

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	2
Chapitre 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	2
Chapitre 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	14
Chapitre 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	26
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	35
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	45
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE.....	56
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS DU PAYSAGE A CONSERVER (EPAC)	66

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone

(Extrait du rapport de présentation)

Cette zone correspond au centre urbain ancien de LA-CELLE-SUR-LOIRE.

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

Le bâti est le plus souvent implanté en ordre continu le long des voies et sur limites séparatives notamment le long de la RD 907. Un secteur UAa a d'ailleurs été défini aux abords de cet axe.

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

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

I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

- 1.1. Les nouvelles constructions et installations à usage agricole et forestier.
- 1.2. Le commerce de gros.
- 1.3. Les cinémas.
- 1.4. Les constructions à usage industriel.
- 1.5. Les entrepôts.
- 1.6. Les centres de congrès et d'exposition.
- 1.7. Les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.8. Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- 1.9. Les parcs d'attraction.
- 1.10. Les golfs.
- 1.11. Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- 1.12. Les dépôts de matériaux divers (ferrailles, gravats, etc.).
- 1.13. Les décharges et les centres d'enfouissement technique.
- 1.14. L'ouverture de carrières.
- 1.15. Les dépôts de véhicules.
- 1.16. Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article UA2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

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

Sont admises :

- 2.1. Les constructions et installations nouvelles, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit, autres que celles visées à l'article 1, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- 2.2. Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone, ou s'ils sont directement liés à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ZONE UA

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

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

II – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION

1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

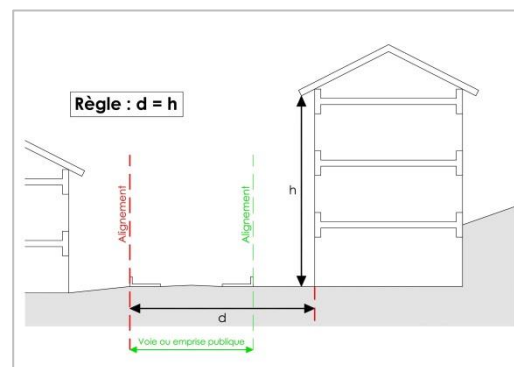
1.1. Dispositions générales

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

1.2. Règles d'implantation

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

1.2.2. Dans le reste de la zone UA, les constructions doivent s'implanter en retrait de l'alignement. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.



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

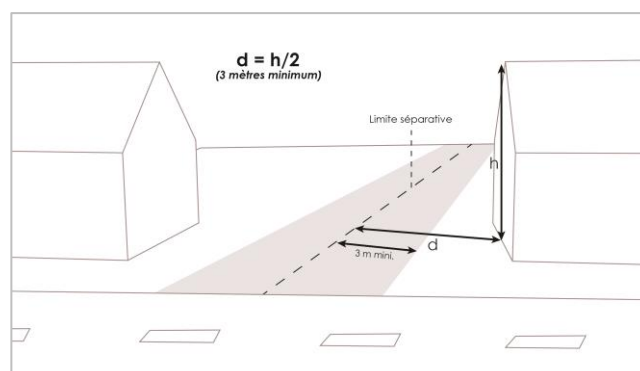
1.2.4. Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :

- Soit lorsque la situation des constructions existantes sur le terrain concerné ou la configuration du parcellaire ne permet pas l'implantation à l'alignement.
- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle sans aggraver la non-conformité.

2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

2.1. Dans l'ensemble de la zone UA, les constructions peuvent être implantées soit :

- en limites séparatives,
- en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.



2.2. En secteur UAa, les constructions devront s'implanter sur au moins une limite séparative.

2.3. Il n'est pas fixé de règle pour les constructions de moins de 10m² d'emprise au sol, les ouvrages enterrés et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

4. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

4.1. Dispositions générales

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

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

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

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

4.2. Constructions à deux pans minimum

Lorsque les constructions possèdent une toiture avec au moins deux pans, la hauteur maximale ne doit pas excéder 9 mètres.

4.3. Constructions en toiture terrasse

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

5. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur UAq, aucune règle n'est fixée. Dans le reste de la zone, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 40 % par rapport à la superficie totale de l'unité foncière.

III – QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

1. Prescriptions générales

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

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

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

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

2. Façades

2.1. Prescriptions générales

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

Les bardages en tôle sont interdits.

2.2. Constructions principales et leurs extensions

▸ Dispositions générales

Le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0,60 m par rapport au niveau du sol naturel relevé au milieu de la façade de celles-ci.

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

▸ Tonalité des enduits/bardages

La tonalité des enduits et/ou bardages doivent s'inscrire dans une gamme de tons légèrement ocrés. L'utilisation du bois naturel en bardage est également admise.

▸ Bardages en bois naturel

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

2.3 – Constructions Annexes

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

Il n'est pas fixé de règle pour les annexes de moins de 10 m².

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

3. Toitures

3.1. Constructions principales et leurs extensions

Dans l'ensemble de la zone UA, seuls la tuile de ton brun-rouge vieilli, l'ardoise ou des matériaux d'aspect et de teinte similaires sont autorisés. Toutefois, en secteur UAa, la tuile devra être d'aspect plat.

Les toitures des constructions principales sont à au moins deux pans et respectant une inclinaison minimale de 40°. Les toitures en terrasse sont autorisées.

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

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

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

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

Pour les appentis accolés au pignon de la construction principale, les toitures doivent être réalisées avec le même matériau et doivent avoir une inclinaison minimale de 25°.

3.2. Constructions annexes

› **Dispositions générales**

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

La tonalité des toitures des constructions annexes sera identique à celle de la construction principale.

Il n'est pas fixé de règle pour les annexes de moins de 10 m².

› **Serres et abris de piscine**

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

4. Ouvertures

Les « chiens assis » sont interdits.

En secteur UAa, les châssis de toit ne sont autorisés qu'à condition qu'ils soient implantés sur les versants de la toiture non visibles de la RD 907.

5. Devantures commerciales

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

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

6. Clôtures

6.1. Dispositions générales

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

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

6.6.2. Les clôtures sur rue

La hauteur des clôtures est fixée entre 1,60 et 1,80 mètre maximum par rapport au niveau naturel du sol.

En secteur UAa, les clôtures seront constituées d'un mur plein en maçonnerie dont la tonalité sera identique à la construction principale ou dans une gamme de tons légèrement ocrés.

Pour le reste de la zone UA, les clôtures seront constituées soit :

- d'un mur plein en maçonnerie dont la tonalité sera identique à la construction principale ou dans une gamme de tons légèrement ocrés.
- d'un muret de 0,80 m de hauteur maximum, surmonté d'éléments de clôture à l'exclusion des ajourés de béton. L'usage de couleurs vives est interdit.
Le muret sera réalisé avec un enduit dont la tonalité sera identique à la construction principale ou dans une gamme de tons légèrement ocrés.
- d'un grillage doublé d'une haie végétale.

7. Dispositions diverses

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

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

III – QUALITE ENVIRONNEMENTALE

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

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

IV – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS

1. REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1.1. Les arbres à grand développement doivent être préservés. Quand leur abattage est rendu nécessaire, il sera replanté, sur le terrain d'assiette du projet, des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.

