



Commune de MEUNG-SUR-LOIRE
Mairie - 32 rue du Général de Gaulle
45 130 MEUNG-SUR-LOIRE
Tel : 02.38.46.94.94
Fax : 02.38.44.76.67

5

Commune de MEUNG-SUR-LOIRE Département du Loiret

Modification de droit commun n°5 du Plan Local d'Urbanisme

Vu pour authentification pour être annexé à la délibération 2022-237 du Conseil Communautaire du 15.12.2022

RÈGLEMENT



Sarl EDC2i
Environnement du Centre - Ingénierie Infrastructure
7 place Jean Monnet - BP 4506
45 045 ORLEANS CEDEX 1
Tel : 02.38.72.10.11 Fax : 02.38.43.81.17
Mel : edc2i@atelier-centre.fr

Sur la base du PLU élaboré par GHECO Urbanisme le 21.03.2011 et modifié le 15.12.2022

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES REGLEMENTAIRES	p 3
RNU - RAPPELS REGLEMENTAIRES	p 4
CHAPITRE UAP	p 6
CHAPITRE UB	p 12
CHAPITRE UC	p 19
CHAPITRE UDP	p 25
CHAPITRE UI	p 30
CHAPITRE AU	p 35
CHAPITRE AUA	p 44
CHAPITRE 1AU	p 48
CHAPITRE 3AUI	p 50
CHAPITRE A	p 54
CHAPITRE N	p 58
ANNEXE 1 : RISQUE CAVITES	p 63
ANNEXE 2 : ZONES DE DANGER	p 64
ANNEXE 3 : PLU - DEFINITIONS	P 65

DISPOSITIONS GENERALES REGLEMENTAIRES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de MEUNG-SUR-LOIRE aux personnes physiques et morales, publiques et privées.

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

- zones urbaines U
- zones à urbaniser AU
- zones agricoles A
- zones naturelles N

Une lettre majuscule ou un chiffre peuvent être ajoutés permettant de distinguer des zones différentes. De plus, une lettre minuscule permet de distinguer au besoin différents secteurs à l'intérieur d'une même zone.

Lorsque le règlement mentionne une zone sans préciser ou exclure des secteurs de cette zone, le règlement s'applique pour la zone et ses secteurs.

En cas de contradiction entre les documents graphiques, les renseignements portés sur le plan à plus grande échelle prévalent ; les documents en « version papier » prévalent sur toute lecture directe informatique.

ARTICLE 3 - OUVRAGE TECHNIQUES

OUVRAGES SPECIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, support de transport d'énergie ou de télécommunications, château d'eau, éco-stations, abri pour arrêt de transports collectifs, poste de refoulement...)
- de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mâts, pylônes,

antennes, silos... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1ers des différents règlements de zone.

EQUIPEMENTS PUBLICS D'INTERÊT GENERAL

Les dispositions d'urbanisme du présent règlement s'appliquent aux ouvrages et travaux d'infrastructures et d'équipements présentant un caractère d'intérêt public qualifiés de projet d'intérêt général (PIG) défini à l'article R121-3 du code de l'urbanisme (château d'eau, pylône et poste électriques, relais hertziens, ouvrages hydrauliques agricoles, station de traitement des eaux, lagunage, poste de refoulement...).

ARTICLE 4 - PERIMETRES ARCHEOLOGIQUES

Conformément aux dispositions de l'article L522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies au plan de zonage sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du code pénal), le service régional de l'archéologie devra en être immédiatement prévenu, conformément à l'article L521-14 du code du patrimoine.

ARTICLE 5 - ELEMENT DE PAYSAGE IDENTIFIE AU PLU EN APPLICATION DE L'ARTICLE L123-1-5 DU CODE DE L'URBANISME

Des trames spécifiques sont portées au plan de zonage et légendées : une trame de ronds verts situe les espaces verts protégés (jardins, parcs, haies, rideaux d'arbres).

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage ou du patrimoine bâti identifié au PLU en application de l'article L13-1-7 du code de l'urbanisme, et non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R421-23 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 6 - PERMIS DE DEMOLIR

Par délibération du conseil municipal du 17 mai 2010, en application du décret du 5 janvier 2007, pour l'application de l'ordonnance du 8 décembre 2005 :

- les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article R421-27 et de plus en application de l'article R421-28 du code de l'urbanisme, sur l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE 7 - DECLARATIONS PREALABLES POUR L'EDIFICATION DE CLÔTURES

Par délibération du conseil municipal du 17 mai 2010, en application du décret du 5 janvier 2007, pour l'application de l'ordonnance du 8 décembre 2005 :

- l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable en application de l'article R421-12 du code de l'urbanisme, sur l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE 8 - NON SATISFACTION DES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Lorsqu'un pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être fait application des dispositions prévues à l'article L123-1-12 du code de l'urbanisme pour les places qu'il ne peut pas réaliser lui-même sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

RNU - RAPPELS REGLEMENTAIRES

Article *R111-2 du CU Modifié par décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

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

Article R111-3 du CU Modifié par décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit. »

Article R111-5 du CU Modifié par décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

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

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

Article R111-21 du CU Modifié par décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

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

ARCHEOLOGIE - RAPPELS REGLEMENTAIRES

Article R111-4 du CU *Modifié par décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007*

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

Article L531-1 du code du patrimoine *(section 1 : autorisation de fouilles par l'Etat)*

« Nul ne peut effectuer sur un terrain lui appartenant ou appartenant à autrui des fouilles ou des sondages à l'effet de recherches de monuments ou d'objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art ou l'archéologie, sans avoir préalablement obtenu l'autorisation.

La demande d'autorisation doit être adressée à l'autorité administrative ; elle indique l'endroit exact, la portée générale et la durée approximative des travaux à entreprendre. Dans le délai, fixé par voie réglementaire, qui suit cette demande et après avis de l'organisme scientifique consultatif compétent, l'autorité administrative accorde, s'il y a lieu, l'autorisation de fouiller. Elle fixe en même temps les prescriptions suivant lesquelles les recherches devront être réalisées.

Article L531-14 du code du patrimoine *(section 3 : découvertes fortuites)*

Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substruction, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la Commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.

L'autorité administrative peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été

faites ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes les mesures utiles pour leur conservation.

Décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive

NOR : MCCX0400056D

Version consolidée au 25 mai 2008

Article 8 *Modifié par décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007*

I. Dans les cas mentionnés aux 1° et 5° de l'article 4, le préfet de région est saisi :
1° pour les permis de construire, les permis d'aménager et les permis de démolir, par le préfet de département qui lui adresse, dès qu'il a reçu les éléments transmis par le maire en application des articles R423-7 à R423-9 du code de l'urbanisme, les pièces prévues par le dernier alinéa de l'article R423-2 faisant notamment apparaître l'emplacement prévu des travaux sur le terrain d'assiette, leur superficie, leur impact sur le sous-sol ;

2° pour les zones d'aménagement concerté, par la personne publique ayant pris l'initiative de la création de la zone qui adresse au préfet de région le dossier de réalisation approuvé prévu à l'article R311-7 du code de l'urbanisme ;

3° abrogé

4° pour les aménagements et ouvrages mentionnés au 5° de l'article 4 qui sont soumis à une autorisation administrative autre qu'une autorisation d'urbanisme, par le service chargé de recevoir la demande d'autorisation, qui adresse une copie du dossier de demande au préfet de région ;

5° pour les aménagements et ouvrages mentionnés au 5° de l'article 4 qui ne sont pas soumis à une autorisation administrative, par l'aménageur. Celui-ci adresse au préfet de région un dossier décrivant les travaux projetés, notamment leur emplacement prévu sur le terrain d'assiette, leur superficie, leur impact sur le sous-sol et indiquant la date à laquelle ils ont été arrêtés.

II. Pour les travaux sur des monuments historiques mentionnés au 6° de l'article 4, la saisine du préfet de région au titre de l'autorisation exigée par l'article L621-9 du code du patrimoine vaut saisine au titre du présent décret.

CHAPITRE UAp

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UAp

Caractère de la zone

La zone UAp correspond au centre ancien de la ville caractérisé par la forte densité des constructions.

Le secteur UAp correspond au cœur médiéval de la ville dont il convient de préserver le caractère architectural.

Les secteurs et sous-secteurs UApi1 et UApi2 d'une part, et UApi2 sont situés en zone inondable (PPRi du Val d'Ardoux approuvé le 22 octobre 1999).

La zone UAp comporte un périmètre « gelé » dans l'attente d'un projet d'aménagement global en application de l'article L123-2-a du CU.

Les prescriptions et dispositions réglementaires de la ZPPAUP s'appliquent sur l'ensemble de la zone UAp.

Dans l'ensemble des secteurs couverts par une trame de tiretés bleus, les dispositions du PPRi s'appliquent.

L'annexe 1 du règlement du PLU définit les secteurs concernés par le risque cavités.

Éléments de paysage, identifiés en application de l'article L123-1-5 du CU : tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage, identifié en application de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R421-23 du code de l'urbanisme (décret du 5 janvier 2007).

ARTICLE UAp 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants
- les changements de destination des bâtiments commerciaux en habitat

- les installations classées, sauf les installations admises à des conditions particulières à l'article 2
- le stationnement de caravanes pratiqué isolément, sur des terrains non bâtis
- les terrains de camping et de caravanes
- les parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs
- les dépôts de ferraille, de véhicules usagés et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières
- l'ouverture et l'exploitation de décharges

En UApi1, UApi2 et UApi3 :

- les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel, sauf ceux à usage exclusif de parkings collectifs
- les équipements tels que les centres de secours principaux, les hôpitaux, cliniques, maisons de retraite, centres de post-cure et centres accueillant de façon permanente des personnes à mobilité réduite
- les ouvrages, remblaiements ou endiguements nouveaux non liés à des travaux d'infrastructure publique
- les constructions et occupations du sol susceptibles de créer des obstacles notables à l'écoulement des eaux et à l'expansion des crues.

A l'intérieur du périmètre « gelé » dans l'attente d'un projet d'aménagement global, indiqué au plan par une trame de croisillons violets, est interdite :

- toute construction nouvelle, à l'exception des ouvrages publics et des installations d'intérêt général et leurs annexes et des occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 2.

Dans les espaces verts protégés (EVP) au titre des éléments remarquables visés à l'article L123-1-5 du CU, marqués au plan par une trame de ronds évidés, les constructions sont interdites, sauf celles qui sont soumises à conditions particulières à l'article 2 ci-après.

Rappel : les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés (EBC).

ARTICLE UAp 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les installations classées soumises à déclaration ou à enregistrement, les installations artisanales, si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ou que les nuisances ou le périmètre de risque n'excède pas les limites de leur emprise foncière
- l'agrandissement ou la transformation d'une installation classée soumise à autorisation si elle s'accompagne d'une diminution sensible des dangers et des inconvénients
- les modifications et transformations des moulins, avec les réserves suivantes : le local doit être clos et être accessible directement par l'extérieur (largeur de passage minimum 1m) ou par les parties communes sous réserve que l'ensemble des portes soit uniforme (largeur de passage minimum 1m) ; de plus, le local doit comporter un point lumineux, une prise électrique et un crochet de levage au plafond ou une barre métallique scellée dans les murs afin de pouvoir fixer un appareillage de levage au-dessus du vannage.

A l'intérieur du périmètre « gelé » dans l'attente d'un projet d'aménagement global, indiqué au plan par une trame de croisillons violets :

- l'adaptation, le changement de destination, la réfection des bâtiments existants

ou

- l'extension limitée des bâtiments existants, dans la limite de 30 m² de surface de plancher

à condition qu'ils permettent une amélioration de la sécurité ou de l'aspect extérieur des constructions.

En UApi1, UApai1 et UApai2 :

- les constructions neuves à usage d'habitation à condition qu'elles comportent un premier niveau de plancher à 0.50m au-dessus du terrain naturel et dans le secteur UApai2 un second niveau habitable.

A l'intérieur des espaces verts protégés figurés au plan, par une trame de petits ronds verts : lorsqu'ils ne portent pas atteinte aux arbres de haute tige existants, ne sont autorisés que :

- les petits bâtiments, types abris jardins ou locaux techniques limités à 10m²
- les piscines
- les extensions limitées des constructions existantes, dans la mesure où l'impact visuel sur le jardin, vu de l'espace public, n'est pas modifié.

Rappel : Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.

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

3.1- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil (droit de passage).

3.2- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...

3.3- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale et celle des usagers des accès.

3.4- Les voies en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

3.5- Les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris, ayant moins de 6% de pente sur une longueur minimum de 4m comptée à partir de l'alignement ou de la limite avec la voie privée en tenant lieu.

3.6- Les garages collectifs et les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter que deux accès au plus sur la voie publique.

ARTICLE UAp 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1- Eau potable

Toute construction d'habitation, de bâtiment industriel ou artisanal et d'une manière générale tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

4.2- Assainissement

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées.

Eaux usées industrielles

Le rejet d'eaux industrielles dans le réseau public d'eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation/convention par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. Cette collectivité pourra exiger des prétraitements.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

4.3- Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets. Dans le cas de construction neuve, il est préconisé l'installation d'une citerne enterrée pour la récupération des eaux pluviales.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra

exiger des prétraitements.

4.4- Réseaux électricité - télécommunication - télédistribution

L'extension des réseaux déjà existants en souterrain doit être réalisée en souterrain ou dissimulée en façade, sauf en cas d'impossibilité technique dûment démontrée.

Lorsque les réseaux publics sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

ARTICLE UAp 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UAp 6 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Définition : il s'agit de l'implantation des constructions par rapport au domaine public et par rapport aux voies privées ouvertes au public.

6.1- L'implantation à l'alignement est exigée pour la totalité de la façade sur rue du rez-de-chaussée à la rive de toiture.

6.2- Des implantations en retrait par rapport à l'alignement peuvent être autorisées :

- le long de la RD2152 où une implantation en retrait de l'alignement est possible, avec un maximum de 1m de recul
- pour les bâtiments publics, à condition qu'ils respectent les caractéristiques du quartier dans lequel ils doivent être réalisés (implantation, volumes, matériaux).
- pour les bâtiments implantés en continuité avec un bâtiment déjà construit en retrait
- pour les extensions des constructions existantes
- pour préserver un mur ancien
- si elle permet de sauvegarder des arbres, de respecter une marge de reculement existante, de reconstituer une disposition architecturale originelle.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble comprenant plus de 20 logements, les constructions doivent être implantées en tout ou partie :

- soit à l'alignement
- soit en recul. Dans ce cas, le recul doit être supérieur 2m.

... à condition qu'une continuité visuelle sur rue soit assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre et sur une hauteur minimale de 1.20m. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que portail, mur de clôture, bâtiment annexe pouvant éventuellement être employés conjointement. Dans ce cas le retrait est limité à 5m mesurés depuis l'alignement.

6.3- Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance minimale de 1.5m de l'alignement.

6.4- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

6.5- Les postes de transformation électrique ou de détente de gaz devront s'implanter de façon à ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité).

ARTICLE UAp 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1- Règles principales

A l'intérieur d'une bande de 15m de profondeur à partir de l'alignement existant : l'implantation des constructions devra privilégier le principe de continuité du bâti d'une limite parcellaire à l'autre.

L'implantation des constructions sera réalisée :

- soit en ordre continu (le long des deux limites séparatives)
- soit en ordre semi-continu, le long d'au moins une des limites séparatives. Les constructions devront être éloignées des limites séparatives sur lesquelles elles ne sont pas implantées d'une distance égale au moins à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 3m.

Au-delà de cette bande de 15m :

- les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives à condition que leur hauteur n'excède pas 3.50m, ou qu'elles s'adosent à des constructions existantes de hauteur équivalente sur la parcelle voisine
- lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, les constructions devront être implantées en retrait de ces limites à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit, sans être inférieure à 3m.

7.2- Dispositions particulières

- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas ces prescriptions sont autorisées à condition que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.
- Dans le cadre d'une opération d'ensemble comprenant plus de 20 logements, le long des limites périphériques de l'opération, les constructions doivent être implantées :
 - soit le long des limites séparatives latérales
 - soit avec un recul supérieur à 3m.Les terrasses d'une hauteur inférieure à 0.60m ne sont pas assujetties à cette règle.
- Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance minimale de 4m des limites séparatives.

De plus, en bordure d'espaces boisés classés :

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 10m des espaces boisés classés.

ARTICLE UAp 8 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils devront être implantés à une distance de 2m en tout point au moins les uns des autres.

ARTICLE UAp 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

Toutefois, **dans les secteurs inondables UApi1, UApai1 et UApai2** s'appliquent les dispositions particulières suivantes :

L'emprise maximale des constructions, annexes comprises, est fixée comme suit :

	UApi1 et UApai1	UApai2
constructions à usage d'habitation	30%	20%
constructions à usage d'activités économiques	40%	30%

Toutefois, pour les constructions existantes à la date du 18 juin 1996 qui dépasseraient ces valeurs, une extension limitée exceptionnelle pourra être autorisée. Cette extension limitée exceptionnelle et unique ne devra pas dépasser 25m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes et 30% de leur emprise pour les constructions à usage d'activités économiques.

Cette extension exceptionnelle et unique pourra également être admise pour les constructions existantes à la même date qui disposeraient d'une surface d'emprise au sol résiduelle inférieure à 25m² pour les constructions à usage d'habitation et à 30% de leur emprise pour les constructions à usage d'activités économiques.

Les reconstructions des bâtiments existants qui dépasseraient les valeurs fixées ci-dessus sont autorisées avec une emprise au sol au plus égale à celle qui était initialement bâtie sous réserve d'en réduire la vulnérabilité.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les bâtiments publics n'ayant pas vocation à l'hébergement.

ARTICLE UAp 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit être en harmonie avec la hauteur des constructions avoisinantes.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution

des fouilles et remblais.

Dans la zone UAp :

La hauteur des constructions nouvelles est limitée en hauteur à 9m au faîtage, non compris les ouvrages de couverture (souches, ventilations, ...) avec possibilité de dépassement pour les équipements exceptionnels.

Dans le secteur UApA :

La hauteur des constructions nouvelles est limitée en hauteur à 12m au faîtage et à 8m à l'égout du toit.

L'extension des bâtiments existants ne respectant pas ces règles de hauteur pourra être autorisée dans la limite de la hauteur du bâtiment initial.

Toutefois, si la construction doit s'édifier dans un ensemble d'immeubles existants, dont la hauteur est supérieure aux hauteurs autorisées, l'alignement des corniches est autorisé sous réserve de satisfaire aux règles de prospect.

Les bâtiments annexes doivent être d'un seul niveau et d'une hauteur maximale de 5m à l'égout du toit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures lorsque leurs caractéristiques l'exigent.

