

La Ville-aux-Dames

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



Modification n°2

Règlement

« Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Communautaire du 09 juillet 2020 »

Vincent MORETTE,

Président de la Communauté
Touraine-Est Vallées.



atu.

Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

3 cour du 56, avenue Marcel Dassault
BP 601 - 37206 Tours cedex 3
Téléphone : 02 47 71 70 70
Télécopie : 02 47 71 97 35
Courriel : atu@atu37.org
www.atu37.org

SOMMAIRE

PRESENTATION DU REGLEMENT	p 1
1. Présentation synthétique des différentes zones et secteurs	p 3
2. Structure du règlement littéral pour chaque zone	p 5
3. Éléments de définition	p 6
TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES	p 11
TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	p 17
Dispositions applicables à la zone UA	p 19
Dispositions applicables à la zone UB	p 31
Dispositions applicables à la zone UE	p 43
Dispositions applicables à la zone UX	p 51
TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER	p 59
Dispositions applicables à la zone 1AU	p 61
Dispositions applicables à la zone AU	p 73
TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	p 77
Dispositions applicables à la zone A	p 79
TITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE	p 87
Dispositions applicables à la zone N	p 89

PRESENTATION DU REGLEMENT

1. PRESENTATION SYNTHETIQUE DES DIFFERENTES ZONES ET SECTEURS

Sur la base des articles L. 123-1 et des articles R. 123-4 à R. 123-8 (qui définissent 4 grands types de zone : U, AU, A et N), le présent règlement s'organise en 8 zones différentes :

- 4 zones urbaines : 2 zones mixtes **UA, UB**, et 2 zones spécifiques **UE, UX**
- 1 zone à urbaniser : **1AU**
- 1 zone d'urbanisation future : **AU**
- 1 zone agricole : **A**
- 1 zone naturelle : **N**

ZONES URBAINES : ZONES U

Ce sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les 4 zones urbaines (UA, UB, UE et UX) relèvent de deux ensembles différents :

LES ZONES URBAINES RESIDENTIELLES MIXTES :

UA : zone centrale, centre-ville ou centre-bourg, comportant du logement, du commerce, des bureaux, des équipements, etc. Souvent dense.

La zone UA comprend deux secteurs :

- *le secteur UAa* : cœur du Grand Village,
- *le secteur UAI* : secteur de diversification de l'habitat.

UB : zone d'extension urbaine résidentielle composée de logements individuels à dominante pavillonnaire

La zone UB comprend quatre secteurs :

- *le secteur UBb* : secteur de densité moyenne à faible,
- *le secteur UBb3* : secteur d'habitat en zone inondable d'aléa fort,
- *le secteur UBI* : secteur de diversification de l'habitat,
- *le secteur UBp* : parc public

LES ZONES URBAINES D'AFFECTATION SPECIFIQUE :

UE : zone d'équipements collectifs à l'échelle de la ville.

UX : zone d'activité, le cas échéant à dominante artisanale, industrielle, tertiaire ou commerciale.

La zone UX se décompose en trois secteurs :

- *le secteur UXa* "Le bois de Plantes",
- *le secteur UXb* "Les Fougerolles",
- *le secteur UXc* "Champmeslé".

ZONE A URBANISER : ZONES 1AU

Ce sont les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Ils couvrent des sites qui ont vocation à accueillir de nouveaux quartiers dans le cadre d'opérations d'ensemble cohérentes.

Les zones 1AU sont ouvertes à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement. Aucune procédure d'urbanisme n'est nécessaire.

ZONE 1AU : ZONE A URBANISER ET DESTINEE A UN DEVELOPPEMENT URBAIN MIXTE

Elle comprend les secteurs suivants :

- *le secteur 1AUa* : secteur à dominante d'habitat "Les Cinq Arpents",
- *le secteur 1AUb* : secteur à dominante d'habitat "Champ Daveau ",
- *le secteur 1AUc* : secteur à dominante d'habitat "Picardie",
- *les secteurs 1AUda et 1AUdb* : secteurs à dominante d'habitat "La Carrée",
- *le secteur 1AUe* : secteur à dominante d'habitat "La Gironnerie".

ZONE D'URBANISATION FUTURE : ZONES AU

La zone AU est une zone de développement urbain dont l'urbanisation est envisagée dans le cadre d'une procédure de révision ou de modification du PLU.

Elle correspond au site de la Saulas.

ZONE AGRICOLE : ZONE A

Zone strictement dévolue à l'agriculture (ou aux services publics ou d'intérêt collectif).

La zone A comprend 1 secteur :

- *le secteur Ai* : secteur agricole au Sud de la RD140.

ZONE NATURELLE : ZONE N

Zone naturelle de protection (équipements, ...).

La zone N comprend 4 secteurs :

- *le secteur Ni* : secteur naturel au Nord du centre-bourg,
- *le secteur Nei* : secteur d'équipements de sports et de loisirs en zone naturelle inondable,
- *le secteur Ni4* : secteur inondable naturel,
- *le secteur Nes* : secteur de sports et de loisirs générant des nuisances.

2. STRUCTURE DU REGLEMENT LITTERAL POUR CHAQUE ZONE

Le règlement du PLU comprend des dispositions générales et pour chaque zone du PLU un règlement organisé sur le modèle suivant :

Article 1 – Occupations ou utilisations du sol interdites

Article 2 – Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Article 3 – Desserte des terrains par les voies - Accès aux voies ouvertes au public

Article 4 – Desserte des terrains par les réseaux

Article 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Cet article n'est plus applicable depuis la loi ALUR du 24 mars 2014.

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 – Voies ouvertes à la circulation automobile

2 – Autres voies et emprises publiques : voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables, parcs publics, ...