1.2. Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés.

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

2. COEFFICIENT DE BIOTOPE

2.1 - Les terrains doivent comprendre :

a) 10% de leur surface totale en espaces verts de pleine terre végétalisés. Le traitement végétalisé doit consister en la plantation :

- de haie au port libre,
- d'arbres isolés,
- de bosquets d'arbres,
- d'alignements d'arbres,
- d'un verger.

b) 10% minimum de leur surface en espaces verts végétalisés complémentaires.

2.2 - Modalités de prises en compte des espaces végétalisés complémentaires.

Les espaces végétalisés complémentaires sont comptabilisés au titre des obligations fixées à l'article 2.1 selon un coefficient pondérateur, selon les modalités suivantes :

- Espaces verts de pleine terre : coefficient 1
- Toitures terrasses végétalisées ou espaces verts sur dalle avec terre végétale supérieure à 0,80 m : coefficient 0,7
- Revêtement perméable pour l'air et l'eau avec végétation ou espaces verts sur dalle avec terre végétale inférieure à 0,80 m : coefficient 0,5
- Mur vertical végétalisé : coefficient 0,3

V – STATIONNEMENT

1. Prescriptions générales

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

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

2. Règles applicables à chaque type de construction

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

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

VI – DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

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

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

Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 3,50 mètres.

2. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

2.1. Alimentation en eau potable

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

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

2.2. Assainissement

2.2.1. Eaux Usées

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

2.2.2. Eaux pluviales

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

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

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

2.3. Desserte électrique et télécommunication

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

3. CONDITIONS DE DESSERTE EN INFRASTRUCTURES ET RESEAUX ELECTRONIQUES

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

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone

(Extrait du rapport de présentation)

Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat. Elle correspond à la zone d'extension de l'habitat plus ou moins récent du bourg et des principaux secteurs bâtis ou hameaux implantés dans le coteau ou aux abords de la RD 907.

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

Elle comprend un secteur UBe sur le secteur « Les Menées » réservé aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Cette zone est en majorité desservie par le réseau d'assainissement collectif d'eaux usées.

I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

- 1.1. Les constructions et installations à usage agricole et forestier.
- 1.2. Le commerce de gros.
- 1.3. Les cinémas.
- 1.4. Les constructions à usage industriel.
- 1.5. Les entrepôts.
- 1.6. Les centres de congrès et d'exposition.
- 1.7. Les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.8. Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- 1.9. Les parcs d'attraction.
- 1.10. Les golfs.
- 1.11. Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- 1.12. Les dépôts de matériaux divers (ferrailles, gravats, etc.).
- 1.13. Les décharges et les centres d'enfouissement technique.
- 1.14. L'ouverture de carrières.
- 1.15. Les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage.
- 1.16. Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article UB2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

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

Sont admises, sous réserve des dispositions de l'alinéa 2.6 :

- 2.1. Les constructions et installations nouvelles, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit, autres que celles visées à l'article 1, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- 2.2. Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à l'occupation et à l'utilisation du sol admises dans la zone.

ZONE UB

2.3. Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone, ou s'ils sont directement liés à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.4. Les aires de stockage divers sous réserve qu'elles soient liées à l'occupation et à l'utilisation du sol admises dans la zone et qu'elles soient non visibles du domaine public.

2.5. En secteur UBe, seules sont admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

II – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION

1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1.1. Dispositions générales

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

1.2. Règles d'implantation

1.2.1. Les constructions doivent être implantées soit :

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

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

1.2.2. Aux abords de la RD907, un recul minimal de 35 mètres par rapport à l'axe de la voie devra être respecté pour les constructions à usage d'habitation et 25 mètres pour les autres constructions.

1.2.3. Aux abords de la voie ferrée, un recul minimal de 15 mètres par rapport à l'emprise de la voie devra être respecté pour l'ensemble des constructions.

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

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

2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

2.1. Les constructions peuvent être implantées soit :

- en limites séparatives,
- en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

2.2. Il n'est pas fixé de règle pour les constructions de moins de 10m² d'emprise au sol, les ouvrages enterrés, les piscines et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

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

3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

4. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

4.1. Dispositions générales

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

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

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

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

4.2. Constructions à deux pans minimum

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

4.3. Constructions en toiture terrasse

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

5. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 30 % par rapport à la superficie totale de l'unité foncière.

III – QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

1. Prescriptions générales

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

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

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

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

2. Façades

2.1. Prescriptions générales

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

Les bardages en tôle sont interdits.

2.2. Constructions principales et leurs extensions

▸ **Dispositions générales**

Le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0,60 m par rapport au niveau du sol naturel relevé au milieu de la façade de celles-ci.

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

▸ **Tonalité des enduits/bardages**

La tonalité des enduits et/ou bardages doivent s'inscrire dans une gamme de tons légèrement ocrés. L'utilisation du bois naturel en bardage est admise.

▸ **Bardages en bois naturel**

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

2.3. Constructions annexes

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

Il n'est pas fixé de règle pour les annexes de moins de 10 m².

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

3. Toitures

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

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

Les toitures des constructions principales sont à au moins deux pans et respectant une inclinaison minimale de 40°. Les toitures en terrasse sont autorisées.

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

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

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

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

Pour les appentis accolés au pignon de la construction principale, les toitures doivent être réalisées avec le même matériau et doivent avoir une inclinaison minimale de 25°.

3.2. Constructions annexes

› **Dispositions générales**

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

La tonalité des toitures des constructions annexes sera identique à celle de la construction principale.

Il n'est pas fixé de règle pour les annexes de moins de 10 m².

› **Serres et abris de piscine**

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

3.3. Constructions à usage d'activités et leurs extensions

Les toitures des bâtiments à usage d'activités doivent avoir une pente de 40° minimum. Dans ce cas, seule la tuile de ton brun-rouge vieilli, l'ardoise ou des matériaux d'aspect et de teinte similaires sont autorisés. Sont également admises les toitures à faible pente, à condition d'être masquées par un acrotère.

4. Ouvertures

Les « chiens assis » sont interdits.

5. Clôtures

5.1. Dispositions générales

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

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

5.2. Les clôtures sur rue

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

Les clôtures seront constituées soit :

- d'un mur plein en maçonnerie dont la tonalité sera identique à la construction principale ou dans une gamme de tons légèrement ocrés.
- d'un muret de 0,80 m de hauteur maximum, surmonté d'éléments de clôture, à l'exclusion des ajourés de béton. L'usage de couleurs vives est interdit.
Le muret sera réalisé avec un enduit dont la tonalité sera identique à la construction principale ou dans une gamme de tons légèrement ocrés.
- d'un grillage doublé d'une haie végétale.

Les portails doivent être implantés en recul par rapport à l'alignement (voir chapitre V sur le stationnement).

6. Dispositions diverses

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

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

III – QUALITE ENVIRONNEMENTALE

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

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

IV – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS

1. REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1.1. Les arbres à grand développement doivent être préservés. Quand leur abattage est rendu nécessaire, il sera replanté, sur le terrain d'assiette du projet, des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.