ARTICLE UAp 11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

« Art R111-21 (décret du 5 janvier 2007) - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Les prescriptions et dispositions réglementaires de la ZPPAUP s'appliquent sur l'ensemble de la zone UAp.

Dans les **espaces verts protégés** (EVP) au titre des éléments remarquables visés à l'article L123-1-5 du CU, marqué au plan par une trame de ronds verts, les occupations et utilisations du sol sont l'objet de dispositions portées aux articles 1 et 2 du règlement du présent PLU.

Les **espaces verts protégés** sont soumis aux prescriptions suivantes :

- les aménagements et les installations doivent maintenir au moins 75% de l'emprise mentionnée au plan par des ronds verts en espace vert, jardin ou parc.
- l'emprise mentionnée doit être reconstituée en espaces verts, au moins dans cette proportion, en l'absence d'espace vert ;
- les alignements d'arbres doivent être maintenus ou reconstitués sur l'emprise globale lors de renouvellements sanitaires
- les haies ou rideaux d'arbres doivent être maintenus (sauf au droit des accès aux parcelles)
- la végétation doit être constituée essentiellement de feuillus, ou l'espace maintenu enherbé.

ARTICLE UAp 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

La réalisation de places de stationnement est obligatoire, quelle que soit la destination des travaux : construction neuve, aménagement et/ou changement de destination d'un bâtiment existant avec ou non la création de surface de plancher, et menant à la création d'au moins un nouveau logement.

Les besoins à prendre en compte sont :

Pour les constructions à **usage d'habitation** :

- 1 place de stationnement minimum par logement

Et

- 1 place de stationnement lorsque la création de surface de plancher est inférieure ou égale à 200m²
- 3 places de stationnement lorsque la création de surface de plancher est supérieure à 200m²

Il est fixé un minimum de 1 place de stationnement par logement pour les

logements aidés par l'Etat.

Pour les constructions neuves à **usage commercial, artisanal et de bureaux**, 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher.

Pour les constructions autres que celles visées aux alinéas précédents, un nombre de places suffisant pour assurer le stationnement du personnel de service et des visiteurs.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

ARTICLE UAp 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et entretenues.

Dans les groupes d'habitation et lotissements :

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts. Les surfaces réservées au stationnement aérien doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

Les végétaux remarquables doivent être préservés.

Les essences locales, adaptées au site et à la nature des sols, sont vivement recommandées pour la création et le renouvellement de plantations.

Le renouvellement des arbres d'alignement et des haies doit être assuré par des plantations de même essence.

Les **espaces verts protégés** (EVP) :

Les espaces verts protégés portés au plan doivent être maintenus : des aménagements peuvent y être autorisés dans la mesure où leur forme et leur emprise maintiennent la présence du jardin.

Les **espaces boisés classés** (EBC) figurés au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du CU.

CHAPITRE UB

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone

La zone UB correspond aux extensions récentes de l'agglomération.

Le secteur UBp correspond à la zone UB à l'intérieur du périmètre de la ZPPAUP.

Le secteur UBpa concerne les bords de la Loire, dans la ZPPAUP également, et dont il convient de préserver la qualité du site. Le règlement de ZPPAUP y impose des règles plus strictes concernant les clôtures vues depuis la Loire et les plantations d'essences étrangères à la région. De plus, la ZPPAUP y interdit les talutages et mouvements de sol.

Dans les secteurs UBp et UBpa, l'implantation des constructions par rapport aux voies est réglementée de manière à préserver les alignements existants, ce qui n'est pas une obligation dans le reste de la zone UB.

Les prescriptions et dispositions réglementaires de la ZPPAUP s'appliquent dans les secteurs UBp et UBpa situés à l'intérieur de la ZPPAUP.

L'annexe 1 du règlement du PLU définit les secteurs concernés par le risque cavités.

Eléments de paysage, identifiés en application de l'article L123-1-5 du CU : tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage, identifié en application de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R421-23 du code de l'urbanisme (décret du 5 janvier 2007).

ARTICLE UB 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants
- les installations classées, sauf les installations admises à des conditions

particulières à l'article 2

- les constructions à usage industriel
- les constructions à usage agricole, d'élevage ou forestier (à l'exception des constructions liées à l'extension des activités existantes)
- les parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs
- le stationnement de caravanes pratiqué isolément, sur des terrains non bâtis pour une durée de plus de trois mois
- les terrains de camping et de caravanes
- les dépôts de ferraille, de véhicules usagés et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières
- l'ouverture et l'exploitation de décharges

Dans les espaces verts protégés (EVP) au titre des éléments remarquables visés à l'article L123-1-5 du CU, marqués au plan par une trame de ronds évidés, **les constructions sont interdites**, sauf celles qui sont soumises à conditions particulières à l'article 2 ci-après.

Rappel : les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés (EBC).

ARTICLE UB 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les installations classées soumises à déclaration ou à enregistrement, les installations artisanales, si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ou que les nuisances ou le périmètre de risque n'excède pas les limites de leur emprise foncière
- l'agrandissement ou la transformation d'une installation classée soumise à autorisation si elle s'accompagne d'une diminution sensible des dangers et des inconvénients
- les modifications et transformations des moulins, avec les réserves suivantes : le local doit être clos et être accessible directement par l'extérieur (largeur de passage minimum 1m) ou par les parties

communes sous réserve que l'ensemble des portes soit uniforme (largeur de passage minimum 1m) ; de plus, le local doit comporter un point lumineux, une prise électrique et un crochet de levage au plafond ou une barre métallique scellée dans les murs afin de pouvoir fixer un appareillage de levage au-dessus du vannage.

A l'intérieur des espaces verts protégés figurés au plan, par une trame de petits ronds verts : lorsqu'ils ne portent pas atteinte aux arbres de haute tige existants, ne sont autorisés que :

- les petits bâtiments, types abris jardins ou locaux techniques limités à 10m²
- les piscines
- les extensions limitées des constructions existantes, dans la mesure où l'impact visuel sur le jardin, vu de l'espace public, n'est pas modifié.

Rappel : Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.

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

3.1- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil (droit de passage). Cet accès aura une largeur minimale de 4m.

3.2- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...

3.3- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale et celle des usagers des accès.

3.4- Les voies en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

3.5- Les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plate-forme

d'attente, garage éventuel compris, ayant moins de 6% de pente sur une longueur minimum de 4m comptée à partir de l'alignement ou de la limite avec la voie privée en tenant lieu.

3.6- Les garages collectifs et les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter que deux accès au plus sur la voie publique.

ARTICLE UB 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1- Eau potable

Toute construction d'habitation, de bâtiment industriel ou artisanal et d'une manière générale tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

4.2- Assainissement

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau collectif, les eaux usées seront dirigées vers un dispositif de traitement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux usées industrielles

Le rejet d'eaux industrielles dans le réseau public d'eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation/convention par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. Cette collectivité pourra exiger des prétraitements.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

4.3- Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets. Dans le cas de construction neuve, il est préconisé l'installation d'une citerne enterrée pour la récupération des eaux pluviales.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des prétraitements.

4.4- Réseaux électricité - télécommunication - télédistribution

L'extension des réseaux déjà existants en souterrain doit être réalisée en souterrain ou dissimulée en façade, sauf en cas d'impossibilité technique dûment démontrée.

Lorsque les réseaux publics sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

ARTICLE UB 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

6.1- Les constructions principales neuves ou les extensions de constructions principales doivent être implantées, en tout ou partie :

- soit à l'alignement
- soit dans le prolongement des constructions existantes
- soit en retrait de 5m minimum à compter de l'alignement.

6.2- Dans les secteurs UBp et UBpa, la règle est la suivante :

6.2.1- Les constructions principales neuves ou les extensions de constructions principales doivent être implantées, en tout ou partie :

- soit à l'alignement
- soit dans le prolongement des murs de clôture
- soit dans le prolongement des constructions existantes dans le cas où ces constructions ont un retrait par rapport à l'alignement
- soit en retrait dans une bande de 0 à 10m comptée depuis l'alignement :
 - pour préserver un mur ancien,
 - si elles permettent de sauvegarder des arbres, de reconstituer une disposition architecturale originelle
 - si une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à une autre et sur une hauteur minimale de 1.20m. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que portail, mur de clôture, bâtiment annexe pouvant éventuellement être employés conjointement
 - dans le cas d'une opération groupée, ou de l'édification d'un bâtiment d'intérêt public : un mur de clôture maçonné implanté à l'alignement accompagnera alors la construction sur l'ensemble de la façade sur voie de la parcelle.

6.2.2- Nonobstant les dispositions de l'alinéa 6.2.1, une implantation différente pourra être autorisée dans le cas de l'aménagement, du changement de destination, de la réhabilitation, de l'extension ou de la construction d'annexes à des bâtiments existants dont l'implantation ne serait pas conforme aux dispositions de l'alinéa 6.2.1.

6.3- Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure,
- les équipements d'intérêt collectif

6.4- Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance minimale de 4m de l'alignement.

6.5- Les postes de transformation électrique ou de détente de gaz devront s'implanter de façon à ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité).

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

7.1- Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives à condition que leur hauteur ne dépasse pas 4.50m à l'égout du toit.

7.2- Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à :

- 3m pour les pignons des constructions
- 6m pour les façades

7.3- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les dispositions des alinéas 7.1 et 7.2 sont autorisées à condition que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.

7.4- Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance minimale de 4m des limites séparatives.

7.5- En bordure des espaces boisés classés, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 10m.

ARTICLE UB 8 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 50% de la surface du terrain (coefficient d'emprise au sol = 0.50).

L'emprise au sol des bâtiments affectés à des équipements publics n'est pas réglementée.

ARTICLE UB 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles, à l'égout des toitures comme au faîtage, doit être cohérente avec la volumétrie des constructions existantes, dans l'ensemble homogène au sein duquel ces nouvelles constructions s'insèrent. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8m au faîtage dans toute la zone UB.

L'extension des bâtiments existants ne respectant pas ces règles de hauteur pourra être autorisée dans la limite de la hauteur du bâtiment initial.

Toutefois, si la construction doit s'édifier dans un ensemble d'immeubles existants, dont la hauteur est supérieure aux hauteurs autorisées, l'alignement des corniches est autorisé sous réserve de satisfaire aux règles de prospect.

Les bâtiments annexes doivent être d'un seul niveau et d'une hauteur maximale de 4.5m à l'égout du toit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures lorsque leurs caractéristiques l'exigent.

Pour les équipements collectifs, une hauteur supérieure est autorisée, limitée à 10m.

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

« Art R111-21 (décret du 5 janvier 2007) - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

11.1- Les prescriptions et dispositions règlementaires de la ZPPAUP s'appliquent dans les secteurs UBp et UBpa situés à l'intérieur du périmètre de la ZPPAUP.

Dans la zone UB :

11.2.- Dans l'ensemble de la zone, les constructions nouvelles seront conçues de façon à prendre en compte ces mêmes principes généraux en ce qui concerne au moins :

- l'adaptation au terrain
- la volumétrie générale
- les rythmes et proportions des percements
- le choix des couleurs

11.3- Le niveau du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitations individuelles isolées ne doit pas être situé à plus de 0.50m au-dessus du sol non rapporté ou du niveau du trottoir longeant la construction, relevé au milieu de la façade de celle-ci.

11.4- Matériaux

11.4.1- Sont interdites les imitations de matériaux telles que fausses pierres, faux pans de bois... ainsi que l'emploi à nu ou en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit. Cette règle s'applique aussi bien aux constructions à usage d'habitation qu'aux clôtures.

11.4.2- Pour la couleur des enduits de façade, il doit être tenu compte de l'ambiance colorée du contexte environnant, notamment des façades et des menuiseries de l'habitat traditionnel de la région.

Les enduits contemporains sont admis sous réserve que leur mise en œuvre et leur couleur (choix des pigments) répondent aux critères précédents. Le blanc pur n'est pas autorisé.

11.4.3- *Les menuiseries*

Pour les constructions à usage d'habitation, les volets battants, extérieurs, ouvrant à la française sont en bois peint.

11.5- Toitures

Les toitures plates sont autorisées, sous réserve de leur bonne insertion dans le site.

Les toitures « à pentes » doivent avoir :

- une pente de 35° au minimum ; toutefois dans l'ensemble de la zone UB les toitures à un seul versant des constructions adossées à une autre construction ou à un mur existant (en « appentis ») pourront avoir une pente inférieure, celle-ci ne devra toutefois pas descendre au-dessous de 30°.
- une couverture soit en ardoise ou matériau similaire présentant le même aspect général, soit en tuile plate de ton brun rouge. A l'occasion de travaux de restauration ou d'entretien sur des bâtiments existants, ces matériaux doivent être conservés ou repris s'ils avaient été abandonnés.

Les débords de toiture en pignon sont limités à 5 cm.

Les règles précédentes relatives à la pente et à la nature des matériaux de toiture ne s'appliquent pas aux vérandas et autres extensions vitrées à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement au volume général de la construction à laquelle elles sont accolées.

Sous réserve d'une bonne intégration architecturale, les règles de pente minimale ci-dessus ne s'appliquent pas aux extensions des toitures présentant une pente non conforme.

Sur les constructions à usage d'habitation collective, les antennes de télévision individuelle extérieures sont interdites.

Les panneaux photovoltaïques pourront être autorisés à condition d'être intégrés dans le nu de la toiture.

L'ensemble des règles établies ci-dessus ne doit pas cependant interdire la réalisation de création contemporaine pour de l'habitat ou des équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par leur bonne intégration paysagère.

11.6- Clôtures le long de la voie publique et en limites séparatives

Tous les terrains pourront être clos à l'alignement et en limites séparatives à l'aide de clôtures.

Les murs pleins, grilles, grillages ou haies de clôtures auront une hauteur maximale de 1.80m.

Un type de clôture pourra être imposé afin d'assurer une bonne harmonisation avec les clôtures environnantes.

Les portails ainsi que leurs pieds droits seront aussi sobres que possibles.

La remise en état, le prolongement et le complément des clôtures existantes pourront être autorisés dans le même style que l'existant (murs de grande hauteur par exemple).

11.7- Annexes

Il n'est pas fixé de règle pour les pentes et les matériaux de couverture des toitures des annexes.

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.

L'utilisation de la tôle est interdite.

Les auto-constructions en matériaux de récupération délabrés sont interdites.

Les constructions annexes d'architecture exogène sont interdites.

11.8- Dans les **espaces verts protégés** (EVP) au titre des éléments remarquables visés à l'article L123-1-5 du CU, marqué au plan par une trame de ronds verts, les occupations et utilisations du sol sont l'objet de dispositions portées aux articles 1 et 2 du règlement du présent PLU.

11.9- Les **espaces verts protégés** sont soumis aux prescriptions suivantes :

- les aménagements et les installations doivent maintenir au moins 75% de l'emprise mentionnée au plan par des ronds verts en espace vert, jardin ou parc.
- l'emprise mentionnée doit être reconstituée en espaces verts, au moins dans cette proportion, en l'absence d'espace vert ;
- les alignements d'arbres doivent être maintenus ou reconstitués sur l'emprise globale lors de renouvellements sanitaires
- les haies ou rideaux d'arbres doivent être maintenus (sauf au droit des accès aux parcelles)
- la végétation doit être constituée essentiellement de feuillus, ou l'espace maintenu enherbé, ou cultivé le cas échéant.

ARTICLE UB 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

La réalisation de places de stationnement est obligatoire, quelle que soit la destination des travaux : construction neuve ou modification d'un bâtiment existant (réhabilitation, rénovation, restauration...) avec ou non la création de surface de plancher.

Les besoins à prendre en compte sont :

Pour les constructions à **usage d'habitation**, lors de création de surface de plancher :

- logements dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 50m² : 1 place de stationnement par logement
- logements dont la surface de plancher est comprise entre 50 et 200m² : 2 places de stationnement par logement
- logements dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 200m² : 3 places de stationnement par logement

Il est fixé un minimum de 1 place de stationnement par logement pour les logements aidés par l'Etat.

Pour les constructions neuves à **usage commercial, artisanal et de bureaux**, 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher.

Pour les constructions autres que celles visées aux alinéas précédents, un nombre de places suffisant pour assurer le stationnement du personnel de service et des visiteurs.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

ARTICLE UB 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et entretenues.

Dans les groupes d'habitation et lotissements :

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts. La surface réservée aux espaces verts, privés et collectifs, doit être au moins égale au dixième de la surface du terrain de l'opération.

Les surfaces réservées au stationnement aérien doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

Les végétaux remarquables doivent être préservés.

Des rideaux de végétation doivent être plantés afin de masquer les aires de stockage, les dépôts et décharges (zones d'activités).

Les **espaces verts protégés** (EVP) :

Les espaces verts protégés portés au plan doivent être maintenus : des aménagements peuvent y être autorisés dans la mesure où leur forme et leur emprise maintiennent la présence du jardin.

Les essences locales, adaptées au site et à la nature des sols, sont vivement recommandées pour la création et le renouvellement de plantations.

La végétation d'arbres doit être maintenue, sauf pour renouvellement sanitaire coordonné, dans le cadre d'une rénovation (auquel cas un nombre équivalent de sujets doit être planté à proximité).

Le renouvellement des arbres d'alignement et des haies doit être assuré par des plantations de même essence.

Les **espaces boisés classés** (EBC) figurés au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du CU.

CHAPITRE UC

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone

La zone UC correspond à la bordure du Chemin Vert du Blénois et aux lotissements des Potières et des Fenoux.

Les principales différences de règles par rapport à la zone UB concernent notamment l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (obligation d'être sur une limite si la largeur du terrain est inférieure à 20m), et la hauteur maximale des constructions fixée à 12m.

L'annexe 1 du règlement du PLU définit les secteurs concernés par le risque cavités.

Eléments de paysage, identifiés en application de l'article L123-1-5 du CU : tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage, identifié en application de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R421-23 du code de l'urbanisme (décret du 5 janvier 2007).

ARTICLE UC 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants
- les constructions à usage industriel
- les parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs
- le stationnement de caravanes pratiqué isolément, sur des terrains non bâtis pour une durée de plus de trois mois
- les terrains de camping et de caravanes
- les dépôts de ferraille, de véhicules usagés et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature

- l'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières
- l'ouverture et l'exploitation de décharges

Dans les espaces verts protégés (EVP) au titre des éléments remarquables visés à l'article L123-1-5 du CU, marqués au plan par une trame de ronds évidés, **les constructions sont interdites**, sauf celles qui sont soumises à conditions particulières à l'article 2 ci-après.

Rappel : les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés (EBC).

ARTICLE UC 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- l'extension d'activités artisanales et d'établissements abritant des installations classées, à condition que les travaux permettent de réduire la gêne ou le danger qui peut résulter de la présence de ces établissements dans la zone.

A l'intérieur des espaces verts protégés figurés au plan, par une trame de petits ronds verts : lorsqu'ils ne portent pas atteinte aux arbres de haute tige existants, ne sont autorisés que :

- les petits bâtiments, types abris jardins ou locaux techniques limités à 10m²
- les piscines
- les extensions limitées des constructions existantes

Rappel : Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.

