifs	Asie	Naturalisé
		<i>Prunus serotina</i> Ehrh., 1788	Cerisier tardif	Amérique du nord	Naturalisé
		<i>Reynoutria japonica</i> Houtt., 1777	Renouée du Japon	Asie	Naturalisé
		<i>Reynoutria sachalinensis</i> (F.Schmidt) Nakai, 1922	Renouée de Sakhaline	Asie	Naturalisé
		<i>Reynoutria x bohemica</i> Chrtek & Chrtkova, 1983	Renouée de Bohême	Hybride européen	Naturalisé
		<i>Robinia pseudoacacia</i> L., 1753	Robinier faux-acacia	Amérique du nord	Naturalisé
		<i>Solidago canadensis</i> L., 1753	Solidage du Canada	Amérique du nord	Naturalisé
		<i>Solidago gigantea</i> Aiton, 1789	Solidage géant	Amérique du nord	Naturalisé
		<i>Symphotrichum</i> spp. Nees, 1832	Asters invasifs	Amérique du nord	Naturalisé
Liste d'observation		<i>Azolla filiculoides</i> Lam., 1783	Azolle fausse-fougère	Amérique	Naturalisé
		<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte, 1877	Armoise des Frères Verlot	Asie	Naturalisé
		<i>Berberis aquifolium</i> Pursh, 1814	Faux Houx	Amérique du nord	Naturalisé
		<i>Elodea canadensis</i> Michx., 1803	Élodée du Canada	Amérique du nord	Naturalisé
		<i>Galega officinalis</i> L., 1753	Sainfoin d'Espagne	Europe	Naturalisé
		<i>Glyceria striata</i> (Lam.) Hitchc., 1928	Glycérie striée	Amérique du nord	Naturalisé
		<i>Lemna minuta</i> Kunth, 1816	Lentille minuscule	Amérique	Naturalisé
		<i>Phytolacca americana</i> L., 1753	Phytolaque d'Amérique	Amérique du nord	Naturalisé
		<i>Sagittaria latifolia</i> Willd., 1805	Sagittaire à larges feuilles	Amérique du nord	Naturalisé
Liste d'alerte		<i>Asclepias syriaca</i> L., 1753	Herbe aux perruches	Amérique du nord	Subspontané [P]
		<i>Cortaderia selloana</i> (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn	Herbe de la pampa	Amérique du sud	Subspontané [P]
		<i>Helianthus</i> spp. L., 1753	Hélianthus invasifs	Amérique du nord	Subspontané [P]
		<i>Myriophyllum heterophyllum</i> Michx.	Myriophylle hétérophylle	Amérique du nord	Absent [P]
		<i>Pterocarya fraxinifolia</i> (Poir.) Spach, 1834	Noyer du Caucase	Asie	Cultivée [P]
		<i>Rubrivena polystachya</i> (C.F.W.Meissn.) M.Král, 1985	Renouée à épis nombreux	Asie	Subspontané [P]

[P] : l'espèce concernée est considérée comme prioritaire en termes d'actions d'éradication au niveau de la région

Glossaire :

Annexe : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Bâtiment : Un bâtiment est une construction couverte et close.

Construction : Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Emprise au sol (définition au sens du PPRI du Val d'Orléans – Val Amont) : L'emprise au sol est la projection verticale de la totalité des constructions situées sous les PHEC, faisant obstacle à l'écoulement de l'eau. Ainsi, les abris ouverts, préaux, tonnelles ouvertes et toutes constructions sur pilotis dont le toit ou les parties pleines sont situés au-dessus des PHEC ne génèrent une emprise au sol que pour les parties de bâtiments en contact avec l'eau ; c'est-à-dire la somme des sections des piliers. De même les piscines non couvertes, terrasses, rampes d'accès et ouvrages annexes à la construction situés à moins de 50 cm de hauteur du terrain naturel ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol au sens du PPRI.

Extension : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade : Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Gabarit : Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Hauteur : La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Limites séparatives : Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Local accessoire : Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Voies ou emprises publiques : La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.