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

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

2. COEFFICIENT DE BIOTOPE

2.1 - Les terrains doivent comprendre :

a) 20% de leur surface totale en espaces verts de pleine terre végétalisés. Le traitement végétalisé doit consister en la plantation :

- de haie au port libre,
- d'arbres isolés,
- de bosquets d'arbres,
- d'alignements d'arbres,
- d'un verger.

b) 10% minimum de leur surface en espaces verts végétalisés complémentaires.

2.2 - Modalités de prises en compte des espaces végétalisés complémentaires.

Les espaces végétalisés complémentaires sont comptabilisés au titre des obligations fixées à l'article 2.1 selon un coefficient pondérateur, selon les modalités suivantes :

- Espaces verts de pleine terre : coefficient 1
- Toitures terrasses végétalisées ou espaces verts sur dalle avec terre végétale supérieure à 0,80 m : coefficient 0,7
- Revêtement perméable pour l'air et l'eau avec végétation ou espaces verts sur dalle avec terre végétale inférieure à 0,80 m : coefficient 0,5
- Mur vertical végétalisé : coefficient 0,3.

V – STATIONNEMENT

1. Prescriptions générales

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

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

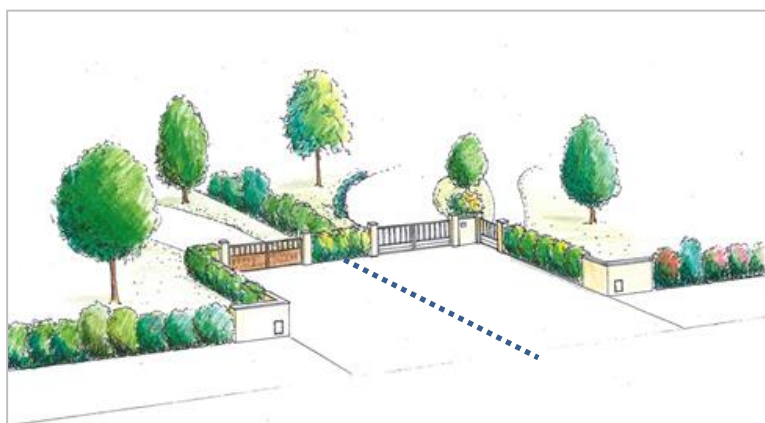
2. Règles applicables à chaque type de construction

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

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

2. Règles spécifiques

Une aire de stationnement de 2,50 m x 5,00 m doit être aménagée à l'intérieur de chacun terrain en façade sur rue et dans le prolongement de l'accès présenté sur le plan de masse du projet de construction. Cet espace devra permettre le stationnement d'un véhicule minimum (voir schéma de principe ci-après). Si un portail est prévu, il devra être implanté à 5m en retrait de la limite de propriété.



VI – DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

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

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

Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 3,50 mètres.

2. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

2.1. Alimentation en eau potable

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

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

2.2. Assainissement

2.2.1. Eaux Usées

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

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

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

2.2.2. Eaux pluviales

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

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

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

2.3. Desserte électrique et télécommunication

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

3. CONDITIONS DE DESSERTE EN INFRASTRUCTURES ET RESEAUX ELECTRONIQUES

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

PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE DE LA-CELLE-SUR-LOIRE

UE

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone

(Extrait du rapport de présentation)

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

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

I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

- 1.1. Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
- 1.2. Les équipements sportifs et autres équipements recevant du public.
- 1.3. Les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.4. Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- 1.5. Les parcs d'attraction.
- 1.6. Les golfs
- 1.7. Les décharges et les centres d'enfouissement technique.
- 1.8. L'ouverture de carrières.
- 1.9. Les nouvelles constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article UE2.
- 1.10. Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article UE2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

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

- 2.1. Les locaux à usage d'habitation et leurs extensions destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour la bonne marche ou la surveillance des occupations et des utilisations du sol autorisées dans la zone et à condition qu'ils soient intégrés aux constructions à usage d'activité.
- 2.2. Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone, ou s'ils sont directement liés à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.3. Les aires de stockage divers sous réserve qu'elles soient liées à l'occupation et à l'utilisation du sol admises dans la zone et qu'elles soient non visibles du domaine public.
- 2.4. Les dépôts de matériaux divers (ferrailles, gravats, etc.) qu'ils soient liés à l'occupation et à l'utilisation du sol admises dans la zone et qu'ils soient non visibles du domaine public.

II – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION

1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1.1. Dispositions générales

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

1.2. Règles d'implantation

1.2.1. Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement avec un minimum de 5 mètres, à l'exception des postes de gardiennage de faible importance pour lesquels une implantation à l'alignement pourra être autorisée.

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

1.2.2. Aux abords de la RD907, un recul minimal de 25 mètres pour l'ensemble des constructions.

1.2.3. Aux abords de la voie ferrée, un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'emprise de la voie devra être respecté pour l'ensemble des constructions.

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

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

2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 mètres.

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

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

3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

4. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres, calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

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

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

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

5. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60 % par rapport à la superficie totale de l'unité foncière,

III – QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

1. Prescriptions générales

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

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

2. Façades

2.1. Dispositions générales

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

Les bardages en tôle galvanisée sont interdits.

Le blanc pur, les tonalités vives ou brillantes sont interdites. Toutefois, ces dernières peuvent être utilisées ponctuellement pour l'animation des façades en liaison avec l'image de l'entreprise.

2.2. Constructions annexes

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

3. Toitures

3.1. Dispositions générales

En cas de toiture à deux pans minimum, ces derniers doivent avoir une pente de 40° minimum. Dans ce cas, seule la tuile de ton brun-rouge vieilli, l'ardoise ou des matériaux d'aspect et de teinte similaires sont autorisés.

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

3.2. Constructions annexes

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

La tonalité des toitures des constructions annexes sera identique à celle de la construction principale.

4. Clôtures

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

La hauteur des clôtures est fixée à 2,50 mètres maximum par rapport au niveau naturel du sol.

Une plaque de ciment en soubassement peut être admise sous réserve qu'elle n'excède pas plus de 50 cm de hauteur au-dessus du niveau naturel du sol.

III – QUALITE ENVIRONNEMENTALE

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

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

IV – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS

1. ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

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

2. COEFFICIENT DE BIOTOPE

2.1 - Les terrains doivent comprendre :

a) 10% de leur surface totale en espaces verts de pleine terre végétalisés. Le traitement végétalisé doit consister en la plantation :

- de haie au port libre,
- d'arbres isolés,
- de bosquets d'arbres,
- d'alignements d'arbres,
- d'un verger.

b) 5% minimum de leur surface en espaces verts végétalisés complémentaires.

2.2 - Modalités de prises en compte des espaces végétalisés complémentaires.