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

3.1- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil (droit de passage).

3.2- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...

3.3- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale et celle des usagers des accès.

3.4- Les voies en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

3.5- Les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris, ayant moins de 6% de pente sur une longueur minimum de 4m comptée à partir de l'alignement ou de la limite avec la voie privée en tenant lieu.

3.6- Les garages collectifs et les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter que deux accès au plus sur la voie publique.

ARTICLE UC 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1- Eau potable

Toute construction d'habitation, de bâtiment industriel ou artisanal et d'une manière générale tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

4.2- Assainissement

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau collectif, les eaux usées seront dirigées vers un dispositif de traitement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux usées industrielles

Le rejet d'eaux industrielles dans le réseau public d'eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation/convention par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. Cette collectivité pourra exiger des prétraitements.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

4.3- Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets. Dans le cas de construction neuve, il est préconisé l'installation d'une citerne enterrée pour la récupération des eaux pluviales.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des prétraitements.

4.4- Réseaux électricité - télécommunication - télédistribution

L'installation doit permettre le raccordement immédiat ou ultérieur, en souterrain, aux réseaux publics de distribution d'énergie et de télécommunications.

ARTICLE UC 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle à l'article UC5.

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

6.1- Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement
- soit à au moins 5m en retrait de l'alignement.

6.2- Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance minimale de 4m de l'alignement.

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

7.1- Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives.

7.2- Elles doivent être édifiées sur au moins une des limites séparatives si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure à 20m.

7.3- Lorsque la construction ne joint pas la limite séparative pour tout point du bâtiment, la distance comptée horizontalement au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3m. Une tolérance de 3m supplémentaires en hauteur pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables, peut être autorisée.

7.4- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas ces prescriptions sont autorisées à condition que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.

7.5- Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance minimale de 4m des limites séparatives.

ARTICLE UC 8 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle à l'article UC8.

ARTICLE UC 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 50% de la surface du terrain (coefficient d'emprise au sol = 0.50).

L'emprise au sol des bâtiments affectés à des équipements publics n'est pas réglementée.

ARTICLE UC 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction doit être inférieure à une hauteur maximale mesurée à partir du sol naturel ou remblayé, si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain.

Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que cheminées, locaux techniques, garde-corps ajourés...

La hauteur des constructions doit être en harmonie avec la hauteur des constructions avoisinantes.

La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'activités ne peut excéder 12m au faîtage.

L'extension des bâtiments existants ne respectant pas ces règles de hauteur pourra être autorisée dans la limite de la hauteur du bâtiment initial.

Les bâtiments annexes doivent être d'un seul niveau et d'une hauteur maximale de 5m à l'égout du toit.

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

« Art R111-21 (décret du 5 janvier 2007) - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Dans l'ensemble de la zone, les constructions nouvelles seront conçues de façon à prendre en compte ces mêmes principes généraux en ce qui concerne au moins :

- l'adaptation au terrain
- la volumétrie générale
- les rythmes et proportions des percements
- le choix des couleurs

Le niveau du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitations individuelles isolées ne doit pas être situé à plus de 0.50m au-dessus du sol non rapporté ou du niveau du trottoir longeant la construction, relevé au milieu de la façade de celle-ci.

11.1- Matériaux

11.4.1- Sont interdites les imitations de matériaux telles que fausses pierres, faux pans de bois... ainsi que l'emploi à nu ou en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit. Cette règle s'applique aussi bien aux constructions à usage d'habitation qu'aux clôtures.

11.4.2- Pour la couleur des enduits de façade, il doit être tenu compte de l'ambiance colorée du contexte environnant, notamment des façades et des menuiseries de l'habitat traditionnel de la région. Les enduits contemporains sont admis sous réserve que leur mise en œuvre et leur couleur (choix des pigments) répondent aux critères précédents. Le blanc pur n'est pas autorisé.

11.2- Toitures

Les toitures plates sont autorisées, sous réserve de leur bonne insertion dans le site.

Les toitures « à pentes » doivent avoir :

- une pente de 35° au minimum ; toutefois dans l'ensemble de la zone UC les toitures à un seul versant des constructions adossées à une autre construction ou à un mur existant (en « appentis ») pourront avoir une pente inférieure, celle-ci ne devra toutefois pas descendre au-dessous de 30°.
- une couverture soit en ardoise ou matériau similaire présentant le même aspect général, soit en tuile plate de ton brun rouge. A l'occasion de travaux de restauration ou d'entretien sur des bâtiments existants, ces matériaux doivent être conservés ou repris s'ils avaient été abandonnés.

Les débords de toiture en pignon sont limités à 5 cm.

Les règles précédentes relatives à la pente et à la nature des matériaux de toiture ne s'appliquent pas aux vérandas et autres extensions vitrées à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement au volume général de la construction à laquelle elles sont accolées.

Sous réserve d'une bonne intégration architecturale, les règles de pente minimale ci-dessus ne s'appliquent pas aux extensions des toitures présentant une pente non conforme.

Sur les constructions à usage d'habitation collective, les antennes de télévision individuelle extérieures sont interdites.

Les panneaux photovoltaïques pourront être autorisés à condition d'être intégrés dans le nu de la toiture.

L'ensemble des règles établies ci-dessus ne doit pas cependant interdire la réalisation de création contemporaine pour de l'habitat ou des équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par leur bonne intégration paysagère.

11.3- Clôtures le long de la voie publique et en limites séparatives

Tous les terrains pourront être clos à l'alignement et en limites séparatives à l'aide de clôtures.

Les murs pleins, grilles, grillages ou haies de clôtures auront une hauteur maximale de 1.80m.

Un type de clôture pourra être imposé afin d'assurer une bonne harmonisation avec les clôtures environnantes.

Les portails ainsi que leurs pieds droits seront aussi sobres que possibles.

La remise en état, le prolongement et le complément des clôtures existantes pourront être autorisés dans le même style que l'existant (murs de grande hauteur par exemple).

11.4- Annexes

Il n'est pas fixé de règle pour les pentes et les matériaux de couverture des toitures des annexes.

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.

L'utilisation de la tôle est interdite.

Les auto-constructions en matériaux de récupération délabrés sont interdites.

Les constructions annexes d'architecture exogène sont interdites.

11.5- Dans les **espaces verts protégés** (EVP) au titre des éléments remarquables visés à l'article L123-1-5 du CU, marqué au plan par une trame de ronds verts, les occupations et utilisations du sol sont l'objet de dispositions portées aux articles 1 et 2 du règlement du présent PLU.

11.6- Les **espaces verts protégés** sont soumis aux prescriptions suivantes :

- les aménagements et les installations doivent maintenir au moins 75% de l'emprise mentionnée au plan par des ronds verts en espace vert, jardin ou parc.
- l'emprise mentionnée doit être reconstituée en espaces verts, au moins dans cette proportion, en l'absence d'espace vert ;
- les alignements d'arbres doivent être maintenus ou reconstitués sur l'emprise globale lors de renouvellements sanitaires
- les haies ou rideaux d'arbres doivent être maintenus (sauf au droit des accès aux parcelles)
- la végétation doit être constituée essentiellement de feuillus, ou l'espace maintenu enherbé.

ARTICLE UC 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

La réalisation de places de stationnement est obligatoire, quelle que soit la destination des travaux : construction neuve ou modification d'un bâtiment existant (réhabilitation, rénovation, restauration...) avec ou non la création de surface de plancher.

Les besoins à prendre en compte sont :

Pour tout immeuble à **usage d'habitation**, 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

Il est fixé un minimum de 1 place de stationnement par logement pour les logements aidés par l'Etat.

Pour les constructions à **usage commercial, artisanal et de bureaux**, 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher.

Pour les constructions autres que celles visées aux alinéas précédents, un nombre de places suffisant pour assurer le stationnement du personnel de service et des visiteurs.

ARTICLE UC 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et entretenues.

Dans les groupes d'habitation et lotissements :

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts et comporter une aire de jeu correspondant à l'importance du nombre de logements.

Les végétaux remarquables doivent être préservés.

Des rideaux de végétation doivent être plantés afin de masquer les aires de stockage, les dépôts et décharges (activités).

Les **espaces verts protégés** (EVP) figurés au plan par une trame de petits ronds

verts doivent être conservés ou plantés.

Les **espaces boisés classés** (EBC) figurant au plan sont à conserver. Ils sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du CU.

CHAPITRE UDp

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UDp

Caractère de la zone

Cette zone est située au Nord de la ville. Elle englobe les secteurs d'habitat le long de la vallée des Mauves, le hameau de la Nivelles et la Bonnerie. Elle est entièrement intégrée à la ZPPAUP.

Les principales différences de règles par rapport à la zone UC concernent notamment l'implantation des constructions par rapport aux voies (obligation d'être à l'alignement ou dans une bande de 5 à 20m), par rapport aux limites séparatives (règle différente selon l'implantation dans les 20m de profondeur ou au-delà), et la hauteur maximale des constructions fixée soit à 8m soit à 9m.

La zone UDp comprend :

- un secteur UDpa (en assainissement collectif) correspondant au noyau urbain dense de la Nivelles : le coefficient d'emprise au sol y est fixé à 0.50 et la hauteur maximale des constructions à 9m au faîtage.
- un secteur UDpb (en assainissement collectif) qui long la coulée des Mauves : le coefficient d'emprise au sol y est fixé à 0.30 et la hauteur maximale des constructions à 9m au faîtage.
- un secteur UDpc (en assainissement individuel) le long de la route de Clan : le coefficient d'emprise au sol y est fixé à 0.30 et la hauteur maximale des constructions à 8m au faîtage et 6m à l'égout du toit.

Les prescriptions et dispositions réglementaires de la ZPPAUP s'appliquent sur l'ensemble de la zone UDp, située à l'intérieur de la ZPPAUP.

L'annexe 1 du règlement du PLU définit les secteurs concernés par le risque cavités.

Eléments de paysage, identifiés en application de l'article L123-1-5 du CU : tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage, identifié en application de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R421-23 du code de l'urbanisme (décret du 5 janvier 2007).

ARTICLE UDp 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants
- les installations classées, sauf les installations admises à des conditions particulières à l'article 2
- les constructions à usage industriel
- les parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs
- le stationnement de caravanes pratiqué isolément, sur des terrains non bâtis pour une durée de plus de trois mois
- les terrains de camping et de caravanes
- les dépôts de ferraille, de véhicules usagés et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières
- l'ouverture et l'exploitation de décharges

Dans les espaces verts protégés (EVP) au titre des éléments remarquables visés à l'article L123-1-5 du CU, marqués au plan par une trame de ronds évidés, les constructions sont interdites, sauf celles qui sont soumises à conditions particulières à l'article 2 ci-après.

Rappel : les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés (EBC).

ARTICLE UDp 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les installations classées soumises à déclaration ou à enregistrement, les installations artisanales, si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ou que les nuisances ou le périmètre de risque n'excède pas les limites de leur emprise foncière
- l'agrandissement ou la transformation d'une installation classée soumise à autorisation si elle s'accompagne d'une diminution sensible des dangers

et des inconvénients

A l'intérieur des espaces verts protégés figurés au plan, par une trame de petits ronds verts : lorsqu'ils ne portent pas atteinte aux arbres de haute tige existants, ne sont autorisés que :

- les petits bâtiments, types abris jardins ou locaux techniques limités à 10m²
- les piscines

Rappel : Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.

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

3.1- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil (droit de passage).

3.2- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...

3.3- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale et celle des usagers des accès.

3.4- Les voies en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

3.5- Les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris, ayant moins de 6% de pente sur une longueur minimum de 4m comptée à partir de l'alignement ou de la limite avec la voie privée en tenant lieu.

3.6- Les garages collectifs et les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter que deux accès au plus sur la voie publique.

ARTICLE UDp 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1- Eau potable

Toute construction d'habitation, de bâtiment industriel ou artisanal et d'une manière générale tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

4.2- Assainissement

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau public ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires. Les projets devront contenir un dossier technique justifiant le choix du dispositif : adaptation à la nature du sol, de l'habitat, de l'exutoire...

Ces dispositifs doivent être supprimés dès la mise en service du réseau collectif ; les eaux usées non traitées seront rejetées au réseau public.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

Eaux usées industrielles

Le rejet d'eaux industrielles dans le réseau public d'eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation/convention par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. Cette collectivité pourra exiger des prétraitements.

4.3- Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet

pas de résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des prétraitements.

4.4- Réseaux électricité - télécommunication - télédistribution

L'installation doit permettre le raccordement immédiat ou ultérieur, en souterrain, aux réseaux publics de distribution d'énergie et de télécommunications.

ARTICLE UDp 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UDp 6 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales neuves ou les extensions de constructions principales doivent être implantées, en tout ou partie :

- soit à l'alignement
- soit dans une bande de 5 à 20m en retrait de l'alignement

ARTICLE UDp 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1- Dans une profondeur de 20m à compter de l'alignement :

- les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives
- elles doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure à 20m.

7.2- Au-delà de la profondeur de 20m à compter de l'alignement :

Les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives à l'une des conditions suivantes :

- si la hauteur de la construction n'excède pas 5m en limite et dans une bande de 3m de large longeant cette limite.
- soit qu'il existe déjà sur la parcelle voisine une construction édifiée en limite séparative. La construction est alors possible contre l'immeuble existant et jusqu'à la même hauteur.
- s'il s'agit de la reconstruction d'un bâtiment existant. Dans ce cas, la hauteur en limite sera au plus égale à celle du bâtiment existant.

7.3- Dans tous les cas, lorsque la construction ne joint pas la limite séparative pour tout point du bâtiment, la distance comptée horizontalement au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3m. Une tolérance de 3m supplémentaires en hauteur pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables peut être autorisée.

De plus, lorsque le fond de parcelle est en limite des Mauves, les constructions devront être situées à au moins 15m de la limite de fond de parcelle.

ARTICLE UDp 8 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle à l'article UDp 8.

ARTICLE UDp 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur UDpa, l'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 50% de la surface du terrain (CES = 0.50).

Dans les secteurs UDpb et UDpc, l'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 30% de la surface du terrain (CES=0.30).

ARTICLE UDp 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction doit être inférieure à une hauteur maximale mesurée à partir du sol naturel ou remblayé, si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain.

Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que cheminées, locaux techniques, garde-corps ajourés...

Dans le secteur UDpc :

La hauteur des constructions nouvelles est limitée en hauteur à 8m au faîtage et 6m à l'égout du toit.

Dans les secteurs UDpa et UDpb :

La hauteur des constructions nouvelles est limitée en hauteur à 9m au faîtage.

L'extension des bâtiments existants ne respectant pas ces règles de hauteur pourra être autorisée dans la limite de la hauteur du bâtiment initial.

Toutefois, si la construction doit s'édifier dans un ensemble d'immeubles existants, dont la hauteur est supérieure aux hauteurs autorisées, l'alignement des corniches est autorisé sous réserve de satisfaire aux règles de prospect.

ARTICLE UDp 11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

« Art R111-21 (décret du 5 janvier 2007) - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Les prescriptions et dispositions réglementaires de la ZPPAUP s'appliquent sur l'ensemble de la zone UDp et du secteur UDpa, situés à l'intérieur du périmètre de la ZPPAUP.

De plus, on autorise la réalisation de création contemporaine pour de l'habitat ou

des équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par leur bonne intégration paysagère.

Dans les **espaces verts protégés (EVP)** au titre des éléments remarquables visés à l'article L123-1-5 du CU, marqué au plan par une trame de ronds verts, les occupations et utilisations du sol sont l'objet de dispositions portées aux articles 1 et 2 du règlement du présent PLU.

Les **espaces verts protégés** sont soumis aux prescriptions suivantes :

- les aménagements et les installations doivent maintenir au moins 75% de l'emprise mentionnée au plan par des ronds verts en espace vert, jardin ou parc.
- l'emprise mentionnée doit être reconstituée en espaces verts, au moins dans cette proportion, en l'absence d'espace vert ;
- les alignements d'arbres doivent être maintenus ou reconstitués sur l'emprise globale lors de renouvellements sanitaires
- les haies ou rideaux d'arbres doivent être maintenus (sauf au droit des accès aux parcelles)
- la végétation doit être constituée essentiellement de feuillus, ou l'espace maintenu enherbé ou cultivé le cas échéant.

ARTICLE UDp 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant à l'utilisation des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les besoins à prendre en compte sont :

Pour tout immeuble à **usage d'habitation**, 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

Pour les constructions à **usage commercial, artisanal et de bureaux**, 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher.

Pour les constructions autres que celles visées aux alinéas précédents, un nombre de places suffisant pour assurer le stationnement du personnel de service et des visiteurs.

ARTICLE UDp 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction notamment les aires de stationnement doivent être plantées.

Les arbres de haute tige doivent être conservés dans la mesure du possible et l'implantation des constructions étudiée en conséquence.

Les **espaces verts protégés** (EVP) figurés aux plans par une trame de petits ronds verts doivent être maintenus : des aménagements peuvent y être autorisés dans la mesure où leur forme et leur emprise maintiennent la présence du jardin.

Les essences locales, adaptées au site et à la nature des sols, sont vivement recommandées pour la création et le renouvellement de plantations.

La végétation d'arbres doit être maintenue, sauf pour renouvellement sanitaire coordonné, dans le cadre d'une rénovation (auquel cas un nombre équivalent de sujets doit être planté à proximité).

Le renouvellement des arbres d'alignement et des haies doit être assuré par des plantations de même essence.

Les **espaces boisés classés** (EBC) figurés au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du CU.

CHAPITRE UI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1UI, 2UI, 3UI

Caractère de la zone

La zone 1UI correspond à une zone industrielle de fait, en bordure de la voie SNCF Paris-Tours.

La zone 2UI située à l'Est de la ville, entre la RD 2152 et la voie SNCF correspond à la zone artisanale des Sablons.

La zone 2UI est soumise à orientations d'aménagement.

La zone 3UI située à l'Ouest de la ville recouvre le périmètre du Parc Synergie Val-de-Loire.

Le secteur 3UIc correspond au périmètre de protection rapproché du captage des Papecets.

L'annexe 1 du règlement du PLU définit les secteurs concernés par le risque cavités.

Eléments de paysage, identifiés en application de l'article L123-1-5 du CU : tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage, identifié en application de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R421-23 du code de l'urbanisme (décret du 5 janvier 2007).

ARTICLE UI 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants
- les constructions à usage d'habitation autres que celles admises à l'article 2
- les constructions à usage agricole, d'élevage ou forestier
- les dépôts de ferraille, de véhicules usagés et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière

- les dépôts de déchets, à l'exception des dépôts temporaires organisés pour le stockage de déchets en attente de traitement ou d'élimination
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières
- les terrains de camping et tout stationnement de caravanes sur voie publique ou terrain privé.

De plus, **à l'intérieur du secteur 3UIc :**

- le stockage d'hydrocarbures d'une capacité supérieure à 3000 litres.

Dans les espaces verts protégés (EVP) figurés au plan par une trame de petits ronds évidés, **les constructions nouvelles sont interdites**, sauf celles qui sont soumises à conditions à l'article UI2.

Rappel : les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés (EBC).

ARTICLE UI 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient liées à des garages, des stations-services ou des activités autorisées dans la zone
- les constructions à usage d'habitation nécessaires au gardiennage ou au bon fonctionnement des activités implantées dans la zone et à condition qu'elles soient incorporées dans le volume du bâtiment d'activité créé et que la surface de plancher de ces logements soit inférieure à 75m².

De plus, **dans la zone 2UI :**

Sous réserve de la qualité de l'insertion dans le site :

- l'aménagement et les installations nécessaires à l'aire d'accueil des gens du voyage.

A l'intérieur des espaces verts protégés figurés au plan, par une trame de petits ronds verts évidés ne sont autorisés, à condition de ne pas imperméabiliser le sol sur plus de 25% de l'emprise de l'espace vert protégé, que :

- les aménagements légers et bâtiments techniques d'intérêt général indispensables,
- les constructions liées aux réseaux.

Rappel : Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.

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

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

3.1- Dans les zones 1UI et 2UI :

- les voies nouvelles publiques ou privées desservant les lotissements ou ensembles de constructions à usage industriel doivent avoir une largeur de plate-forme de 8m au moins avec une chaussée de 6m au minimum. Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques.
- Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction, à partir des voies publiques, doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance de l'ordre de 50m de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 3m en retrait de la limite de la voie.

3.2- Dans la zone 3UI :

Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction, à partir des voies publiques, doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance de l'ordre de 30m de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 3m en retrait de la limite de la voie.

3.3- Dans les 3 zones UI :

- les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte fixées dans les textes réglementaires en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage...
- les voies en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées

de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

- les garages collectifs et les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter que deux accès au plus sur la voie publique.
- les entrées des établissements doivent être aménagées de façon à permettre l'accès aux véhicules lourds sans manœuvre gênante sur la voie publique.

ARTICLE UI 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1- Eau potable

Toute construction d'habitation, de bâtiment industriel ou artisanal et d'une manière générale tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

4.2- Assainissement

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées.

En l'absence de réseau public ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires. Les projets devront contenir un dossier technique justifiant le choix du dispositif : adaptation à la nature du sol, de l'habitat, de l'exutoire...

Ces dispositifs doivent être supprimés dès la mise en service du réseau collectif ; les eaux usées non traitées seront rejetées au réseau public.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

Eaux usées industrielles

Le rejet d'eaux industrielles dans le réseau public d'eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation/convention par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. Cette collectivité pourra exiger des prétraitements.

4.3- Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des prétraitements et la mise en place d'un séparateur à hydrocarbures.

4.4- Réseaux électricité - télécommunication - télédistribution

L'extension des réseaux déjà existants en souterrain doit être réalisée en souterrain ou dissimulée en façade, sauf en cas d'impossibilité technique dûment démontrée.

Lorsque les réseaux publics sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

ARTICLE UI 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UI 6 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1- Lorsqu'une marge de reculement est indiquée au plan, les constructions doivent être implantées au-delà de cette marge.

6.2- Dans les zones 1UI et 2UI, à défaut d'indication figurant au plan et à l'exception des constructions de faible importance (telles que les locaux destinés

au contrôle des entrées...), les constructions doivent être édifiées à 5m au moins en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou de celui qui lui sera substitué pour les voies à créer ou à modifier.

6.3- Dans la zone 3UI, à défaut d'indication figurant au plan, les constructions doivent être édifiées à 7m au moins en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou de celui qui lui sera substitué pour les voies à créer ou à modifier.

6.4- Ces marges de recul ne s'appliquent pas aux constructions d'utilité publique de faible emprise et aux équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

6.5- Les poste de transformation peuvent être implantés en limite de propriété.

ARTICLE UI 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1- Pour les constructions à usage industriel, commercial ou de bureaux par rapport aux zones d'habitation :

Dans les zones 1UI et 2UI tout point du bâtiment doit observer une distance supérieure ou égale à 15m de la limite séparative joignant cette zone d'habitation.

7.2- Dans les autres cas :

Pour tout point du bâtiment, la distance comptée horizontalement au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5m.

Cette marge ne constitue qu'un minimum qui peut être augmenté par la législation et les normes de sécurité propres à l'établissement.

7.3- Les ouvrages de grande hauteur et faible emprise comme les silos et autres installations de stockage, les portiques... ainsi que les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

7.4- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

ARTICLE UI 8 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Toutes les constructions non contigües doivent être distantes d'au moins 4m les unes des autres.

ARTICLE UI 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1- Dans les zones 1UI et 2UI, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

9.2- Dans la zone 3UI, l'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

De plus, la totalité des surfaces revêtues (y compris les bâtiments), ne doit pas dépasser 80% de la superficie du terrain.

ARTICLE UI 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction doit être inférieure à une hauteur maximale mesurée à partir du sol naturel ou remblayé, si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain.

Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de très faible emprise tels que les antennes

Hauteur maximale :

- Dans la zone 2UI, indépendamment des règles d'implantation définies aux articles UI6, UI7 et UI8, la hauteur totale des constructions ne peut être supérieure à 14m.
- Dans les zones 1UI et 3UI, indépendamment des règles d'implantation définies aux articles UI6, UI7 et UI8, la hauteur totale des constructions ne peut être supérieure à 25m.

- Ces règles de hauteur maximale ne s'appliquent pas aux ouvrages publics.

ARTICLE UI 11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

« Art R111-21 (décret du 5 janvier 2007) - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Dans l'ensemble des zones, les constructions nouvelles seront conçues de façon à prendre en compte ces principes généraux en ce qui concerne au moins :

- l'adaptation au terrain
- la volumétrie générale
- les rythmes et proportions des percements
- le choix des couleurs.

En outre dans la zone 2UI :

Les bâtiments doivent avoir des volumes simples.

Sont interdits :

- les façades et toitures blanches
- l'utilisation de matériaux d'aspect tôle, brillants

Clôtures dans les zones 1UI et 2UI :

- Clôtures à l'alignement de la voie publique :
 - tous les terrains doivent être clos à l'alignement à l'aide de clôtures. Les murs pleins, grilles, grillages ou haies de clôtures auront une hauteur maximale de 2m.
 - un type de clôture pourra être imposé afin d'assurer une bonne harmonisation avec les clôtures environnantes.
 - les clôtures ajourées doivent être doublées par une haie vive de même hauteur.

- Clôtures sur limites séparatives :
 - tous les terrains peuvent être clos en limites séparatives à l'aide de clôtures. Les murs pleins, grilles, grillages ou haies de clôtures auront une hauteur maximale de 2m.
 - les clôtures ajourées peuvent être doublées par une haie vive de même hauteur.

Dans les **espaces verts protégés** (EVP) au titre des éléments remarquables visés à l'article L123-1-5 du CU, marqués au plan par une trame de ronds évidés, les occupations et utilisations du sol sont l'objet de dispositions portées aux articles 1 et 2 du règlement du présent PLU.

Les **espaces verts protégés** sont soumis aux prescriptions suivantes :

- les aménagements et les installations doivent maintenir au moins 75% de l'emprise mentionnée au plan par des ronds verts en espace vert, jardin ou parc.
- l'emprise mentionnée doit être reconstituée en espaces verts, au moins dans cette proportion, en l'absence d'espace vert ;
- les alignements d'arbres doivent être maintenus ou reconstitués sur l'emprise globale lors de renouvellements sanitaires
- les haies ou rideaux d'arbres doivent être maintenus (sauf au droit des accès aux parcelles)
- la végétation doit être constituée essentiellement de feuillus, ou l'espace maintenu enherbé, ou cultivé le cas échéant.
- la végétation d'arbres repérés au plan (espaces verts protégés) doit être maintenue, sauf pour renouvellement sanitaire coordonné, dans le cadre d'une rénovation, auquel cas un nombre équivalent de sujets doit être planté à proximité.

ARTICLE UI 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Dans la zone 2UI, le stationnement des véhicules dans l'espace compris entre la RD 2152 et les constructions n'est pas autorisé.

ARTICLE UI 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

En outre, sur les terrains classés en zone 1UI possédant une limite séparative jouxtant une zone N, il devra être planté une double rangée d'arbres de haute tige en bordure de cette limite.

Dans la zone 2UI : les espaces verts protégés figurés au plan par des petits ronds évidés sont soumis aux prescriptions suivantes :

- l'emprise mentionnée au plan par des ronds évidés doit être maintenue en espace vert
- la végétation doit être constituée essentiellement de feuillus, ou l'espace maintenu enherbé.

Dans la zone 3UI : un minimum de 20% de la surface du terrain doit être aménagé en espaces verts et plantés.

Tous les espaces libres non affectés à la construction, au dépôt, au stationnement ou à la circulation doivent obligatoirement être aménagés en espaces verts.

Les surfaces réservées au stationnement aérien doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places de stationnement

Les espaces verts doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre et d'un arbuste au moins par 100m².

Des rideaux de végétation doivent être plantés afin de masquer les aires de stockage, les dépôts et décharges.

Les **espaces verts protégés** (EVP) figurés aux plans par une trame de petits ronds verts doivent être conservés ou plantés.

Les **espaces boisés classés** (EBC) figurant au plan sont à conserver. Ils sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du CU.

CHAPITRE AU

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à urbaniser à vocation principale d'habitation qui peut être urbanisée :

- 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 le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Dans tous les cas, les constructions devront respecter les principes d'urbanisation définis dans la pièce du PLU n°2 bis « orientations d'aménagement » et le présent règlement.

Elle comprend un secteur AUt correspondant au site des Tertres, et dont le règlement est spécifique à la ZAC des Tertres.

Elle comprend un secteur AUp correspondant à la zone AU à l'intérieur du périmètre de la ZPPAUP.

Les prescriptions et dispositions réglementaires de la ZPPAUP s'appliquent sur l'ensemble de la zone AUp.

L'annexe 1 du règlement du PLU définit les secteurs concernés par le risque cavités.

Éléments de paysage, identifiés en application de l'article L123-1-5 du CU : tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage, identifié en application de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R421-23 du code de l'urbanisme (décret du 5 janvier 2007).

ARTICLE AU 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- toute construction ou groupe d'habitation, travaux ou installations qui ne seraient pas compatibles avec les conditions d'ouverture à l'urbanisation inscrites dans les orientations d'aménagement

- les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

Sont de plus interdits :

- l'édification ou l'extension de constructions à usage agricole
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines
- la création ainsi que l'extension d'installations classées au titre de la loi sur l'environnement
- le stationnement de caravanes pratiqué isolément, sur des terrains non bâtis pour une durée de plus de trois mois
- l'ouverture et l'extension de carrières et décharges
- les dépôts de toute nature y compris les dépôts de matériaux de construction, dépôts de véhicules hors d'usage.

Dans les espaces verts protégés (EVP) au titre des éléments remarquables visés à l'article L123-1-5 du CU, marqués au plan par une trame de ronds évidés, les constructions sont interdites, sauf celles qui sont soumises à conditions particulières à l'article 2 ci-après.

Rappel : les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés (EBC).

ARTICLE AU 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les constructions et utilisations du sol suivantes :

- les constructions techniques d'intérêt général à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

A l'intérieur des espaces verts protégés ou à créer figurés au plan par une trame à petits ronds évidés, à condition qu'ils ne portent pas atteinte aux arbres de haute tige existants, sont autorisés :

- les aménagements légers et bâtiments techniques d'intérêt général indispensables
- à condition de ne pas imperméabiliser le sol sur plus de 25% de l'emprise de l'EVP :

- le stationnement lié aux obligations imposées à l'article 12,
- les constructions liées aux réseaux.

Rappel : Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.

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

3.1- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil (droit de passage).

3.2- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte fixées par les textes en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, la brancardage, le ramassage des ordures ménagères...

3.3- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale et celle des usagers des accès.

3.4- Les voies à créer, publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, doivent avoir une largeur de plate-forme au moins égale à 8.50m.

3.5- Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 30 logements. Elles doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

En outre, ces voies doivent avoir une largeur de plate-forme de 8m minimum. Toutefois, pour les voies en impasse desservant au maximum 3 logements, la largeur de la plate-forme pourra être réduite à 3.50m minimum.

3.6- Les garages collectifs et les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter que deux accès au plus sur la voie publique. Les accès aux garages, sur une longueur minimale de 5m à compter de l'alignement ou de la marge de recul qui s'y substitue, doivent avoir une pente ne dépassant pas 5%.

Des prescriptions complémentaires peuvent être imposées si les dispositions énoncées ci-dessus ne correspondent pas à la destination des constructions et installations envisagées sur la parcelle.

ARTICLE AU 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1- Eau potable

Toute construction d'habitation, de bâtiment industriel ou artisanal et d'une manière générale tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

4.2- Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées.

En l'absence de réseau public ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires. Les projets devront contenir un dossier technique justifiant le choix du dispositif : adaptation à la nature du sol, de l'habitat, de l'exutoire...

Ces dispositifs doivent être supprimés dès la mise en service du réseau collectif ; les eaux usées non traitées seront rejetées au réseau public.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

4.3- Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements

nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des prétraitements.

Pour les opérations nouvelles et lotissements, le débit de fuite est de 3l/s/ha au maximum.

Il est préconisé la récupération des eaux pluviales par citernes enterrées.

4.4- Réseaux électricité - télécommunication - télédistribution

L'extension des réseaux déjà existants en souterrain doit être réalisée en souterrain ou dissimulée en façade, sauf en cas d'impossibilité technique dûment démontrée.

Lorsque les réseaux publics sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

Tous les réseaux devront être enterrés.

ARTICLE AU 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

A- DANS LE SECTEUR AUT :

A-6.1- Bâtiments à usage d'habitation

Les constructions principales doivent être implantées :

- soit à l'alignement
- soit avec un retrait de 5m minimum pour les façades principales

- soit avec un retrait de 3m minimum pour les autres façades.

L'implantation des bâtiments doit privilégier la volumétrie dominante et les façades de caractère principal, sur les espaces publics majeurs :

- places
- voies structurantes
- perspectives dans la composition urbaine.

afin que ces constructions participent à l'aspect qualitatif de l'opération.

Les volumes à étage seront toujours réalisés à l'alignement ou à l'aplomb de la façade principale.

A-6.2- Bâtiments à usage commercial ou de services

Les constructions principales devront :

- soit avoir leur façade principale construite tout à l'alignement, avec les stationnements latéraux
- soit être implantées en retrait, lorsque le stationnement doit être en façade.

L'implantation des bâtiments doit privilégier la volumétrie dominante et les façades de caractère principal, sur les espaces publics majeurs :

- places
- voies structurantes
- perspectives dans la composition urbaine.

afin que ces constructions participent à l'aspect qualitatif de l'opération.

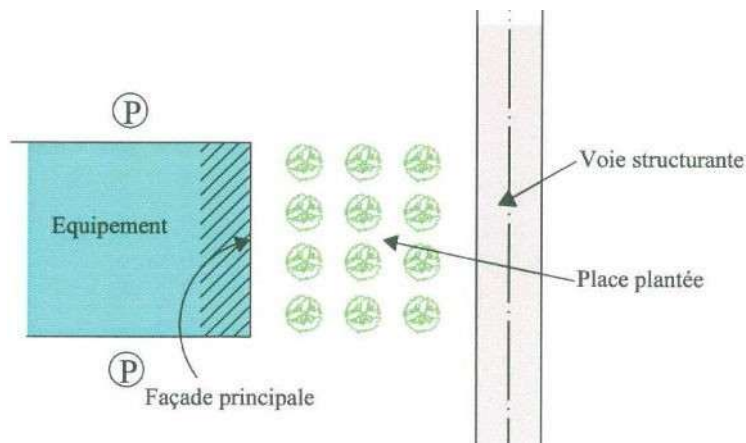
A-6.3- Equipements publics

L'implantation des bâtiments doit privilégier la volumétrie dominante et les façades de caractère principal, sur les espaces publics majeurs :

- places
- voies structurantes
- perspectives dans la composition urbaine.

afin que ces constructions participent à l'aspect qualitatif de l'opération.

Il devra être retenu le principe de places paysagères piétonnes et lieux de rencontre devant les bâtiments publics majeurs ; les principaux espaces de stationnement devront être situés sur les façades latérales.



B- DANS LA ZONE AU :

Sauf indication particulière portée sur les orientations d'aménagement, les constructions principales neuves ou les extensions de constructions principales doivent être implantées en tout ou partie :

- soit à l'alignement
- soit dans le prolongement des constructions existantes
- soit en retrait de 5m minimum à compter de l'alignement.

Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance minimale de 4m de l'alignement.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

Les postes de transformation électrique ou de détente de gaz devront s'implanter de façon à ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité).

Dans le secteur AUp :

Sauf indication particulière portée sur les orientations d'aménagement, les constructions principales neuves ou les extensions de constructions principales doivent être implantées en tout ou partie :

- soit à l'alignement
- soit dans le prolongement des murs de clôture
- soit dans le prolongement des constructions existantes dans le cas où ces constructions ont un retrait par rapport à l'alignement (les extensions de constructions existantes peuvent s'implanter selon l'alignement des constructions voisines)
- soit en retrait dans une bande de 0 à 10m comptée depuis l'alignement :
 - pour préserver un mur ancien
 - si elles permettent de sauvegarder des arbres, de reconstituer une disposition architecturale originelle
 - si une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre et sur une hauteur minimale de 1.20m. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que portail, mur de clôture, bâtiment annexe pouvant éventuellement être employés conjointement. Dans cette hypothèse, la façade sera implantée au maximum à 5m de l'alignement.
 - dans le cas d'une opération groupée, ou de l'édification d'un bâtiment d'intérêt public : un mur de clôture maçonné implanté à l'alignement accompagnera alors la construction sur l'ensemble de la façade sur voie de la parcelle (dans ce cas, le retrait sera de 5m maximum comptés depuis l'alignement).

C- CONSTRUCTIONS D'UTILITE PUBLIQUE DE FAIBLE EMPRISE :

Ces règles de reculement ne s'appliquent pas aux constructions d'utilité publique de faible emprise.

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

7.1- Dans une profondeur de 20m à compter de l'alignement ou de la marge de recul qui s'y substitue :

Les constructions peuvent être implantées le long des limites séparatives.