Les espaces végétalisés complémentaires sont comptabilisés au titre des obligations fixées à l'article 2.1 selon un coefficient pondérateur, selon les modalités suivantes :

- Espaces verts de pleine terre : coefficient 1
- Toitures terrasses végétalisées ou espaces verts sur dalle avec terre végétale supérieure à 0,80 m : coefficient 0,7
- Revêtement perméable pour l'air et l'eau avec végétation ou espaces verts sur dalle avec terre végétale inférieure à 0,80 m : coefficient 0,5
- Mur vertical végétalisé : coefficient 0,3

V – STATIONNEMENT

1. Prescriptions générales

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

2. Règles applicables à chaque type de construction

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

- Pour les constructions à usage de bureaux, une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher affectée à usage de bureau sera consacrée au stationnement.
- Pour les constructions à usage de commerces et de services, au-delà d'une surface de plancher de 40 m², il sera créé 2,5 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher de l'établissement.
- pour l'hébergement hôtelier et touristique, la restauration, il sera créé une place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel ou 10 m² de salle de restaurant.

ZONE UE

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

SECTION VI – DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

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

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

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

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

2. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

2.1. Alimentation en eau potable

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

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

2.2. Assainissement

2.2.1. Eaux usées domestiques

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

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

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

2.2.2. Eaux usées industrielles

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

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

2.2.3. Eaux pluviales

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

Tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité ou différé. D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

2.3. Desserte électrique et télécommunication

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

3. CONDITIONS DE DESSERTE EN INFRASTRUCTURES ET RESEAUX ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE DE LA-CELLE-SUR-LOIRE

AU

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Caractère de la zone

(Extrait du rapport de présentation)

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

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

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

- 1.1. Les constructions et installations à usage agricole et forestier.
- 1.2. Le commerce de gros.
- 1.3.- Les cinémas.
- 1.4. Les constructions à usage industriel.
- 1.5. Les entrepôts.
- 1.6. Les centres de congrés et d'exposition.
- 1.7. Les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.8. Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- 1.9. Les parcs d'attraction.
- 1.10. Les golfs.
- 1.11. Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- 1.12. Les dépôts de matériaux divers (ferrailles, gravats, etc.).
- 1.13 .Les décharges et les centres d'enfouissement technique.
- 1.14.- L'ouverture de carrières.
- 1.15. Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article AU2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

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

Sont admises :

- 2.1. Les constructions et installations nouvelles, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit, autres que celles visées à l'article 1, sous réserve :
 - que l'aménagement et l'équipement de la zone respectent les « orientations d'aménagement et de programmation » indiquées en pièce n°3 du présent PLU, et qu'ils se fassent au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
 - Qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- 2.2. Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone, ou s'ils sont directement liés à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.3. Les aires de stockage divers sous réserve qu'elles soient liées à l'occupation et à l'utilisation du sol admises dans la zone et qu'elles soient non visibles du domaine public.

II – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION

1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1.1. Dispositions générales

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

1.2. Règles d'implantation

1.2.1. Les constructions doivent être implantées soit :

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

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

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

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

- Soit lorsque la situation des constructions existantes sur le terrain concerné ou la configuration du parcellaire ne permet pas l'implantation à l'alignement.
- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle sans aggraver la non-conformité.

2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

2.1. Les constructions peuvent être implantées soit :

- en limites séparatives,
- en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

2.2. Il n'est pas fixé de règle pour les constructions de moins de 10m² d'emprise au sol, les ouvrages enterrés, les piscines et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

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

3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

4. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

4.1. Prescriptions générales

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

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

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

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

4.2. Constructions à deux pans minimum

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

4.3. Constructions en toiture terrasse

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

5. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 30 % par rapport à la superficie totale de l'unité foncière.

III – QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

1. Prescriptions générales

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

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

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

2. Façades

2.1. Prescriptions générales

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

2.2. Constructions principales et leurs extensions

› **Tonalité des enduits/bardages**

Le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0,60 m par rapport au niveau du sol naturel relevé au milieu de la façade de celles-ci.

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

› **Tonalité des enduits/bardages**

La tonalité des enduits et/ou bardages doivent s'inscrire dans une gamme de tons légèrement ocrés. L'utilisation du bois naturel en bardage est également admise.

› **Bardages en bois naturel**

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

2.3. Constructions annexes

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

Il n'est pas fixé de règle pour les annexes de moins de 10 m².

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

3. Toitures

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

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

Les toitures des constructions principales sont à au moins deux pans et respectant une inclinaison minimale de 40°. Les toitures en terrasse sont autorisées.

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

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

Pour les appentis accolés au pignon de la construction principale, les toitures doivent être réalisées avec le même matériau et doivent avoir une inclinaison minimale de 25°.

3.2. Constructions annexes

► **Dispositions générales**

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

La tonalité des façades des constructions annexes sera identique à celle de la construction principale.

Il n'est pas fixé de règle pour les annexes de moins de 10 m².

► **Serres et abris de piscine**

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

Les « chiens assis » sont interdits.

3.3. Constructions à usage d'activités et leurs extensions

Les toitures des bâtiments à usage d'activités doivent avoir une pente de 40° minimum. Dans ce cas, seule la tuile de ton brun-rouge vieilli, l'ardoise ou des matériaux d'aspect et de teinte similaires sont autorisés. Sont également admises les toitures à faible pente, à condition d'être masquées par un acrotère.

4. Clôtures

4.1. Dispositions générales

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

ZONE AU

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

4.2. Les clôtures sur rue

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

Les clôtures seront constituées soit :

- d'un muret de 0,80 m de hauteur maximum, surmonté d'éléments de clôture à l'exclusion des ajourés de béton. L'usage de couleurs vives est interdit.
Le muret sera réalisé avec un enduit dont la tonalité sera identique à la construction principale ou dans une gamme de tons légèrement ocrés.
- d'un grillage doublé d'une haie végétale.

5. Dispositions diverses

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

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

III – QUALITE ENVIRONNEMENTALE

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

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

IV – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS

1. ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1.1. Les arbres à grand développement doivent être préservés. Quand leur abattage est rendu nécessaire, il sera replanté, sur le terrain d'assiette du projet, des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.

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

2. COEFFICIENT DE BIOTOPE

2.1 - Les terrains doivent comprendre :

a) 20% de leur surface totale en espaces verts de pleine terre végétalisés. Le traitement végétalisé doit consister en la plantation :

- de haie au port libre,
- d'arbres isolés,
- de bosquets d'arbres,
- d'alignements d'arbres,
- d'un verger.

b) 10% minimum de leur surface en espaces verts végétalisés complémentaires.

2.2 - Modalités de prises en compte des espaces végétalisés complémentaires.

Les espaces végétalisés complémentaires sont comptabilisés au titre des obligations fixées à l'article 2.1 selon un coefficient pondérateur, selon les modalités suivantes :

- Espaces verts de pleine terre : coefficient 1
- Toitures terrasses végétalisées ou espaces verts sur dalle avec terre végétale supérieure à 0,80 m : coefficient 0,7
- Revêtement perméable pour l'air et l'eau avec végétation ou espaces verts sur dalle avec terre végétale inférieure à 0,80 m : coefficient 0,5
- Mur vertical végétalisé : coefficient 0,3

V – STATIONNEMENT

1. Prescriptions générales

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

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

2. Règles applicables à chaque type de construction

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

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

VI – DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

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

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

Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 3,50 mètres.

2. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

2.1. Alimentation en eau potable

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

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

2.2. Assainissement

2.2.1. Eaux Usées

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

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

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

2.2.2. Eaux pluviales

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

Tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité et/ou différé. D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

2.3. Desserte électrique et télécommunication

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

3. CONDITIONS DE DESSERTE EN INFRASTRUCTURES ET RESEAUX ELECTRONIQUES

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

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

Caractère de la zone

(Extrait du rapport de présentation)

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

Elle comporte :

- un secteur Ah, de taille et de capacité limitée, destiné à permettre l'installation d'un jeune exploitant à proximité du hameau des Plottins.
- Un secteur Azh qui correspond aux milieux humides liés à la vallée de l'Oeuf et constitutives de la trame bleue.

I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

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

- les constructions, les installations et les extensions nécessaires à l'exploitation agricole,
- les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2.

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

2.1. Sont admises dans l'ensemble de la zone A, sous réserve de l'alinéa 2.2. :

- Les habitations, et leurs extensions, **nécessaires** aux exploitations agricoles à condition qu'elles soient situées à proximité des bâtiments d'exploitation de façon à former un regroupement architectural avec ceux-ci.
- L'extension des constructions existantes à usage d'habitat.
- Les annexes aux constructions existantes à usage d'habitation.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés.
- Les aires de stockage divers sous réserve qu'elles soient liées à l'occupation et à l'utilisation du sol admises dans la zone et qu'elles soient non visibles du domaine public.
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone.
- Les travaux ayant pour effet de détruire les éléments naturels localisés sur le plan de zonage en tant qu'élément de paysage dès lors qu'ils respectent les prescriptions édictées en annexe du présent règlement.
- Les travaux d'aménagement ou d'extension de constructions recensées sur le plan de zonage en tant qu'élément du paysage dès lors qu'ils respectent les prescriptions édictées en annexe du présent règlement.
- Pour les bâtiments identifiés au plan de zonage par une étoile, le changement de destination en habitation, à usage d'artisanat ou de bureaux, est admis à condition d'une intégration satisfaisante au bâti existant.

2.2. En secteur Ah, seuls sont admises, sous réserve que ces travaux ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, les nouvelles constructions à usage d'habitat et à usage agricole.

2.3 – En secteur Azh, seules sont admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que soient cumulativement démontré :

- L'existence d'un intérêt général avéré et motivé.
- L'absence de solutions alternatives permettant d'atteindre le même résultat à un coût d'investissement et de fonctionnement économiquement acceptable.
- La possibilité de mettre en œuvre des mesures corrigeant et compensant l'attente à réservoir de biodiversité, une continuité écologique et/ n'aggravant pas les inondations à l'aval, au droit et à l'amont du secteur de projet

II – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION

1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1.1. Dispositions générales

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

1.2. Règles d'implantation

1.2.1. Les constructions et installations à usage agricole ne peuvent s'implanter à moins de 15 mètres de l'alignement.

1.2.2. Pour les autres constructions autorisées, elles doivent être implantées soit :

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

1.2.3. Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les abris de station de pompage liés à l'exploitation agricole.

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

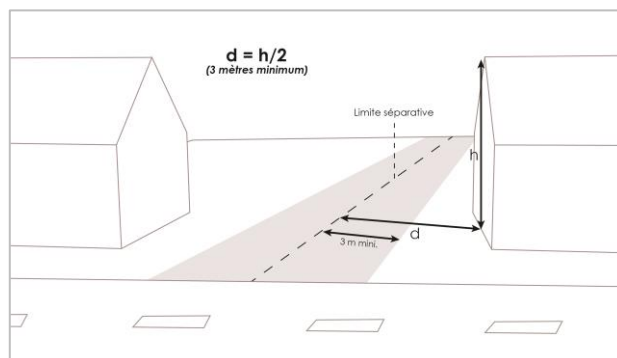
2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

2.1. Dans l'ensemble de la zone A :

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions de moins de 10m² d'emprise au sol, les ouvrages enterrés, les piscines et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Pour les constructions à usage agricole, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 5 mètres.
- Pour les autres constructions autorisées, elles peuvent être implantées en limite séparative. Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

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

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



3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les annexes à usage d'habitation doivent s'implanter à moins de 20 mètres de la construction principale.

4. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

4.1. Prescriptions générales

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

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

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

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

4.2. Constructions à deux pans minimum

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

4.3. Constructions en toiture terrasse

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

4.4. Constructions à usage agricole

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

5. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone A, pour les constructions à usage d'habitation, il est autorisé :

- une extension représentant au maximum 50% de la surface de plancher de la construction principale à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.
- un surface de plancher maximale de 40 m² pour les annexes, déduction faites de la surface de plancher des annexes existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

En secteur Ah, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 10 % par rapport à la superficie totale de l'unité foncière.

III – QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

1. Prescriptions générales

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

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

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

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

2. Façades

2.1. Prescriptions générales

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

2.2. Constructions principales à usage d'habitation

› Dispositions générales

Le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0,60 m par rapport au niveau du sol naturel relevé au milieu de la façade de celles-ci.

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

› Tonalité des enduits/bardages

La tonalité des enduits et/ou bardages doivent s'inscrire dans une gamme de tons légèrement ocrés. L'utilisation du bois naturel en bardage est admise.

› Bardages en bois naturel

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

2.3. Constructions annexes

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

Il n'est pas fixé de règle pour les annexes de moins de 10 m².

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

2.4. Constructions à usage agricole et leurs extensions

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

3. Toitures

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

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

Les toitures des constructions principales sont à au moins deux pans et respectant une inclinaison minimale de 40°. Les toitures en terrasse sont autorisées.

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

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

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

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

Pour les appentis accolés au pignon de la construction principale, les toitures doivent être réalisées avec le même matériau et doivent avoir une inclinaison minimale de 25°.

3.2. Constructions annexes

› Dispositions générales

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

La tonalité des toitures des constructions annexes sera identique à celle de la construction principale.

Il n'est pas fixé de règle pour les annexes de moins de 10 m².

› Serres et abris de piscine

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

3.3. Constructions à usage agricole et leurs extensions

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

4. Ouvertures

Les « chiens assis » sont interdits.

5. Clôtures

5.1. Dispositions générales

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

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

5.2. Les clôtures sur rue

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

Les clôtures seront constituées soit :

- d'un muret de 0,80 m de hauteur maximum, surmonté d'éléments de clôture à l'exclusion des ajourés de béton. L'usage de couleurs vives est interdit.
Le muret sera réalisé avec un enduit dont la tonalité sera identique à la construction principale ou dans une gamme de tons légèrement ocrés.
- d'un grillage doublé d'une haie végétale.

6. Dispositions diverses

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

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

III – QUALITE ENVIRONNEMENTALE

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

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

IV – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS

1. REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

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

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

1.3 - En secteur Nzh, est interdite la plantation :

- d'espèces invasives.
- De haie mono-spécifique.

2. COEFFICIENT DE BIOTOPE

Il n'est pas fixé de règle sauf dans le secteur Ah :

2.1 - Les terrains doivent comprendre :

a) 20% de leur surface totale en espaces verts de pleine terre végétalisés. Le traitement végétalisé doit consister en la plantation :

- de haie au port libre,
- d'arbres isolés,
- de bosquets d'arbres,
- d'alignements d'arbres,
- d'un verger.

b) 10% minimum de leur surface en espaces verts végétalisés complémentaires.