7.2- Au-delà de 20m à compter de l'alignement :

Les constructions peuvent être implantées le long des limites séparatives à l'une des conditions suivantes :

- si la hauteur de la construction n'excède pas 3.50m en limite et dans une bande de 3m de large longeant cette limite et si au-delà de cette bande la construction respecte la règle de prospect définie au paragraphe AU7.3
- soit qu'il existe déjà sur la parcelle voisine une construction édifiée en limite séparative. La construction est alors possible contre l'immeuble mitoyen existant et jusqu'à la même hauteur.

7.3- Dans tous les cas, lorsque la construction ne joint pas la limite séparative pour tout point, du bâtiment, la distance comptée horizontalement au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3m. Une tolérance de 3m supplémentaires en hauteur pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables, peut être autorisée.

7.4- Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance minimale de 4m des limites séparatives.

7.5- Dans le secteur AUt, les constructions seront implantées soit en limites séparatives, soit en retrait dans le respect des dispositions à l'article 7.3.

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

Les constructions non contigües doivent être séparées par une distance minimale de 4m.

ARTICLE AU 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

ARTICLE AU 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La moyenne des hauteurs d'une opération ne pourra excéder 3 niveaux y compris les combles.

Toutefois, la hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne pourra dépasser 9m au faîtage avec un maximum de 6m de hauteur à l'égout du toit.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions destinées à un service public ou à un équipement public, en outre la hauteur de ces constructions n'est pas prise en compte dans la moyenne des hauteurs d'une opération.

ARTICLE AU 11 - L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

« Art R111-21 (décret du 5 janvier 2007) - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Dans l'ensemble de la zone, les constructions nouvelles seront conçues de façon à prendre en compte ces mêmes principes généraux en ce qui concerne au moins :

- l'adaptation au terrain
- la volumétrie générale
- les rythmes et proportions des percements
- le choix des couleurs

Sur les constructions à usage d'habitation collective, les antennes de télévision individuelles extérieures sont interdites.

Les prescriptions et dispositions réglementaires de la ZPPAUP s'appliquent sur l'ensemble du secteur AUP.

11.A- DANS LE SECTEUR AUT :

11.A.1- Bâtiments à usage d'habitation

a) Les constructions seront :

- soit d'aspect traditionnel : murs enduits et toiture en tuile plate traditionnelle avec pente de l'ordre de 30° au minimum
- soit d'aspect contemporain sous réserve de présenter un apport architectural significatif

De plus, sont autorisées les toitures plates sur les extensions des constructions existantes, à condition que cette extension ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol de la construction existante. Les matériaux de couverture de ces toitures pourront être différents de ceux cités précédemment.

b) Constructions en bois :

Le bois devra toujours être peint ou lasuré ; il ne devra pas être verni ; l'aspect « chalet » n'est pas autorisé.

c) Couvertures :

Dans le cas de création de lucarnes, leurs nombre et forme seront proportionnés avec le volume projeté.

Capteurs solaires :

En toiture, ils seront intégrés au nu de la tuile ; ils ne devront pas excéder 60% de la surface.

d) Locaux de service :

Les locaux techniques (ventilation, gaines diverses...) et les locaux poubelles devront être intégrés dans la volumétrie de la construction.

e) Clôtures

Constructions individuelles en lots libres

Les clôtures en façade sur un espace public constitué d'une voirie de desserte ont une hauteur totale de 1.50m maximum et sont composées :

D'une haie végétale d'une hauteur maximale de 1.50m, plantée à 0.50m en recul de l'alignement sur la parcelle privative, pouvant être doublée d'un mur bahut

implanté à 1m en recul de la limite de propriété, avec muret de 0.40m en matériau enduit finition grattée de couleur ton pierre ou sable, et grille métallique de 1.10m maximum (l'aspect PVC ou bois ne sera pas autorisé).

Les murs pleins enduits sont autorisés uniquement en retour sur la place de midi de façon à pouvoir y intégrer les coffrets techniques.

Les clôtures en arrière de lot, donnant sur un espace public constitué d'un espace vert paysager ont une hauteur totale de 1.50m maximum et sont composées :

- soit d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 1.50m, plantée à 0.50m en recul de l'alignement sur la parcelle privative, pouvant être doublée :

* d'un grillage de 1.50m de hauteur maximum implanté à 1m en recul par rapport à l'alignement.

* ou d'un mur bahut implanté à 1m en recul de la limite de propriété, avec muret de 0.40m en matériau enduit finition grattée de couleur ton pierre ou sable, et grille métallique de 1.10m maximum (l'aspect PVC ou bois ne sera pas autorisé).

- soit d'un mur bahut, avec muret de 0.40m en matériau enduit finition grattée de couleur ton pierre ou sable, et grille métallique de 1.10m maximum (l'aspect PVC ou bois ne sera pas autorisé).

Dans tous les cas, les portails ou portillons seront en métal.

En limite séparative, les clôtures auront une hauteur maximale de 1.80m jusqu'à la place de midi : la hauteur maximale de la clôture en limite séparative le long de la place de midi passera ensuite à 1.50m de façon à être en harmonie avec la hauteur de la clôture sur rue. Les clôtures constituées de panneaux de béton minces et de poteaux préfabriqués, ainsi que les claustras bois sont interdites.

Ilots recevant des constructions en maisons groupées ou en immeubles collectifs

Les clôtures en façade sur un espace public constitué d'une voirie de desserte ont une hauteur totale de 1.50m maximum et sont composées :

D'une haie végétale d'une hauteur maximale de 1.50m, plantée à 0.50m en recul de l'alignement sur la parcelle privative, pouvant être doublée :

- soit d'un mur bahut implanté à 1m en recul de la limite de propriété,

avec muret de 0.40m en matériau enduit finition grattée de couleur ton pierre ou sable, et grille métallique de 1.10m maximum (l'aspect PVC ou bois ne sera pas autorisé),

- soit d'un mur plein enduit, limité à 1.50m de hauteur, avec portails en bois de préférence ou d'aspect métal ou PVC.

Les clôtures en arrière de lot, donnant sur un espace public constitué d'un espace vert paysager ont une hauteur totale de 1.50m maximum et sont composées :

- soit de murs pleins enduits, limités à 1.50m de hauteur, avec portails en bois de préférence ou d'aspect métal ou PVC.

- soit de murs bahuts, avec murets de 0.40m et grille métallique de 1.10m maximum (l'aspect PVC ou bois ne sera pas autorisé).

- soit d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 1.50m, plantée à 0.50m en recul de l'alignement sur la parcelle privative, pouvant être doublée d'un grillage de 1.50m de hauteur maximum implanté à 1m en recul par rapport à l'alignement.

Les portails ou portillons seront en métal.

En limite séparative, les clôtures auront une hauteur maximale de 1.80m. Les clôtures constituées de panneaux de béton minces et de poteaux préfabriqués, ainsi que les claustras bois sont interdites.

Pour toutes les clôtures, l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits à interdit (ex : parpaings...).

f) Annexes :

Il n'est pas fixé de règle pour les pentes et les matériaux de couverture des toitures des annexes.

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.

L'utilisation de la tôle est interdite.

Les auto-constructions en matériaux de récupération délabrés sont interdites.

Les constructions annexes d'architecture exogène sont interdites.

11.A.2- Bâtiments à usage commercial ou de services

a) Les constructions seront :

- soit d'aspect traditionnel : murs enduits, suivant un nuancier qui sera établi pour l'ensemble de l'opération, et toiture en tuile plate traditionnelle avec pente de l'ordre de 30° au minimum
- soit d'aspect contemporain sous réserve de présenter un apport architectural significatif

Les bardages bois verticaux sont autorisés sur un tiers de la surface de la façade principale et sur les façades secondaires.

b) Les façades annexes (accès aux réserves...) seront traitées avec le même soin que la façade principale.

c) Locaux de services :

Les locaux techniques (ventilation, gaines diverses...) et les locaux poubelles devront être obligatoirement intégrés dans la volumétrie de l'édifice.

d) Enseignes :

Pour les commerces, les enseignes seront limitées :

- à une enseigne frontale intégrée ou en applique sur le commerce
- à une enseigne en drapeau.

11.A.3- Equipements publics

Les constructions devront être :

- soit d'aspect traditionnel : murs enduits avec toitures en tuile plate et éventuellement bardage bois vertical partiel
- soit d'aspect contemporain ; dans ce cas, les constructions devront présenter un apport architectural significatif et garantir une pérennité de l'ouvrage (la construction ne pouvant en aucun cas s'apparenter à un édifice en tôle ordinaire de type « hangar de zone d'activités », le caractère « bâtiment public » devra être affirmé)

Les couleurs de bardage (bois ou métal) devront reprendre les teintes préconisées sur le site : gris, gris coloré, brun ocré.

Les locaux techniques (ventilation, gaines diverses...) et les locaux poubelles devront être intégrés dans la volumétrie de l'édifice.

Les inscriptions et enseignes devront être insérées dans la façade ; en aucun cas, elles seront en saillie par rapport au nu de l'acrotère.

11.B- DANS LA ZONE AU :

Le niveau du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitations individuelles isolées ne doit pas être situé à plus de 0.50m du sol non rapporté ou du niveau du trottoir longeant la construction, relevé au milieu de la façade de celle-ci.

En cas de terrain en pente marquée et sous réserve d'une bonne insertion la hauteur maximale de 0.50m peut être dépassée.

11.B.1- Matériaux

Sont interdites les imitations de matériaux telles que fausses pierres, faux pans de bois... ainsi que l'emploi à nu ou en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

Pour la couleur des enduits de façade, il doit être tenu compte de l'ambiance colorée du contexte environnant, notamment des façades et des menuiseries de l'habitat traditionnel de la région.

Les enduits contemporains sont admis sous réserve que leur mise en œuvre et leur couleur (choix des pigments) répondent aux critères précédents. Le blanc pur n'est pas autorisé.

11.B.2- Toitures

Les toitures de toutes les constructions, à l'exception de celles :

- des bâtiments annexes et des parties de couvertures, non visibles du domaine public
- de certains éléments mineurs par rapport à l'ensemble du projet (comme par exemple une liaison couverte)
- des bâtiments à usage commercial, artisanal ou industriel
- des équipements publics

Doivent avoir :

- pour les toitures à un seul versant des constructions adossées à une autre construction ou à un mur existant (en « appentis ») : une pente qui ne

devra pas être inférieure à 30°

- une couverture soit en ardoise ou matériau similaire présentant le même aspect général, soit en tuile plate de ton brun-rouge. A l'occasion de travaux de restauration ou d'entretien sur des bâtiments existants, ces matériaux doivent être conservés ou repris s'ils avaient été abandonnés.

Les toitures plates sont autorisées sur tout ou partie des constructions neuves et leurs extensions ou annexes. Les matériaux de couverture de ces toitures pourront être différents de ceux cités précédemment, à condition de ne pas être visibles depuis le domaine public, sauf pour les toitures végétalisées.

Les débords de toiture en pignon sont limités à 5 cm.

Les règles précédentes relatives à la pente et à la nature des matériaux de toiture ne s'appliquent pas aux vérandas et autres extensions vitrées à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement au volume général de la construction à laquelle elles sont accolées.

Sous réserve d'une bonne intégration architecturale, les règles de pente minimale ci-dessus ne s'appliquent pas aux extensions des toitures présentant une pente non conforme.

11.B.3- Clôtures le long de la voie publique et en limites séparatives

Tous les terrains pourront être clos à l'alignement et en limites séparatives à l'aide de clôtures.

Les murs pleins, grilles, grillages ou haies de clôtures auront une hauteur maximale de 1.80m.

Un type de clôture pourra être imposé afin d'assurer une bonne harmonisation avec les clôtures environnantes.

Les portails ainsi que leurs pieds droits seront aussi sobres que possible. La remise en état, le prolongement et le complément des clôtures existantes pourront être autorisés dans le même style que l'existant (murs de grande hauteur par exemple).

11.B.4- Annexes

Il n'est pas fixé de règle pour les pentes et les matériaux de couverture des toitures des annexes.

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.

L'utilisation de la tôle est interdite.

Les auto-constructions en matériaux de récupération délabrés sont interdites.

ARTICLE AU 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant à l'utilisation des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les besoins à prendre en compte sont :

Dans le secteur AUt :

- bâtiments à usage **d'habitation** : 2 places de stationnement par logement
- bâtiments à usage **commercial ou de service** : 1 place de stationnement pour 50m² de surface de plancher
- **équipements sportifs et culturels ou associatifs** : 1 place de stationnement pour 50m² de bâti.

Dans le cas où plusieurs bâtiments seraient sur le même site, les parkings pourront être communs, soit 1 place de stationnement pour 100m².

Dans le reste de la zone :

- Pour tout immeuble à usage **d'habitation**, 1 place de stationnement par tranche de 100m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.
- Pour les constructions à **usage commercial, artisanal et de bureaux**, 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher.
- Pour les constructions autres que celles visées aux alinéas précédents, un nombre de places suffisant pour assurer le stationnement du personnel de service et des visiteurs.

ARTICLE AU 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et entretenues.

Les surfaces libres de tout construction, notamment les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour 100m² de surface libre.

Les espaces libres entre les bâtiments et l'alignement doivent être traités en jardin d'agrément et convenablement entretenus.

Dans les groupes d'habitation :

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts et comporter une aire de jeu correspondant à l'importance du nombre de logements.

La surface réservée aux espaces de jeux et aux espaces verts doit être au moins égale au dixième de la surface du terrain de l'opération.

Suivant la taille du lotissement, ces aménagements seront soit constitués d'un seul tenant, soit judicieusement répartis en plusieurs ensembles significatifs.

Les **espaces verts à protéger ou à créer figurés au plan par des petits ronds évidés** sont soumis aux prescriptions suivantes :

- l'emprise mentionnée au plan par des ronds évidés doit être maintenue en espace vert
- les alignements d'arbres créés doivent être maintenus ou reconstitués sur l'emprise globale lors de renouvellements sanitaires
- la végétation doit être constituée essentiellement de feuillus, ou l'espace maintenu enherbé.

Les **espaces boisés classés** (EBC) figurés au plan sont à conserver. Ils sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du CU.

CHAPITRE AUa

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone réservée à l'urbanisation future pour l'implantation d'activités artisanales, de bureaux, d'entrepôts et d'un foyer-logements.

Cette zone pourra être urbanisée :

- 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 le règlement.

Dans tous les cas, l'opération d'aménagement et les constructions devront respecter les principes d'urbanisation définis dans la pièce du PLU n°2 bis « orientations d'aménagement » et le présent règlement.

L'annexe 1 du règlement du PLU définit les secteurs concernés par le risque cavités.

ARTICLE AUa 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- les constructions et installations nouvelles classées ou non, de quelque destination que ce soit, entraînant des dangers ou inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone,
 - soit pour la commodité du voisinage (notamment fumées, le trafic des véhicules induit par leur fonctionnement)
 - soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique
- les installations qui, par leur nature, créent un risque de pollution des ressources en eau
- les carrières,
- les campings et les terrains aménagés pour le stationnement des

caravanes,

- toutes les autres constructions, installations et occupations du sol non mentionnées en AUa 2.

ARTICLE AUa 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être autorisées sous réserve :

- qu'elles ne compromettent pas l'aménagement de l'ensemble de la zone
- que soient réalisés les équipements nécessaires à l'opération, ces équipements étant conçus en fonction de l'aménagement de l'ensemble de la zone

Les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les équipements publics et les ouvrages d'utilité publique
- l'extension des bâtiments existants
- les constructions et installations à usage :
 - artisanal
 - d'entrepôt
 - de bureaux
 - de foyer logements
- les aires de stationnement ouvertes au public
- les bureaux et bâtiments d'équipements collectifs liés au fonctionnement de la zone d'activités
- les constructions à usage d'habitation nécessaires au gardiennage ou au bon fonctionnement des activités implantées dans la zone et à condition qu'elles soient incorporées dans le volume du bâtiment d'activité créé et que la surface de plancher de ces logements soit inférieure à 75m².
- les affouillements et exhaussements de sols sous réserve d'être liés aux aménagements autorisés dans la zone.

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

3.1- Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

3.2- Aucun bâtiment ne pourra présenter d'accès véhicule direct sur le Chemin Rural de la Maison Neuve à la Garance.

3.3- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte fixées dans les textes réglementaires en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage...

3.4- Les voies publiques ou privées doivent avoir une largeur d'emprise d'au moins 12m avec une chaussée de 7m minimum.

3.5- Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques.

3.6- Les voies en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

3.7- Les garages collectifs et les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter que deux accès au plus sur la voie publique.

3.8- Les entrées des établissements doivent être aménagées de façon à permettre l'accès aux véhicules lourds sans manœuvre gênante sur la voie publique.

ARTICLE AUa 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. En l'absence de réseau d'eau potable, le terrain est inconstructible.

4.2- Assainissement

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant leurs caractéristiques.

En l'absence de réseau public ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires. Les projets devront contenir un dossier technique justifiant le choix du dispositif : adaptation à la nature du sol, de l'habitat, de l'exutoire...

Ces dispositifs doivent être supprimés dès la mise en service du réseau collectif ; les eaux usées non traitées seront rejetées au réseau public.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

Eaux usées industrielles

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié. L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

4.3- Eaux pluviales

En ce qui concerne les eaux pluviales, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée, par des canalisations souterraines, aux réseaux collectifs d'eaux pluviales quand ils existent. En leur absence, toutes dispositions nécessaires doivent être prises par les titulaires de l'autorisation de construire et à leurs frais, pour garantir le libre écoulement des eaux pluviales sans dommage pour les voiries et le voisinage.

4.4- Réseaux électricité - télécommunication - télédistribution

L'installation doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux publics de distribution d'énergie et de télécommunication.

ARTICLE AUa 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUa 6 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1- Les constructions et installations doivent être édifiées à 5m au moins en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à créer ou à modifier.

6.2- La distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé, ou de la marge de recul qui s'y substitue, comptée horizontalement, doit être supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

6.3- Ces marges de recul ne s'appliquent pas aux constructions d'utilité publique de faible emprise.

ARTICLE AUa 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à 5m.

ARTICLE AUa 8 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contigües devront être édifiées à une distance minimale de 4m.

ARTICLE AUa 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 70% de la superficie du terrain.

ARTICLE AUa 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction doit être inférieure à une hauteur maximale

mesurée à partir du sol naturel ou remblayé, si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain.

Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de très faible emprise tels que cheminées, réservoirs, grues...

La hauteur des constructions ne peut être supérieure à 9m à l'acrotère ou à l'égout du toit.

Ces règles de hauteur maximale ne s'appliquent pas aux ouvrages publics.

ARTICLE AUa 11 - L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

« Art R111-21 (décret du 5 janvier 2007) - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Dans l'ensemble des zones, les constructions nouvelles seront conçues de façon à prendre en compte ces principes généraux en ce qui concerne au moins :

- l'adaptation au terrain
- la volumétrie générale
- les rythmes et proportions des percements
- le choix des couleurs.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

ARTICLE AUa 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE AUa 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Chaque terrain constructible devra comporter au moins 20% d'espaces verts. En outre 15% au moins de la superficie de ces espaces verts seront consacrés à des plantations de sujets ligneux associant hautes et moyennes tiges.

Les haies de clôtures, si elles existent, devront être implantées en retrait de 2m par rapport à l'alignement afin d'assurer une bonne visibilité depuis les accès.

CHAPITRE 1AU

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractère de la zone

La zone 1AU est destinée à l'urbanisation à moyen ou long terme, en application de l'article R123-6 du CU, 3ème alinéa ; elle est subordonnée à la modification ou à la révision du PLU.

Le présent règlement sera adapté ou complété lors de la modification du PLU ou éventuellement refondu en cas de révision.

L'annexe 1 du règlement du PLU définit les secteurs concernés par le risque cavités.

Eléments de paysage, identifiés en application de l'article L123-1-5 du CU : tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage, identifié en application de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R421-23 du code de l'urbanisme (décret du 5 janvier 2007).

ARTICLE 1AU 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation nouvelle non mentionnée à l'article 1AU 2 est interdite.

Rappel : les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés (EBC).

ARTICLE 1AU 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services public
- les travaux d'infrastructure routière et les affouillements ou exhaussements qui y sont liés à condition qu'ils soient d'utilité et d'intérêt publics.

Rappel : Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.

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

Il n'est pas fixé de règle à l'article 1AU 3.

ARTICLE 1AU 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Il n'est pas fixé de règle à l'article 1AU 4.

ARTICLE 1AU 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle à l'article 1AU 5.

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

Il n'est pas fixé de règle à l'article 1AU 6.

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

Il n'est pas fixé de règle à l'article 1AU 7.

ARTICLE 1AU 8 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle à l'article 1AU 8.

ARTICLE 1AU 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle à l'article 1AU 9.

ARTICLE 1AU 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle à l'article 1AU 10.

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

Il n'est pas fixé de règle à l'article 1AU 11.

ARTICLE 1AU 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle à l'article 1AU 12.

ARTICLE 1AU 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle à l'article 1AU 13.

CHAPITRE 3AUI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 3AUI

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone réservée à l'urbanisation future pour l'implantation d'activités industrielles, artisanales ou commerciales compatibles avec l'environnement local, en extension du Parc Synergie Val de Loire.

Cette zone pourra être urbanisée :

- 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 le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Dans tous les cas, les constructions devront respecter les principes d'urbanisation définis dans la pièce du PLU n°2 bis « orientations d'aménagement » et le présent règlement.

L'annexe 1 du règlement du PLU définit les secteurs concernés par le risque cavités.

Eléments de paysage, identifiés en application de l'article L123-1-5 du CU : tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage, identifié en application de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R421-23 du code de l'urbanisme (décret du 5 janvier 2007).

ARTICLE 3AUI 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- les constructions et installations nouvelles classées ou non, de quelque destination que ce soit, entraînant des dangers ou inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone,
 - soit pour la commodité du voisinage (notamment fumées)

- soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique
- les installations qui, par leur nature, créent un risque de pollution des ressources en eau
- les constructions à usage d'habitations non destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des installations,
- les carrières,
- les campings et les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes,
- les lotissements à usage d'habitation.
- toutes les autres constructions, installations et occupations du sol non mentionnées en 3AUI 2.

Dans les espaces verts protégés (EVP) au titre des éléments remarquables visés à l'article L123-1-5 du CU, marqués au plan par une trame de ronds évidés, **les constructions sont interdites**, sauf celles qui sont soumises à conditions à l'article UI2.

Rappel : les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés (EBC).

ARTICLE 3AUI 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être autorisées sous réserve :

- qu'elles ne compromettent pas l'aménagement de l'ensemble de la zone
- que soient réalisés les équipements nécessaires à l'opération, ces équipements étant conçus en fonction de l'aménagement de l'ensemble de la zone

Les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les équipements publics
- les ouvrages d'utilité publique de faible emprise
- l'extension mesurée de bâtiments existants
- les constructions et installations à usage :
 - industriel ou artisanal, classées ou non d'entrepôt
 - de commerce et de service dont le caractère n'est pas

incompatible avec la vocation de la zone

- d'aire de stationnement
- les lotissements à usage d'activités et de commerces
- les bureaux et bâtiments d'équipements collectifs liés au fonctionnement de la zone d'activités
- les constructions à usage d'habitation nécessaires au gardiennage ou au bon fonctionnement des activités implantées dans la zone et à condition qu'elles soient incorporées dans le volume du bâtiment d'activité créé et que la surface de plancher de ces logements soit inférieure à 75m².

A l'intérieur des espaces verts protégés figurés au plan, par une trame de petits ronds verts, lorsqu'ils ne portent pas atteinte aux arbres de haute tige existants, ne sont autorisés que :

- les petits bâtiments, type locaux techniques limités à 10m².

Rappel : Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.

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

3.1- Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

3.2- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte fixées dans les textes réglementaires en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage...

3.3- Les accès doivent être aménagés de telle façon que la visibilité soit assurée sur une distance de l'ordre de 100m de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir du point de cet axe situé à 3m en retrait de l'alignement.

3.4- Les voies publiques ou privées desservant les lotissements ou ensemble de constructions à usage industriel doivent avoir une largeur d'emprise d'au moins 12m avec une chaussée de 7m minimum.

3.5- Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques.

3.6- Les voies en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

3.7- Les garages collectifs et les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter que deux accès au plus sur la voie publique.

3.8- Les entrées des établissements doivent être aménagées de façon à permettre l'accès aux véhicules lourds sans manœuvre gênante sur la voie publique.

ARTICLE 3AUI 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. En l'absence de réseau d'eau potable, le terrain est inconstructible.

4.2- Assainissement

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant leurs caractéristiques.

En l'absence de réseau public ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires. Les projets devront contenir un dossier technique justifiant le choix du dispositif : adaptation à la nature du sol, de l'habitat, de l'exutoire...

Ces dispositifs doivent être supprimés dès la mise en service du réseau collectif ; les eaux usées non traitées seront rejetées au réseau public.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

Eaux usées industrielles

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

4.3- Eaux pluviales

En ce qui concerne les eaux pluviales, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée, par des canalisations souterraines, aux réseaux collectifs d'eaux pluviales quand ils existent. En leur absence, toutes dispositions nécessaires doivent être prises par les titulaires de l'autorisation de construire et à leurs frais, pour garantir le libre écoulement des eaux pluviales sans dommage pour les voiries et le voisinage.

4.4- Réseaux électricité - télécommunication - télédistribution

L'installation doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux publics de distribution d'énergie et de télécommunication.

ARTICLE 3AUI 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle à l'article 3AUI 5.

ARTICLE 3AUI 6 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1- Les constructions et installations doivent être édifiées à 5m au moins en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à créer ou à modifier avec un minimum de 11m par rapport à l'axe de ces voies.

6.2- La distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé, ou de la marge de recul qui s'y substitue, comptée horizontalement, doit être supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

6.3- Ces marges de recul ne s'appliquent pas aux constructions d'utilité publique de faible emprise.

6.4- En outre, le long de l'autoroute et de sa bretelle, les constructions et installations doivent être implantées en dehors de la bande de 100m en application de l'article L111-1-4 du CU, délimitée sur le plan de zonage.

ARTICLE 3AUI 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à 5m.

ARTICLE 3AUI 8 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contigües devront être édifiées à une distance minimale de 4m.

ARTICLE 3AUI 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 70% de la superficie du terrain.

ARTICLE 3AUI 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction doit être inférieure à une hauteur maximale mesurée à partir du sol naturel ou remblayé, si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain.

Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de très faible emprise tels que cheminées, réservoirs, grues...

La hauteur des constructions ne peut être supérieure à 25m.

Ces règles de hauteur maximale ne s'appliquent pas aux ouvrages publics.

ARTICLE 3AUI 11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

« Art R111-21 (décret du 5 janvier 2007) - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Dans l'ensemble des zones, les constructions nouvelles seront conçues de façon à prendre en compte ces principes généraux en ce qui concerne au moins :

- l'adaptation au terrain
- la volumétrie générale
- les rythmes et proportions des percements
- le choix des couleurs.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Murs de clôtures :

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les **espaces verts protégés** sont soumis aux prescriptions suivantes :

- les aménagements et les installations doivent maintenir au moins 75% de l'emprise mentionnée au plan par des ronds évidés en espace vert.
- l'emprise mentionnée doit être reconstituée en espaces plantés, au moins dans cette proportion, en l'absence d'espace planté ;
- les alignements d'arbres doivent être maintenus ou reconstitués sur l'emprise globale lors de renouvellement sanitaires
- les haies ou rideaux d'arbres doivent être maintenus (sauf au droit des accès aux parcelles)
- la végétation doit être constituée essentiellement de feuillus

ARTICLE 3AUI 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE 3AUI 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Chaque terrain constructible devra comporter au moins 20% d'espaces verts. En outre 15% au moins de la superficie de ces espaces verts seront consacrés à des plantations de sujets ligneux associant hautes et moyennes tiges.

Dans la bande de 100m de l'autoroute et de sa bretelle ces plantations seront disposées en groupes. Dans cette même bande, les bassins d'eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement paysager soigné.

Les **espaces verts protégés** figurés aux plans par une trame de petits ronds verts doivent être conservés ou plantés.

Les **espaces boisés classés** (EBC) figurant au plan sont à conserver. Ils sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du CU.

CHAPITRE A

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone

La zone A correspond à la zone agricole.

Elle comprend :

- un secteur Ap, secteur agricole protégé, à forte valeur paysagère, situé à l'intérieur du périmètre de la ZPPAUP
- un secteur AP1, secteur agricole bâti, à l'intérieur du périmètre de la ZPPAUP
- le secteur Ah, secteur de hameaux ou d'habitat isolé en zone agricole et Ahp (en ZPPAUP)

Les prescriptions et dispositions réglementaires de la ZPPAUP s'appliquent dans les secteurs Ap et Ap1 et Ahp situés à l'intérieur de la ZPPAUP.

L'annexe 1 du règlement du PLU définit les secteurs concernés par le risque cavités.

Éléments de paysage, identifiés en application de l'article L123-1-5 du CU : tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage, identifié en application de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R421-23 du code de l'urbanisme (décret du 5 janvier 2007).

ARTICLE A 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations non nécessaires aux activités agricoles, sauf en secteurs Ah et Ahp
- les constructions et installations non liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sauf en secteur Ah et Ahp
- les éoliennes

En outre, sont interdits **dans le secteur Ap :**

- tout type de construction ou d'installation hormis celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE A 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone A et le secteur Ap1 :

- les constructions à usage d'habitation à la condition expresse qu'elles constituent le logement de fonction de l'exploitant agricole en activité et qu'elles soient indispensables au fonctionnement de l'exploitation concernée.
 - dans le cas d'une installation nouvelle (nouveau siège agricole), la construction des bâtiments agricoles doit s'effectuer précédemment ou de manière concomitante à celle de la maison d'habitation
 - dans le cas où les bâtiments d'activité agricole existent déjà, toute nouvelle habitation ou logement de fonction doit être implanté au sein du même ensemble bâti que les bâtiments agricoles exigeant la proximité immédiate de l'exploitant agricole, de façon à éviter le dispersement des constructions au sein de l'espace agricole.
- la construction de dépendances dès lors qu'elles sont situées à proximité directe de l'habitation dont elles dépendent.
- les activités complémentaires à l'exploitation agricole existante liées au tourisme vert, l'ensemble des hébergements et équipements touristiques réalisés sur l'exploitation agricole s'ils s'intègrent dans l'activité de l'exploitation et se situent à proximité d'un corps de ferme existant de façon à éviter le dispersement de bâtis au sein de l'espace agricole.

Dans le secteur Ap :

Sont autorisées, à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Dans les secteurs Ah et Ahp :

Sont autorisés, à condition que le niveau des équipements le permette et s'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone :

- les extensions limitées du bâti existant dès lors qu'elles respectent le caractère du site
- les bâtiments annexes aux habitations (garages, abris de jardins)
- les abris pour animaux autres que bâtiments d'élevage, dans la limite de 12m² d'emprise au sol
- la construction de dépendances séparées du bâtiment principal dans la limite de 30m²
- l'extension limitée des bâtiments et installations existants et liés à l'activité agricole, à condition de ne pas aggraver les nuisances vis-à-vis de l'habitat dans le respect des dispositions réglementaires en vigueur
- les bâtiments et installations d'activité commerciale ou agrotouristique, liés à l'activité agricole
- les piscines

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.

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

3.1- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil (droit de passage).

3.2- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte fixées dans les textes réglementaires en vigueur et concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le ramassage des ordures ménagères...

3.3- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale et celle des usagers des accès.

3.4- Les voiries en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE A 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1- Eau potable

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. En l'absence de réseau d'eau potable, le terrain est inconstructible.

4.2- Assainissement

A défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, les eaux usées (eaux ménagères et eaux vannes) doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur un dispositif de traitement individuel, fosse toutes eaux et épandage ou système équivalent, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux, est interdite.

L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires des exploitations agricoles, artisanales ou industrielles doivent être assurées dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

En ce qui concerne les eaux pluviales, toutes les dispositions nécessaires doivent être prises par les titulaires de l'autorisation de construire et à leurs frais pour garantir le libre écoulement des eaux sans dommage pour les voiries et le voisinage.

4.3- Réseaux électricité - télécommunication - télédistribution

L'installation doit permettre le raccordement immédiat ou ultérieur, en souterrain, aux réseaux publics de distribution d'énergie et de télécommunication.

ARTICLE A 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

6.1- Les constructions neuves doivent être implantées :

- soit dans une bande de 0 à 30m comptée depuis l'alignement des voies et emprises publiques
- soit dans l'alignement des bâtiments existants

6.2- Il n'est pas fixé de règle :

- dans le cas d'extensions des constructions existantes dès lors que l'implantation du projet est justifiée par sa nature ou la configuration du terrain,
- pour les équipements collectifs d'infrastructure dont la surface de plancher est inférieure à 20m².

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

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative
- soit en retrait avec un minimum de 3m.

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

Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils devront être implantés à une distance de 3m en tout point au moins les uns des autres.

ARTICLE A 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs Ah et Ahp : l'emprise au sol des constructions est fixée à 60%. Il n'est pas fixé de règle dans le reste de la zone A.

ARTICLE A 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Hauteur maximale des constructions à usage d'habitation :

La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation ne peut être supérieure à 9m au faîtage.

Hauteur des autres constructions :

La hauteur des bâtiments autres que d'habitation et notamment des ouvrages publics et des bâtiments agricoles, ne doit pas dépasser 22m au faîtage. L'extension des bâtiments existants ne respectant pas ces règles de hauteur pourra être autorisée dans la limite de hauteur du bâtiment initial.

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

« Art R111-21 (décret du 5 janvier 2007) - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

11.1- Les prescriptions et dispositions réglementaires de la ZPPAUP s'appliquent dans les secteurs Ap, Ahp et Ap1 situés à l'intérieur du périmètre de la ZPPAUP.

Dans la zone A :

11.2- Dans l'ensemble de la zone, les constructions nouvelles seront conçues de façon à prendre en compte ces mêmes principes généraux en ce qui concerne au moins :

- l'adaptation au terrain

- la volumétrie générale
- les rythmes et proportions des percements
- le choix des couleurs

11.3- Le niveau du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitations individuelles isolées ne doit pas être situé à plus de 0.50m au-dessus du sol non rapporté ou du niveau du trottoir longeant la construction, relevé au milieu de la façade de celle-ci.

11.4- Pour la couleur des enduits de façades, il doit être tenu compte de l'ambiance colorée du contexte environnant, notamment des façades et des menuiseries de l'habitat traditionnel de la région.
Les teintes seront choisies pour qu'elles s'intègrent bien dans le paysage rural.

11.5- Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir :

- une pente de 35° au minimum ; toutefois, les toitures à un seul versant des constructions adossées à une autre construction ou à un mur existant (en appentis) pourront avoir une pente inférieure, celle-ci ne devra toutefois pas descendre au-dessous de 25°
- une couverture soit en ardoise ou matériau similaire présentant le même aspect général, soit en tuile plate de ton brun rouge. A l'occasion de travaux de restauration ou d'entretien sur des bâtiments existants, ces matériaux doivent être conservés ou repris s'ils avaient été abandonnés.
- des débords de toiture en pignon inférieurs à 5cm.

Les règles précédentes relatives à la pente et à la nature des matériaux de toiture ne s'appliquent pas aux vérandas et autres extensions vitrées à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement au volume général de la construction à laquelle elles sont accolées.

Sous réserve d'une bonne intégration architecturale, les règles de pente minimale ci-dessus ne s'appliquent pas aux extensions des toitures présentant une pente non conforme.

11.6- Les clôtures seront aussi simples et sobres que possible.

L'ensemble des règles établies ci-dessus ne doit pas cependant interdire la

réalisation de création contemporaine pour de l'habitat ou des équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par leur bonne intégration paysagère.

ARTICLE A 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant à l'utilisation des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les haies figurées au plan doivent être conservées et complétées.

Les **espaces verts protégés** figurés au plan par une trame de petits ronds verts doivent être conservés ou plantés.

Les **espaces boisés classés** (EBC) figurant au plan sont à conserver. Ils sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du CU.

CHAPITRE N

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone

Il s'agit de la zone naturelle protégée. Elle comprend :

- les secteurs Npi2, Npi3 et Npi4, situés en zone inondable (PPRi du Val d'Ardoux approuvé le 22 octobre 1999) et correspondant aux niveaux d'aléa moyen, fort et très fort
- le secteur Np, secteur de la zone naturelle situé en ZPPAUP
- le secteur Nh, secteur de hameaux ou d'habitat isolé en zone naturelle, Nhpi (ZPPAUP) et Nhpi2 (ZPPAUP et zone inondable)
- le secteur Npj, secteurs de jardins ouvriers du chemin de Pantin
- le secteur Npti3, où sont autorisés les équipements légers sportifs et de loisirs (zone inondable, niveau d'aléa fort)

Dans l'ensemble des secteurs couverts par une trame de tiretés bleus, les dispositions du PPRI s'appliquent.

L'annexe 1 du règlement du PLU définit les secteurs concernés par le risque cavités.

Les prescriptions et dispositions réglementaires de la ZPPAUP s'appliquent sur une partie de la zone N située à l'intérieur de la ZPPAUP.

Eléments de paysage, identifiés en application de l'article L123-1-5 du CU : tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage, identifié en application de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R421-23 du code de l'urbanisme (décret du 5 janvier 2007).

ARTICLE N 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- toutes les constructions et utilisations du sol nouvelles à l'exception des constructions techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et de celles autorisées à l'article 2.
- ainsi que les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel, dans les secteurs Nhpi2, Npi2, Npi3 et Npi4.