2.2 - Modalités de prises en compte des espaces végétalisés complémentaires.

Les espaces végétalisés complémentaires sont comptabilisés au titre des obligations fixées à l'article 2.1 selon un coefficient pondérateur, selon les modalités suivantes :

- Espaces verts de pleine terre : coefficient 1
- Toitures terrasses végétalisées ou espaces verts sur dalle avec terre végétale supérieure à 0,80 m : coefficient 0,7
- Revêtement perméable pour l'air et l'eau avec végétation ou espaces verts sur dalle avec terre végétale inférieure à 0,80 m : coefficient 0,5

ZONE A

- Murs vertical végétalisé : coefficient 0,3

V – STATIONNEMENT

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

VI – DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

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

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

2. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

2.1. Alimentation en eau potable

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

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

2.2. Assainissement

2.2.1. Eaux Usées

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

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

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

2.2.2. Eaux pluviales

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

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

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

2.3. Desserte électrique et télécommunication

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

3. CONDITIONS DE DESSERTE EN INFRASTRUCTURES ET RESEAUX ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

Caractère de la zone

(Extrait du rapport de présentation)

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

Elle comporte :

- Un secteur Na défini pour permettre le développement d'une activité artisanale aux abords de la RD 907.
- Un secteur Nd, situé au lieu-dit « Les Marnières » réservé aux dépôts de matériaux divers.
- Un secteur Ni correspondant aux espaces impactés par le PPRI de la Loire « Val de Léré-Bannay, Val de la Celle-sur-Loire » et plus généralement à la Loire identifiée comme corridor écologique et réservoir de biodiversité.
- Un secteur Nj correspondant aux secteurs de jardins du bourg.
- Un secteur Nk, réservé aux activités de sports et de loisirs motorisés.
- Un secteur Nl, réservé aux activités de loisirs. Elle comporte :
 - o un sous-secteur Nla correspondant au site du musée de la Paysannerie.
 - o Un sous-secteur Nli concernée par le PPRI de la Loire « Val de Léré-Bannay, Val de la Celle-sur-Loire » et relatif au site de la carrière des Pelus.
- Un secteur Nzh qui correspond aux milieux humides liés à la vallée de l'Oeuf.

I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

Sont interdites les constructions, occupations ou utilisations du sol autres que celles visées à l'article 2.

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

Sont admises, **sous réserve du respect des dispositions du PPRI de la Loire « Val de Léré-Bannay, Val de la Celle-sur-Loire » en secteurs Ni et Nli**, sous réserve que les travaux ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et sous réserve des alinéas 2.4, 2.5, 2.6, 2.7 et 2.8 :

2.1. Dans l'ensemble de la zone N :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés.
- L'extension des constructions existantes à usage d'habitat.
- Les annexes aux constructions existantes à usage d'habitation.
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone.
- Les travaux ayant pour effet de détruire les éléments naturels localisés sur le plan de zonage en tant qu'élément de paysage dès lors qu'ils respectent les prescriptions édictées en annexe du présent règlement.
- Les travaux d'aménagement ou d'extension de constructions recensées sur le plan de zonage en tant qu'élément du paysage dès lors qu'ils respectent les prescriptions édictées en annexe du présent règlement.

2.2. En secteur Na, sont également admis les nouvelles constructions à usage d'artisanat et leurs annexes.

2.3. En secteur Ni, sont également admises :

- les constructions et installations nécessaires aux équipements sportifs ou de loisirs.
- Les aires de stationnements ouvertes au public.

Le secteur Ni est constitué d'un sous-secteur Nla dans lequel sont également admis le changement de destination, les extensions et les annexes des constructions existantes à destination :

- d'habitat,
- de salles d'art et de spectacle,
- d'hébergement hôtelier et touristique,
- de restauration.

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

2.5. En secteur Nj, seuls sont admis les abris de jardins.

2.6. En secteur Ni, seules sont admises :

- Les aires de jeux et de sport ouvertes au public.
- Les aires de stationnements ouvertes au public.

2.7. En secteur Nk, seules sont admises les constructions et installations nécessaires à la pratique des sports ou loisirs motorisés.

2.8 – En secteur Nzh, seules sont admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que soient cumulativement démontré :

- L'existence d'un intérêt général avéré et motivé.
- L'absence de solutions alternatives permettant d'atteindre le même résultat à un coût d'investissement et de fonctionnement économiquement acceptable.
- La possibilité de mettre en œuvre des mesures corrigeant et compensant l'attente à réservoir de biodiversité, une continuité écologique et/ n'aggravant pas les inondations à l'aval, au droit et à l'amont du secteur de projet.

II – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION

1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Dispositions générales

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

2. Règles d'implantation

Dans l'ensemble de la zone N :

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

2.2.2. Pour les autres constructions autorisées, elles doivent être implantées soit :

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

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

2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

2.1. Dans l'ensemble de la zone N :

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions de moins de 10m² d'emprise au sol, les ouvrages enterrés, les piscines et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ZONE N

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

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

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

3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les annexes à usage d'habitation doivent s'implanter à une distance maximale de 20 mètres par rapport à la construction principale.

4. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

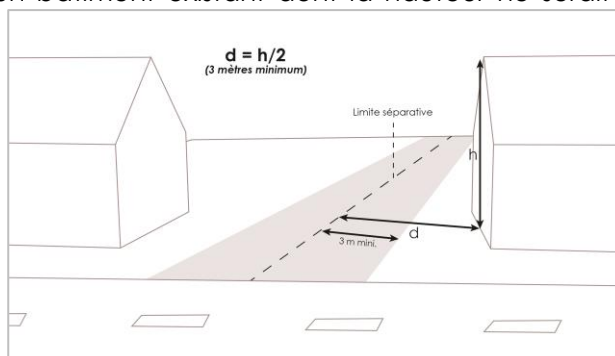
4.1. Prescriptions générales

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

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

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

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



4.2. Constructions à deux pans minimum

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

4.3. Constructions en toiture terrasse

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

5. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve du respect des dispositions du PPRI de la Loire « Val de Léré-Bannay, Val de la Celle-sur-Loire » :

Dans l'ensemble de la zone N, pour les constructions à usage d'habitation, il est autorisé :

- une extension représentant au maximum 50% de la surface de plancher de la construction principale à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.
- un surface de plancher maximale de 40 m² pour les annexes, déduction faites de la surface de plancher des annexes existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

Dans le secteur Nj, l'emprise au sol des abris de jardins ne devra pas dépasser 20 m² par unité foncière.

Dans les secteurs Ni et Nz, l'emprise au sol ne devra pas excéder 5 % par rapport à la superficie totale de l'unité foncière. En sous-secteur Niq, cette emprise au sol est portée à 20%.

Dans le secteur Nk, l'emprise au sol ne devra pas excéder 1 % par rapport à la superficie totale de l'unité foncière.

Dans le secteur Na, l'emprise au sol ne devra pas excéder 10 % par rapport à la superficie totale de l'unité foncière.

III – QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

1. Prescriptions générales

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

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

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

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

2. Façades

2.1. Prescriptions générales

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

2.2. Constructions principales et leurs extensions

▸ **Dispositions générales**

Le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0,60 m par rapport au niveau du sol naturel relevé au milieu de la façade de celles-ci.

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

▸ **Tonalité des enduits/bardages**

La tonalité des enduits et/ou bardages doivent s'inscrire dans une gamme de tons légèrement ocrés. L'utilisation du bois naturel en bardage est admise.

▸ **Bardages en bois naturel**

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

2.3. Constructions annexes

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

Il n'est pas fixé de règle pour les annexes de moins de 10 m².

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

3. Toitures

3.1. Constructions principales et leurs extensions

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

Les toitures des constructions principales sont à au moins deux pans et respectant une inclinaison minimale de 40°. Les toitures en terrasse sont autorisées.

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

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

ZONE N

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

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

Pour les appentis accolés au pignon de la construction principale, les toitures doivent être réalisées avec le même matériau et doivent avoir une inclinaison minimale de 25°.

Dans le secteur Na, les toitures des bâtiments à usage d'activités doivent avoir une pente de 40° minimum. Dans ce cas, seule la tuile de ton brun-rouge vieilli, l'ardoise ou des matériaux d'aspect et de teinte similaires sont autorisés.

Sont également admises les toitures à faible pente, à condition d'être masquées par un acrotère.

3.2. Constructions annexes

▸ **Dispositions générales**

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

La tonalité des toitures des constructions annexes sera identique à celle de la construction principale.

Il n'est pas fixé de règle pour les annexes de moins de 10 m².

▸ **Serres et abris de piscine**

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

4. Ouvertures

Les « chiens assis » sont interdits.

5. Clôtures

5.1. Dispositions générales

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

5.2. Les clôtures sur rue

Les clôtures seront constituées soit :

- d'un muret de 0,80 m de hauteur maximum, surmonté d'éléments de clôture à l'exclusion des ajouts de béton. L'usage des couleurs vives est interdit.
Le muret sera réalisé avec un enduit dont la tonalité sera identique à la construction principale ou dans une gamme de tons légèrement ocrés.
- d'un grillage doublé d'une haie végétale.

6. Dispositions diverses

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

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

III – QUALITE ENVIRONNEMENTALE

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

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

IV – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS

1. OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

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

1.2 - En secteur Nzh, est interdite la plantation :

- d'espèces invasives.
- De haie mono-spécifique.

2. COEFFICIENT DE BIOTOPE

Il n'est pas fixé de règle

V – STATIONNEMENT

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

Pour le secteur Na, pour les constructions à usage d'artisanat, au-delà d'une surface de plancher de 40 m², il sera créé 2,5 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher de l'établissement.

VI – DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

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

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

2. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

2.1. Alimentation en eau potable

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

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

2.2. Assainissement

2.2.1. Eaux Usées

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

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

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

2.2.2. Eaux pluviales

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

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

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

2.3. Desserte électrique et télécommunication

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

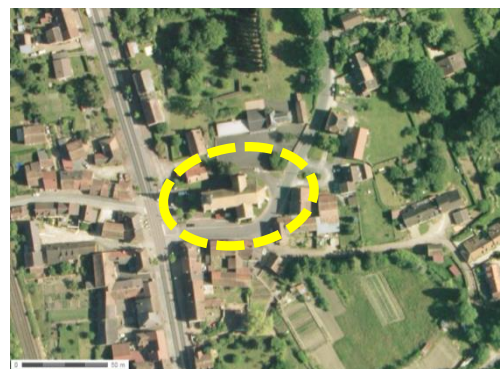
3. CONDITIONS DE DESSERTE EN INFRASTRUCTURES ET RESEAUX ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Localisation :

Rue d'Arquian

**Description :**

L'église Saint-Hilaire est datée de 12^{ème}, 16^{ème} et 19^{ème} siècle. Elle est bâtie sur un plan en croix. Elle a subi à de nombreuses reprises les inondations de la Loire (la nef minée par une crue s'est écroulée en 1846, reconstruite, elle a été inaugurée en 1859).

Elle se caractérise par :

- des murs en pierre calcaire,
- un clocher porche carré,
- une toiture en tuiles plates de pays et un clocher en ardoises,
- son chœur et son transept sont à pans coupés,
- les vitraux sont datés du 16^{ème} et 17^{ème} siècle,
- la grille du portail a été réalisée et mise en place par les élèves de l'école de ferronnerie d'art du Mont-Châtelet de Varzy en 2013.

**Intérêt :**

L'église est le plus vieux et la plus important bâtiment du bourg de La-Celle-sur-Loire.

Prescription :

- Conserver les volumes du bâtiment et des toitures ainsi que la nature des matériaux.

GRANGE DU BOURG**Localisation :**

4 rue de Paris

**Description :**

Ancienne grange agricole préservée en l'état.

Elle se caractérise par :

- une importante toiture à 2 pans,
- des murs en pierre calcaire avec deux importants murs pignons,
- deux ouvertures en façade avec entourage en pierre de taille, une porte charretière en anse de panier et une porte piétonne .

**Intérêt :**

Bâtiment témoin de l'architecture agricole régionale.

Prescriptions :

- En cas de travaux, veiller à ne pas altérer la qualité architecturale du bâtiment en conservant les volumes du bâti, et des toitures ainsi que la nature des matériaux.
- En cas de réfection de la toiture, les tuiles actuelles seront remplacées par des tuiles plates de pays,
- Proscrire le percement en toiture sous forme de châssis de toits,
- Préserver la porte charretière et piétonne avec l'encadrement en pierre de taille.

Localisation :

Hameau de Cadoux au Nord/Ouest de la commune

**Description :**

Grange du 15^{ème} siècle préservée en l'état.

Elle se caractérise par :

- une importante toiture en tuile plate de pays,
- des murs en pierre calcaire avec d'importants murs pignons,
- des ouvertures avec porte charretière et porte piétonne en plein cintre avec pierre de taille.

**Intérêt :**

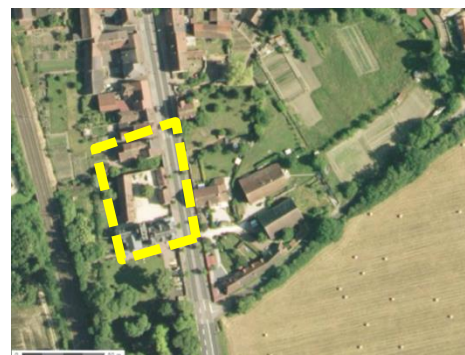
Un bâtiment témoin de l'architecture agricole régionale.

Prescriptions :

- En cas de travaux, veiller à ne pas altérer la qualité architecturale du bâtiment en conservant les volumes du bâti et des toitures ainsi que le respect des techniques de construction et la nature des matériaux.
- Proscrire le percement en toiture sous forme de châssis de toit.
- Préserver la porte charretière et piétonne avec l'encadrement en pierre de taille.

Localisation :

1 rue de Paris

**Description :**

Cette propriété dite « le château » forme une ensemble bâti qui regroupe plusieurs styles architecturaux propres aux bâtiments. On peut observer une accumulation de détails et de surenchères architecturales.