ARTICLE N 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde de sites, milieux naturels et paysages :

Dans la zone N et le secteur Np uniquement les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations, affouillement et exhaussements du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- les travaux liés à l'hydraulique agricole (d'une superficie inférieure à 100m²) ainsi que les stations de pompage
- les constructions techniques d'intérêt général : poste de transformation, château d'eau, station d'épuration, de pompage, à condition qu'elles respectent le caractère naturel du site
- l'extension limitée à 20m² d'emprise au sol des constructions existantes
- les modifications et transformations des moulins, avec les réserves suivantes : le local technique doit être clos et être accessible directement par l'extérieur (largeur de passage minimum 1m) ou par les parties communes sous réserve que l'ensemble des portes soit uniforme (largeur de passage minimum 1m) ; de plus, le local doit comporter un point lumineux, une prise électrique et un crochet de levage au plafond ou une barre métallique scellée dans les murs afin de pouvoir fixer un appareillage de levage au-dessus du vannage.

Dans les secteurs Nh, Nhpi et Nhpi2 :

Sont autorisés à condition que le niveau d'équipements le permette, et s'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone, et sous réserve du respect du règlement applicable du PPRI dans le secteur Nhpi2 :

- les extensions limitées du bâti existant dès lors qu'elles respectent le caractère du site
- les bâtiments annexes aux habitations (garages, abris de jardins)
- les abris pour animaux autres que bâtiments d'élevage, dans la limite de 12m² d'emprise au sol
- la construction de dépendances séparées du bâtiment principal dans la limite de 30m²

- l'extension limitée des bâtiments et installations existants et liés à l'activité agricole, à condition de ne pas aggraver les nuisances vis-à-vis de l'habitat dans le respect des dispositions réglementaires en vigueur
- les bâtiments et installations d'activité commerciale ou agrotouristique, liés à l'activité agricole
- les piscines

Dans les secteurs Npi2, Npi3 et Npi4 :

Sont autorisés à condition de ne pas perturber sensiblement l'écoulement des eaux et l'expansion des crues :

- les constructions de faible emprise nécessaires à l'observation du milieu naturel
- les remblais justifiés par la protection de lieux déjà urbanisés ou nécessaires à la réalisation de travaux d'infrastructures publiques
- les exhaussements et affouillements de sol liés à l'hydraulique agricole
- les serres
- les extensions limitées de constructions à usage d'habitation à condition qu'elles aient été implantées antérieurement à la date de publication du PPRi, et sous réserve qu'elles comportent un premier niveau de plancher à 0.50m au moins au-dessus du terrain naturel et un second niveau habitable
- le changement de destination du bâti maçonné existant à la date du 18 juin 1996, sauf dans les secteurs Npi3 et Npi4, sous réserve de ne pas créer plus d'un logement par unité foncière existant au 18 juin 1996, et sous réserve que les logements créés comportent un premier niveau de plancher à 0.50m au moins au-dessus du terrain naturel et un second niveau habitable
- les bâtiments agricoles ou piscicoles, sauf dans le secteur Npi4
- les abris pour animaux, sauf dans le secteur Npi4
- les abris de jardin d'une superficie inférieure à 6m², sauf dans les secteurs Npi3 et Npi4
- les constructions strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux, dans le secteur Npi4
- les équipements sportifs
- les piscines non couvertes, sauf dans le secteur Npi4

Dans le secteur Npti3 :

Sont autorisés à condition de ne pas perturber sensiblement l'écoulement des eaux et l'expansion des crues :

- les constructions et installations d'équipements sportifs ou de loisirs, non susceptibles d'accueillir des personnes de façon permanente
- les vestiaires et sanitaires nécessaires au fonctionnement des équipements présents sur le secteur
- les aires de stationnement

Dans le secteur Npj :

Sont autorisés à condition qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :

- les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 12m².

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

3.1- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

3.2- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte dans les textes réglementaires en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le ramassage des ordures ménagères...

3.3- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale.

ARTICLE N 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1- Eau potable

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. En l'absence de réseau d'eau potable, le terrain est

inconstructible.

4.2- Assainissement

Les eaux ménagères et les eaux vannes doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées sur un dispositif de traitement, fosse toutes eaux et épandage ou système équivalent, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux, est interdite.

L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires des exploitations agricoles, artisanales ou industrielles doivent être assurées dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

En ce qui concerne les eaux pluviales, toutes les dispositions nécessaires doivent être prises par les titulaires de l'autorisation de construire et à leurs frais pour garantir le libre écoulement des eaux sans dommage pour les voiries et le voisinage.

4.3- Réseaux électricité - télécommunication - télédistribution

L'installation doit permettre le raccordement immédiat ou ultérieur, en souterrain, aux réseaux publics de distribution d'énergie et de télécommunication.

ARTICLE N 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

6.1- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions liées aux équipements publics d'infrastructure.

6.2- Les constructions neuves ou les extensions de constructions doivent être implantées en tout ou partie :

- soit à l'alignement

- soit dans le prolongement des murs de clôture
- soit dans le prolongement des constructions existantes dans le cas où ces constructions ont un retrait par rapport à l'alignement (les extensions de constructions existantes peuvent s'implanter selon l'alignement des constructions voisines)
- soit en retrait dans une bande de 0 à 15m comptée depuis l'alignement des voies publiques :
 - pour préserver un mur ancien
 - si elles permettent de sauvegarder des arbres, de reconstituer une disposition architecturale originelle
 - si une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre et sur une hauteur minimale de 1.20m. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que portail, mur de clôture, bâtiment annexe pouvant éventuellement être employés conjointement.

6.3- Les constructions annexes peuvent s'implanter en fond de parcelle.

6.4- Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance minimale de 4m de l'alignement.

6.5- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

6.6- Les postes de transformation électrique ou de détente de gaz devront s'implanter de façon à ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité).

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

Dans la zone N et les secteurs Np, Nh, Nhp et Nhp2 :

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative
- soit à une distance égale au moins à 3m des limites séparatives.

Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance minimale de 4m

des limites séparatives.

Les constructions liées aux équipements d'infrastructures ne sont pas soumises à cette règle.

Dans le secteur Npj :

Les constructions devront être édifiées obligatoirement le long de la limite séparative du fond de parcelle et à au moins 3m de chaque limite séparative latérale.

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

Il n'est pas fixé de règle à l'article N 8.

ARTICLE N 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone N et les secteurs Np, Nh et Nhp :

L'emprise au sol est limitée à 60%.

Dans les secteurs Nhpi2, Npi2, Npi3 et Npi4 :

L'emprise au sol des extensions des constructions à usage d'habitation et leurs annexes comprises est limitée à 25m².

L'emprise au sol des serres est limitée à 30% dans le secteur Npi4.

Dans le secteur Npti3 :

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages publics ou d'utilité

publique.

Dans le secteur Npj :

La hauteur maximale des constructions est de 2.5m en rive.

Dans la zone N et les secteurs Np, Nh, Nhp et Nhpi2 :

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas dépasser 9m au faîtage.

Dans le secteur Npti3 :

Il n'est pas fixé de règle.

L'extension des bâtiments existants ne respectant pas ces règles de hauteur pourra être autorisée dans la limite de la hauteur du bâtiment initial.

ARTICLE N 11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

« Art R111-21 (décret du 5 janvier 2007) - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Les prescriptions et dispositions réglementaires de la ZPPAUP s'appliquent dans les secteurs Np, Nhp, Nhpi2, Npj, Npti3, Npi2, Npi3, Npi4 situés à l'intérieur du périmètre de la ZPPAUP.

De plus :

Dans les secteurs Nhpi2, Npi2 et Npi3 :

Les clôtures ne pourront avoir une hauteur supérieure à 1.80m et devront être ajourées sur les 2/3 de leur hauteur. Si leur hauteur totale est inférieure à 1.80m, les murs bahuts d'une hauteur maximale de 0.60m pourront être autorisés.

Dans le secteur Npi4, les clôtures seront entièrement ajourées et leur hauteur maximale ne devra pas dépasser 1.80m.

Dans la zone N, hors Npj :

- Les cabanes de jardins : leurs dimensions ne doivent pas excéder 3.00 x 3.00m au sol et 3.50m de hauteur et devront être construites en bois ou bardées de bois, de style « planches de bois », le plus naturel possible.
Les couvertures en tôles sont interdites.
- Clôtures : Les clôtures éventuelles, à l'exception des clôtures aux abords des maisons d'habitation, doivent être de type agricole les plus discrètes et transparentes possibles.
Les clôtures végétales doivent faire appel aux essences locales adaptées aux caractéristiques du sol et du site.
- Plantations - haies structurantes : L'entretien soigneux et le renouvellement des haies structurantes et des arbres d'alignement viaires doivent être assurés.
- Les réseaux aériens : Les nouveaux réseaux seront enterrés.
Les supports des réseaux aériens existants doivent être en bois (dans le cas de remplacement)

L'ensemble des règles établies ci-dessus ne doit pas cependant interdire la réalisation de création contemporaine pour de l'habitat ou des équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par leur bonne intégration paysagère.

ARTICLE N 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant à l'utilisation des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement par logement.

ARTICLE N 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et entretenues.

Les végétaux remarquables doivent être préservés.

Les espaces verts protégés :

Les espaces verts protégés figurés au plan doivent être maintenus ; des aménagements peuvent y être autorisés dans la mesure où leur forme et leur emprise maintiennent la présence du jardin.

Les essences locales, adaptées au site et à la nature des sols, sont vivement recommandées pour la création et le renouvellement de plantations.

La végétation d'arbres doit être maintenue, sauf renouvellement sanitaire coordonné, dans le cadre d'une rénovation, auquel cas un nombre équivalent de sujets doit être planté à proximité.

Le renouvellement des arbres d'alignement et des haies doit être assuré par des plantations de même essence.

Pour les végétaux, les essences utilisées doivent être adaptées à la nature des sols.

Les **espaces boisés classés** (EBC) figurant au plan sont à conserver. Ils sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du CU.

ANNEXE 1 : RISQUE CAVITES

Inventaire (non exhaustif) des cavités souterraines



Inventaire des cavités et des indices connus

source étude BRGM

RP - 52491 - FR

octobre 2003

inventaire non exhaustif

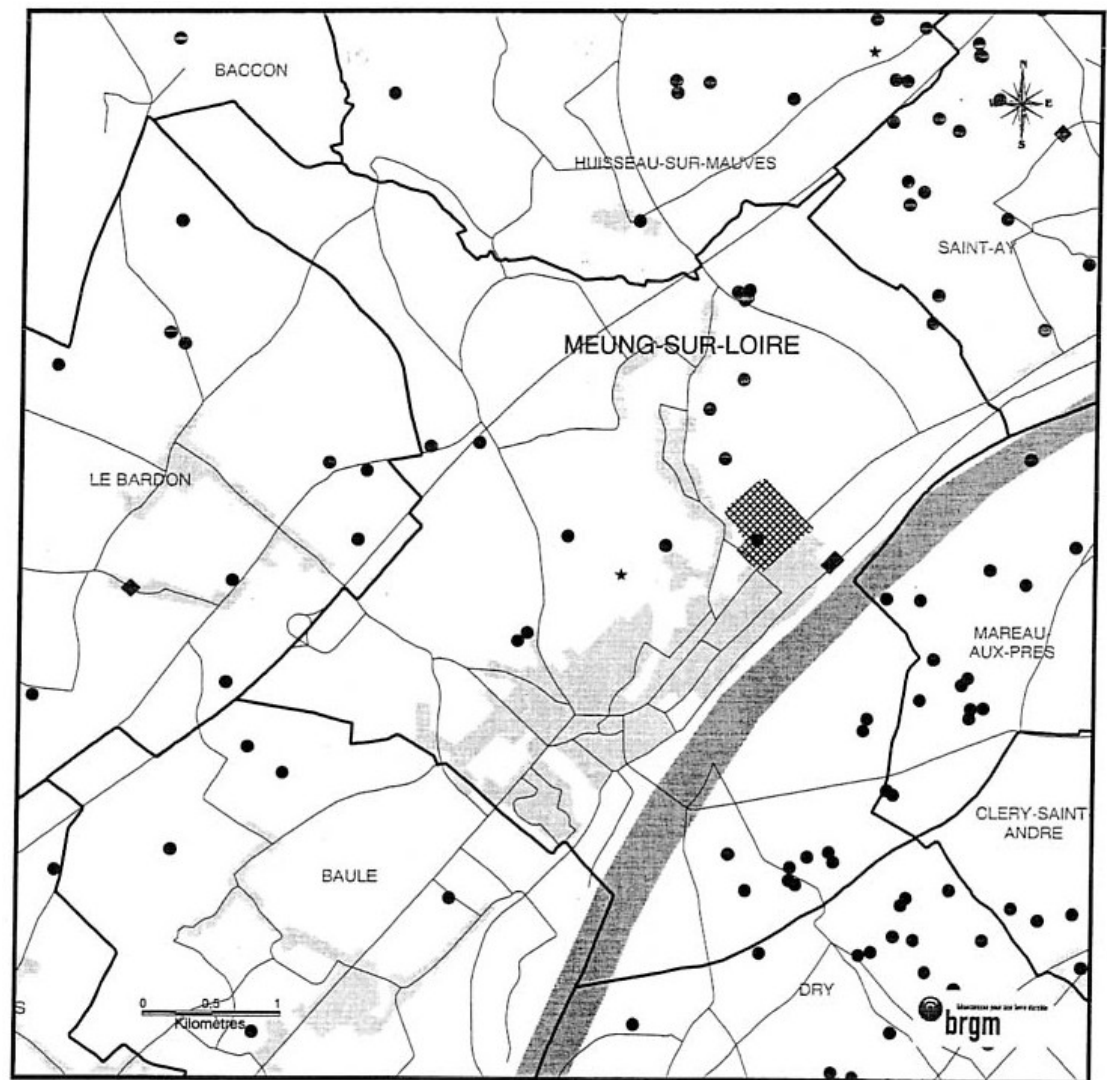
Cavités générales par Type

- ★ Carrière
- ◆ Cave et souterrain
- Cavité de nature indéterminée
- Dépression i.s. (indice de surface)
- ▼ Effondrement
- ▲ cavité naturelle
- ⊙ Marnière

Occupation du sol

- réseau routier
- zones industrielles
- zones bâties

Il appartiendra au pétitionnaire de faire réaliser tout sondage ou toute étude relative à la sécurité : identification des risques éventuels, définition des moyens à mettre en œuvre pour garantir la stabilité de l'aménagement ou des travaux et la sécurité.



Fond de plan IGN BD CARTO ®

L'étude du BRGM a classé l'ensemble de la commune en aléa fort pour le risque mouvement de terrain.

Source : étude BRGM oct.2003

ANNEXE 2 : ZONES DE DANGER

Parmi les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), l'entrepôt exploité par la société IMMOBILIERE BOULET et autorisée par les arrêtés préfectoraux des 3 juin 1997 et 18 juin 1999 affiche dans l'étude de dangers de son dossier d'autorisation, des flux thermiques en cas d'incendie qui présentent des zones d'incidences dépassant les limites de l'établissement :

- zones Z1 = 97m et Z2 = 124m pour la partie la plus ancienne et,
- Z1 = 109m et Z2 = 142m pour la partie la plus récente correspondant à l'arrêté préfectoral du 18 juin 1999.

(source : courrier DRIRE en date du 05.07.2006)

ANNEXE 3 : PLU - DEFINITIONS

Présentation du présent chapitre :

- en caractère droits : définitions
- en écriture en italique : *application de la définition au PLU*

Affouillement et exhaussement

Modification du niveau du sol par déblai ou remblai.

Le règlement du PLU peut les réglementer (voir le règlement), un régime d'autorisation ou de déclaration s'applique suivant les cas.

Aires de stationnement

En application des articles 12 du PLU, en l'absence de schéma fonctionnel justificatif, la surface minimale dédiée aux aires de stationnement est de 25m² par véhicule, y compris l'accès ; en cas de garage implanté à l'alignement, ou à moins de 5.00m de l'alignement, cette surface peut être ramenée à 15m² pour l'emplacement accessible directement par la voie d'accès.

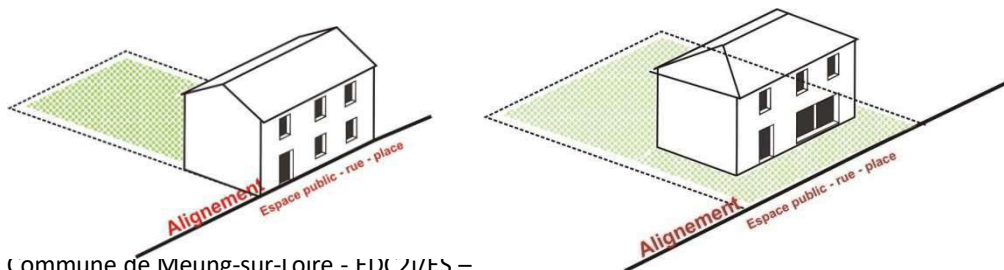
Alignement

L'alignement est la délimitation du domaine public de voirie au droit des terrains riverains ; on peut se référer à l'article L112-1 et suivant du code de la Voirie Routière.

Ou

Délimitation entre la voie publique et l'espace privé ou entre la voie accessible au public et la parcelle.

En l'absence d'un plan d'alignement, c'est l'alignement de fait qui s'applique (dont les façades ou clôtures sur l'espace public sont la matérialisation la plus courante).



Annexe

Ce sont des locaux secondaires, détachés du volume principal constituant des dépendances.

Leur surface est réservée à l'usage exclusif de l'occupant du logement et leur hauteur sous plafond est au moins égale à 1.80m.

Elles comprennent :

- les remises
- les ateliers
- les séchoirs et celliers extérieurs au logement
- les garages extérieurs au logement
- les locaux techniques

L'annexe ne fait pas corps avec le bâtiment principal, ainsi un garage, un cellier, une chaufferie accolés et ayant un accès direct au bâtiment principal ne sont pas des annexes, mais des extensions.

Antenne

Suivant les différents types d'antennes, leurs dimensions et leur situation, notamment en espaces protégés, il existe différentes réglementations et régimes d'autorisation.

Acrotère

Couronnement placé à la périphérie d'une toiture terrasse ; l'acrotère sert à parachever l'étanchéité de la terrasse sur son pourtour ; elle peut servir de garde-corps lorsque la terrasse est accessible.

Le point le plus élevé de l'acrotère sert de référence pour l'application des règles de hauteurs maximales déterminées par les articles 10 du règlement du PLU.

Baie

Ouverture fermée ou non d'une façade (arcade, fenêtre, porte) pratiquée dans un mur ou une couverture, servant de porte ou de fenêtre.

Bardage

Technique qui consiste à assembler des pièces métalliques ou de bois par bandes verticales ou horizontales sur une ossature.