Elle se caractérise par :

- un bâtiment principal R + 1 + combles avec toitures en ardoises avec épis de faîtage, des avancées de toiture ouvragées, des lucarnes avec sculptures et épis de faîtage, des frontons de porte sculptés, des frises en mosaïque, des cheminées en briques avec ajouts d'éléments en pierre de taille sculptée, une entrée couverte en zinc,...
- des extensions comprenant une tour rectangulaire avec toiture en ardoises, des épis de faîtage, un chemin de faîtage, de nombreux détails en briques et pierre de taille, un autre bâtiment R+ 1 avec entourage en brique des ouvertures et toiture en ardoises avec lambrequin,
- des communs R + combles avec toitures en tuiles plates de pays avec croupes en pignon et entourage et chaînage en brique et pierre de taille,
- une cour fermée à l'arrière et un parc arboré en façade.

<

**Intérêt :**

Un bâtiment regroupant de nombreux détails architecturaux qui affiche les prouesses et de l'originalité de l'architecte. Un ensemble bâti témoin de l'histoire de La-Celle-sur-Loire qui marque l'entrée du bourg.

Prescriptions :

- Conserver les volumes des bâtiments et des toitures ainsi que la nature des matériaux.
- Préserver les détails architecturaux qui forment la spécificité des bâtiments.
- Proscrire le percement en toiture sous forme de châssis de toit.
- Toute nouvelle intervention devra respecter les techniques, les matériaux, les volumes, les pentes de toit et devra être en harmonie avec l'ensemble des bâtiments.
- Conserver le parc arboré avec un entretien qui permet de maintenir les arbres avec un bon état sanitaire.

Localisation :

Chemin rural dit du Jarrier

**Description :**

Cette résidence située au Nord de la commune appartient à un ensemble de riches propriétés implantées en Bourgogne.

Elle se caractérise par :

- un corps de logis principal R + 1 + combles avec extensions symétrique de part et d'autre du bâtiment,
- une importante toiture en tuiles plates de pays avec épis de faîtage en zinc et trois lucarnes à croupe,
- des entourages d'ouverture et chaînage en brique sur les deux extensions,
- des communs couverts en tuiles et qui sont implantés de part et d'autre du logis principal,
- des ouvertures en plein cintre au niveau des communs avec pierre de taille ou brique,
- des lucarnes pendantes sur les communs,
- une cour fermée, côté voie avec un portail en bois et des piliers en brique,
- un important parc arboré situé au Sud du logis principal.



Intérêt :

Une architecture témoin de l'histoire de La-Celle-sur-Loire et qui forme un patrimoine de qualité.

Prescriptions :

- Conserver les volumes des bâtiments et des toitures ainsi que la nature des matériaux.
- Proscrire le percement en toiture sous forme de châssis de toit sur le logis principal, ses extensions et sur les communs.
- Toute nouvelle ouverture (en façade ou de toit) devra préserver l'harmonie des bâtiments, respecter les techniques et les matériaux traditionnels utilisés pour cette demeure.
- Maintenir le volume des cheminées.
- Préserver les épis de faîtage.
- Conserver le parc arboré avec un entretien qui permet de maintenir les arbres avec un bon état sanitaire.

Localisation :

carrefour de la route des Robards
et du chemin du Lieu Cenon



Description :

Croix en bois avec socle en pierre.



Intérêt :

Patrimoine religieux local.

Prescription :

- Interdire toute démolition et veiller au bon entretien.

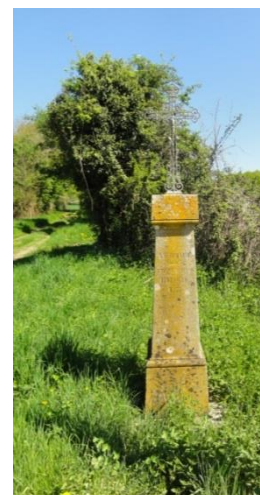
Localisation :

carrefour de la voie communale n°2 du Port à La-Celle-sur-Loire
et du chemin rural dit rue sablonneuse



Description :

Croix de chemin avec socle en pierre de taille.



Intérêt :

Patrimoine religieux local.

Prescription :

- Interdire toute démolition et veiller au bon entretien.

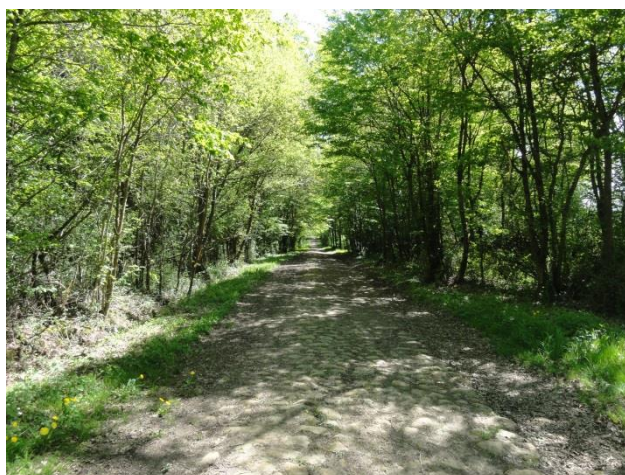
Localisation :

Chemin rural n°12



Description :

Une portion de la voie romaine dite aussi « Route des Intendants » est encore visible sur la commune.



Intérêt :

Patrimoine témoin de l'histoire de la commune.

Prescription :

- Interdire toute démolition et veiller au bon entretien.

ARBRES REMARQUABLES

Localisation :

Secteur « les Menées », RD907 et plateau agricole

Intérêt :

Patrimoine végétal de la commune, ces arbres participent à l'ambiance et au cadre de vie de qualité de La-Celle-sur-Loire.

Prescriptions :

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

HAIES

Localisation :

Sur le plateau agricole

Intérêt :

Patrimoine végétal de la commune, ces haies ont été identifiées pour préserver la trame végétale traditionnelle du paysage de Puisaye et maintenir des trames vertes nécessaires au maintien des corridors écologiques.

Prescriptions :

- Interdire l'arrachage des haies, sauf en cas de problème sanitaire avéré ou de risque pour la sécurité des biens et des personnes.
 - Interdire la taille sévère.
 - Autoriser les tailles douces d'éclaircissage maintenant le volume de la haie.
 - Autoriser l'arrachage partiel (inférieur à 30% du linéaire de la haie) sous réserve de compenser l'arrachage par une replantation sur l'unité foncière d'origine d'une haie composée d'arbustes de même envergure.
-

Localisation :

Chemin des Crottes-Terres.

**Description :**

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

**Intérêt :**

Patrimoine végétal de la commune, cet alignement participe à l'ambiance et au cadre de vie de qualité de La-Celle-sur-Loire.

Prescriptions :

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

Localisation :

Au Nord de la commune, chemin perpendiculaire à la RD 907.

**Description :**

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

**Intérêt :**

Patrimoine végétal de la commune, cet alignement participe à l'ambiance et au cadre de vie de qualité de La-Celle-sur-Loire.

Prescriptions :

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