Bâtiment

Tout ouvrage durable construit au-dessus du niveau du sol, à l'intérieur duquel l'homme est appelé à se mouvoir et qui offre une protection au moins partielle contre les agressions des éléments naturels extérieurs.

Bruit

Des zones de nuisances sonores sont portées au PLU et induisent l'application de normes d'isolation.

Capteur solaire

Dispositif installé sous forme de panneaux, destiné à récupérer une partie de l'énergie du rayonnement solaire pour la convertir en une forme d'énergie (électrique ou thermique).

On distingue deux types de panneaux solaires :

- les panneaux solaires thermiques, appelés capteurs solaires thermiques, qui convertissent la lumière en chaleur récupérée et utilisée sous forme d'eau chaude
- les panneaux solaires photovoltaïques, appelés modules photovoltaïques, qui convertissent la lumière en électricité.

Carrières

Installations destinées à exploiter les richesses du sol ou du sous-sol (sable, gravier, pierre).

Changement de destination

La transformation de l'occupation ou de la destination du sol, avec ou sans travaux.

Le changement de destination s'applique, notamment au PLU, lorsqu'on change de catégorie d'occupation ou d'utilisation du sol à laquelle correspond une règle du PLU suivant les articles et les zones.

Clôture

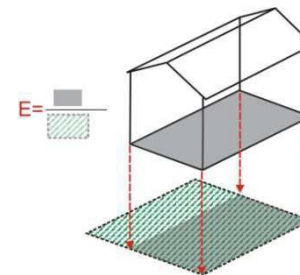
La clôture délimite une parcelle ou un ensemble de parcelles vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Elle permet d'enclore un espace et de séparer deux propriétés, voire de les isoler visuellement.

Les clôtures sont soumises à déclaration sur la commune de Meung-sur-

Loire (cf dispositions générales)

Coefficient d'emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du (ou des) bâtiment(s), ou de l'ensemble des constructions, suivant les cas, sur une surface horizontale fictive.



Combles

On appelle comble le niveau de plancher situé immédiatement sous le toit d'un édifice. Le comble est dit aménageable lorsque la partie de l'espace intérieur compris sous les versants du toit présente une hauteur supérieure à 1.80m et dispose d'un plancher porteur et accessible.

Contiguïté

On parle de la contiguïté de deux propriétés. C'est l'état de deux choses qui sont contigües, c'est-à-dire lorsqu'elles sont adjacentes, attenantes, se touchant sans intermédiaire. On parle de maisons contigües lorsqu'elles sont accolées sans forcément qu'il y ait un rapport quelconque entre elles (de style par exemple), elles sont juste côte à côte.

Corniche

A l'extérieur, forte moulure en saillie qui couronne et protège une façade et sur laquelle sont souvent placés les chéneaux.

Coupe et abattage d'arbres

Différents régimes de déclaration ou d'autorisation s'appliquent suivant les cas, la réglementation et le régime forestier.

Lorsqu'il y a un « plan simple de gestion », les modalités de gestion sont définies au préalable ; il peut justifier des exceptions au principe de déclaration ou d'autorisation.

Défrichement

Le défrichement a pour conséquence la destruction de l'état boisé. Différents régimes d'autorisation s'appliquent suivant les cas, la réglementation et le régime forestier.

Démolition

La démolition a pour effet de faire disparaître en totalité ou en partie un bâtiment, notamment son gros œuvre ou de le rendre inutilisable.

Le permis de démolir a été rendu obligatoire par délibération du Conseil Municipal instituant le permis de démolir.

Dérogation

En principe, la réglementation des PLU exclut toute dérogation. Seules des adaptations mineures sont admises en application de l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme.

Desserte

Voir « voie de desserte »

Destination

- Habitation :

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service.

Les ateliers utilisés par des artistes résidant sur place sont considérés comme des annexes à l'habitation à condition que la surface de plancher d'habitation proprement dite soit au moins également à 50% de la surface de plancher occupée par les artistes.

Pour l'habitation affectée au logement social, voir « logement locatif social ».

- Hébergement hôtelier :

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtel.

- Bureaux :

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement.

- Commerces :

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après).

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

- Artisanat :

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

- Industrie :

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

- Entrepôt :

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur ;
- les établissements pénitentiaires ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
- les établissements d'action sociale ;
- les résidences sénior et les maisons de retraite ;

- les résidences sociales ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...) ; les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs) ;
- les « points relais » d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises ;
- les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'Etat.

Division

Les divisions de propriété sont contrôlées par les régimes d'autorisation ou de déclaration, suivant les cas (opérations d'aménagement, lotissements, permis groupé valant division, détachement de parcelle).

Droit de préemption

Droit qui permet à la collectivité dotée d'un POS ou d'un PLU d'acquérir par priorité une propriété foncière mise en vente par son propriétaire.

Droit de préemption urbain (DPU)

Lors de la vente d'un terrain, la commune a droit de préemption, c'est-à-dire qu'elle est prioritaire sur l'achat du terrain, afin de faciliter l'aménagement urbain.

Egout de toit

Ligne horizontale située au-dessus du dernier niveau constituant la façade, destinée à recueillir les eaux pluviales en partie haute de la construction au bas du brisis ou du rampant de toiture.

Emplacement réservé

Ils constituent des emprises où doivent être réalisés des voies publiques, des ouvrages publics, des projets d'intérêt généraux ou de espaces verts, et éviter que les terrains concernés ne soient utilisés de façon incompatible avec la destination future (article L123-2-c du CU). Cette disposition entraîne un droit de délaissement.

Cette réglementation constitue donc une garantie de disponibilité d'un bien. Leur délimitation est précisée au plan de zonage du PLU et leur liste y figure.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale de la surface de plancher d'un bâtiment (des éléments de la construction ou de plusieurs constructions) sur une surface horizontale fictive, correspondant au sol avant travaux.

Pour l'application du PLU, on comptera tous les points de la construction, non compris les balcons, la modénature, les débords de toits, dans la limite d'un débord de 0.80m, prise à 0.60m du sol naturel avant travaux.

L'ensemble des constructions sur l'unité foncière est compatible dans l'emprise au sol.

Equipements

En termes de programmes d'urbanisme et d'aménagement :

On distingue :

- les équipements d'infrastructure (voies, réseaux et ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs...)
- les équipements de superstructure (équipements scolaires, sociaux, hospitaliers, administratifs...)

En termes de construction :

- les équipements (dits équipements techniques) désignent l'ensemble des installations de confort d'un bâtiment de chauffage, ventilation, sanitaires, réseaux électriques, dispositifs d'alarme.

Espace boisé classé

En application de l'article L130-1 du CU, le PLU peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parc à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient

soumis ou non au régime forestier, enclos ou non. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies, des plantations d'alignement. Ce classement interdit tout changement d'affectation et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Ce classement interdit tout défrichement et soumet les coupes et abattages d'arbres à déclaration.

Espaces libres

Sauf spécification contraire, cette expression désigne les espaces libres de constructions en élévation, et exclut les surfaces surplombées par des éléments de construction.

La superficie d'une unité foncière supportant une ou plusieurs constructions se décompose en surface bâtie, aires de stationnement et de circulation à l'air libre, aires de dépôt de matériaux à l'air libre (dans le cas d'activités) et **espaces libres**, ceux-ci pouvant se décomposer eux-mêmes en espaces verts, étendues d'eau, aires de jeux, cheminements piétons, voies semi-piétonnes, aires de stationnement paysagères...

Les cheminements piétons, quelque soit leur aménagement (trottoirs par exemple) sont toujours considérés comme espaces libres pour l'application du règlement.

Les espaces libres imposés par le règlement, peuvent être réalisés en superstructure si cela contribue à un meilleur aménagement ou est justifié par la configuration de la parcelle sur le caractère des lieux avoisinants.

Espaces verts

Outre les espaces boisés classés (dits EBC), mentionnés au plan en application de l'article L130-1 du CU, il existe d'autres protections pour les espaces verts, à titre réglementaire du PLU, en application de l'article L123-1-5 du CU.

Les espaces verts protégés le sont en raison de leur intérêt paysager ou historique ou sont motivés par l'accompagnement d'un bâtiment remarquable ou bien se justifient par la morphologie urbaine cohérente présentée par un groupe de parcelles.

Au PLU, les trames portées au plan (petits ronds verts) situent les secteurs dans lesquels des restrictions à l'occupation du sol sont portées au règlement.

La trame d'espace vert protégé d'ordre réglementaire est établie en application de l'article L123-1-5 du CU ; elle peut être adaptée, en partie supprimée ou étendue par simple modification du PLU, s'il n'y a pas changement d'économie du plan.

Extension des constructions

L'extension est l'agrandissement de la surface existante d'un bâtiment. Les règles du PLU peuvent être différentes s'il s'agit d'une extension ou d'une construction neuve. Une extension peut être faite en hauteur (c'est une surélévation) ou à l'horizontale.

A défaut de précisions au règlement, les règles s'appliquent de la même manière aux constructions neuves et aux extensions.

Façade

Une façade est une paroi verticale d'un bâtiment ou d'une construction, comportant des baies principales ou secondaires (compris les parements extérieurs, et éléments de composition tels saillies, balcons, modénatures...)

Garage

Les garages sont considérés comme une annexe lorsqu'ils sont le complément d'un programme dont ils constituent une fonction mineure et lorsqu'ils sont détachés du bâtiment principal.

Hauteur

La hauteur d'une construction est mesurée du point le plus haut au point le plus bas.

Le faîtage pour le haut d'une toiture, ou l'acrotère pour une couverture en terrasse forme les points les plus hauts de la construction, sachant qu'une hauteur plus élevée est admise pour les ouvrages autorisés en toiture (cheminées, ventilations).

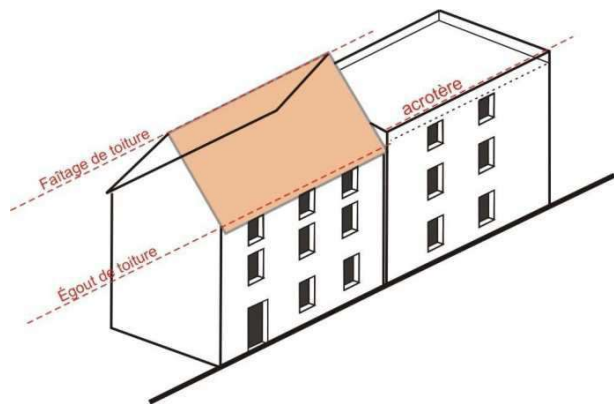
L'égout du toit est mesuré à l'intersection de la ligne verticale de la façade avec la ligne de pente de la surface supérieure de la toiture.

Faîtage : sommet de la couverture

Egout : intersection entre la couverture en pente et la paroi verticale de façade

Acrotère : sommet du couronnement de terrasse (garde-corps, cache-vue,

ou support du relevé d'étanchéité...)



Au PLU : références du calcul de la hauteur

- lorsque la construction est édifiée à l'alignement :

Le niveau de l'espace public au droit de la façade implantée à l'alignement constitue le niveau référent pour le calcul de la hauteur maximale. La hauteur maximale vaut pour tout le volume attaché à cette façade sur l'espace public.

- lorsque la construction est implantée en recul par rapport à l'alignement :

Le niveau du sol naturel, référent de la hauteur des constructions, est pris par rapport au niveau du sol naturel, en tout point, avant travaux.

La hauteur des constructions autorisées en limites séparatives de propriété, en l'absence de précisions au règlement, est mesurée à partir du fonds le plus élevé à la date de l'approbation du PLU.

Lorsque le pignon se trouve face à la limite séparative, le point le plus haut (faîtage ou pointe de pignon) fait référence pour le calcul de la hauteur.

Implantation

Disposition générale d'une construction par rapport à son unité foncière. L'implantation des constructions se définit soit par rapport aux voies, soit par rapport aux limites séparatives, soit par rapport aux autres constructions.

Installations classées

Elles sont définies par l'article L511-1 du code de l'environnement : « sont soumis aux dispositions du présent titre les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personnes physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments, ainsi que des éléments du patrimoine archéologique ».

Ces installations sont définies dans la nomenclature des installations classées. Elles sont soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration. La demande d'autorisation ou la déclaration est adressée en même temps que la demande de permis de construire.

Intérêt collectif

Le présent règlement autorise dans certaines zones, éventuellement sous conditions spéciales, les modes nécessaires à la réalisation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (article R123-9 du CU).

On distingue :

- les équipements publics réalisés par une personne publique
Des critères peuvent être retenus pour définir l'installation ou une construction publique :
 - elle doit avoir une fonction collective
 - la procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation
 - le maître d'ouvrage doit être une collectivité publique ou un organisme agissant pour le compte d'une collectivité publique.
- les ouvrages d'intérêt collectif par une personne publique ou une personne privée chargée d'un service d'intérêt général.

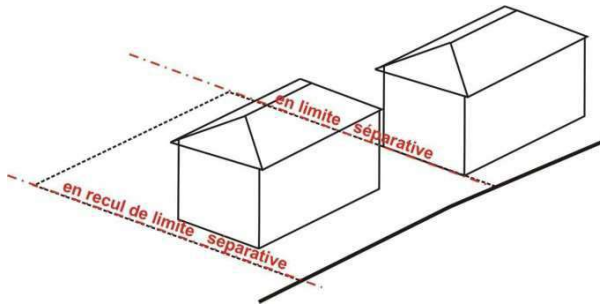
On n'exclut pas les opérations de logements. Ils permettent de comprendre dans cette catégorie, des installations éventuellement privées lors de leur exploitation ultérieure, mais satisfaisant un besoin collectif, ce qui peut être le cas de certains équipements sociaux, culturels, culturels ou même commerciaux, dont la raison d'être et la localisation sont impérativement déterminés par des motifs d'intérêt public.

Limites séparatives

Limites de l'unité foncière autres que celles contigües au domaine public ; elles peuvent être latérales (une extrémité part du domaine public), ou de fond de parcelle.

On détermine l'implantation des constructions, aux articles 7 du règlement du PLU, par rapport aux limites séparatives.

Ci-contre, exemple pour les limites latérales.



Lotissement

Constitue un lotissement, l'opération d'aménagement qui a pour objet, ou qui sur une période de moins de 10 ans a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments (article L442-1 du CU).

Nuisances

Éléments de la vie urbaine ou des activités qui provoquent de la gêne, un inconfort sensible ou du danger.

Ordre continu

Effet visuel produit par l'implantation d'immeubles successifs accolés les uns aux autres en général le long des voies ou perçus depuis l'espace public.

Ordre discontinu

Effet visuel produit par l'implantation d'immeubles successifs distants les uns des autres, de manière assez régulière, en général le long des voies ou

en recul de l'alignement, mais perçus depuis l'espace public.

Ouvrages et installations techniques

Éléments nécessaires au fonctionnement territorial et à la gestion des équipements (réseaux enterrés ou non, branchements, armoires, transformateurs, bâches, mobilier urbain...).

Leur disposition, leur configuration, les impératifs techniques et de sécurité ne permettent pas de les réglementer au PLU de la même manière que les bâtiments.

Paysage protégé

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au PLU, en application de l'article L123-1-5 du CU, et non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Prospect

Règles déterminant la distance minimale d'implantation et de gabarit maximum d'une construction par rapport aux alignements, emprises publiques, mitoyens et limites séparatives (liées à la hauteur du bâtiment).

Réseaux

Équipements nécessaires au fonctionnement des collectivités et à la viabilisation d'un terrain pour le rendre constructible.

Risques

Ils correspondent aux phénomènes naturels ou à l'impact généré par l'activité humaine (industrie, transport...) avec des conséquences sur les personnes et les biens.

Servitudes

On distingue :

- les servitudes d'utilité publiques que le PLU doit prendre en compte
- les servitudes de droit privé qui ne relèvent pas du PLU, mais peuvent être prises en compte suivant les cas pour l'instruction du droit des sols (servitude de cour commune par exemple)

Les servitudes d'utilité publique sont listées et situées au plan des servitudes

en annexe du PLU.

Stationnement

(Voir aussi aires de stationnement)

En application des articles 12, en l'absence de schéma fonctionnel justificatif, la surface minimale dédiée aux aires de stationnement est de 25m² par véhicule, y compris l'accès ; en cas de garage implanté à l'alignement, ou à moins de 5m de l'alignement, cette surface peut être ramenée à 15m² pour l'emplacement accessible directement par la voie d'accès.

Terrain naturel

Niveau altimétrique du sol d'une unité foncière.

Pour les projets de construction, on prend en compte le niveau du sol dit « naturel » avant travaux (sauf définition contraire au règlement du PLU).

Terrasse

Plate forme accessible non close reposant sur infrastructure ou superstructure ; aussi la couverture du dernier niveau de tout ou partie d'un bâtiment, traitée en plate forme non accessible et découverte.

Même végétalisée, elle ne peut être considérée à l'application des articles 13 du règlement du PLU dans le pourcentage d'espaces verts à réaliser.

Située au dessus de 0.60m du sol, une terrasse génère une emprise au sol pour l'application des règles d'urbanisme.

Unité foncière

Elle est constituée de l'ensemble des parcelles cadastrales contigües qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision. L'unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU.

Une unité foncière est donc limitée par des emprises publiques ou des limites séparatives (lignes qui séparent l'unité foncière des unités foncières appartenant à d'autres propriétaires).

Les demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol et les déclarations préalables doivent mentionner les terrains intéressés, c'est-à-dire les unités foncières concernées.

Vérandas

Les règles d'implantation s'appliquent aux vérandas qui sont considérées comme des bâtiments.

Voie ou voirie publique ou privée

Ensemble des espaces utilisés pour la circulation des personnes ; la largeur d'une voie est définie par sa plate-forme. Celle-ci comprend la ou les chaussée avec ou sans terre-plein central, les trottoirs et les accotements qui peuvent comprendre le stationnement, les fossés, les talus.

L'alignement d'une voie est donné par le service gestionnaire compétent, en fonction du statut de la voie.

On considèrera au PLU par voies et emprises publiques, toutes les voies publiques ou privées accessibles au public (y compris piétonnes) ; pour être assimilées aux voies publiques, les voies privées doivent présenter les caractéristiques de voies publiques en terme d'accessibilité et de sécurité.

Les voies ouvertes à la circulation publique sont réservées en priorité à la circulation. Il convient donc de concentrer au maximum les accès en des endroits aménagés. Si une unité foncière est limitée par plusieurs voies, l'accès se fait, normalement, uniquement sur la voie la moins fréquentée, dans les conditions précisées dans la permission de voirie délivrée par le service compétent.

Zone d'aménagement concerté (ZAC)

Zone à l'intérieur de laquelle une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés (article L311-1 du CU).

Elle a pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation :

- de constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de services
- d'installations et d'équipements collectifs, publics ou privés.