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 – Emprise au sol des constructions

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

Article 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

Article 12 – Aires de stationnement

1 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules automobiles

2 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues

Article 13 – Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Article 14 – Possibilités maximales d'occupation du sol

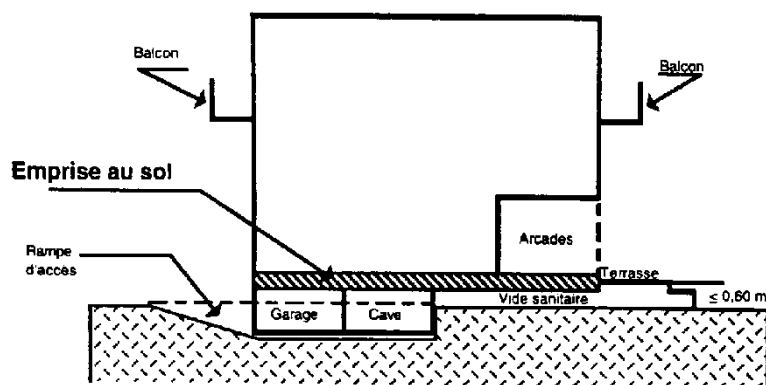
Cet article n'est plus applicable depuis la loi ALUR du 24 mars 2014.

3. ELEMENTS DE DEFINITION

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Emprise au sol visée aux articles 9

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction. L'emprise de la construction correspond à la projection au sol de toutes parties du bâtiment d'une hauteur supérieure à 0,60 m par rapport au terrain naturel, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons. Cf. schéma ci-dessous.



Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé (EBC). Cependant, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface hors œuvre nette (SHON) ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité (*Article R. 123-10 du Code de l'urbanisme*).

CONSTRUCTIONS

Les constructions visées par le présent règlement sont celles définies par l'article L. 421-1 du Code de l'urbanisme. En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la SHOB au sens de l'article R. 112-2 du Code de l'urbanisme.

CONSTRUCTIONS ANNEXES

Sont considérées comme constructions annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, tels que remises, abris de jardin, garages, locaux vélos, celliers...

ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Il s'agit des équipements publics ou privés destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines hospitalier, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, culturel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs divers.

FAÇADES

Les façades sont des faces verticales en élévation d'un bâtiment (en élévation signifie généralement à l'exclusion des soubassements et parties enterrées).

Façades principales visées aux articles 6 et 10

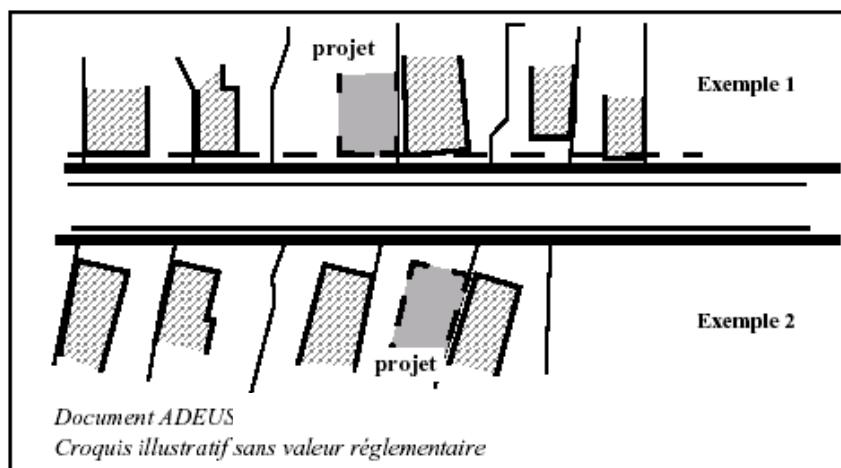
Dans les articles 6 et 10, le terme "façade principale" désigne deux côtés de la construction dont l'un est "sur rue" (la façade principale avant) et l'autre correspond à la façade principale arrière. Le terme "façade principale" s'oppose ici à la notion de "pignon".

Façades visées aux articles 7 et 11

Dans les articles 7 et 11, le terme "façade" désigne tous les côtés extérieurs de la construction, y compris les "pignons".

ORDONNANCEMENT DE FAIT

La notion d'ordonnement n'est pas celle d'un alignement strictement défini, mais celle d'une implantation similaire à celle de plusieurs constructions voisines.



Le croquis illustre différents cas de figure qui montrent que cette règle favorise le maintien du paysage bâti de rue existant, lorsqu'il existe, sans constituer une contrainte rigide ou décalée par rapport au bâti existant.

MARGES DE RECU PORTÉES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Dès lors qu'une marge de recul est portée au document graphique, les constructions ou parties de construction doivent être implantées sur ou au-delà de cette limite dans le respect des dispositions de l'article 6 de la zone considérée. Toutefois, des éléments de construction, tels que auvents, portiques, avancées de toiture, les équipements techniques liés aux différents réseaux, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les balcons... ainsi que les parcs publics souterrains de stationnement peuvent être admis dans la marge de recul.

SHOB ET SHON – Surfaces de plancher

La définition et le mode de calcul de la **surface hors œuvre brute (SHOB)** et de la **surface hors œuvre nette (SHON)** d'une construction relèvent des articles du Code de l'urbanisme, circulaires et décrets suivants :

- Articles L. 112-1 et R. 112-2 du Code de l'urbanisme
- Décret n° 88-1151 du 26 décembre 1988
- Circulaire Équipement n° 90/80 du 12 novembre 1990
- Circulaire Logement n° 99-49 du 27 juillet 1999
- Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000
- Décret n° 2000-1272 du 26 décembre 2000.

TERRAIN

Est considéré comme terrain ou "unité foncière", tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

PROLONGEMENT DE L'ACTIVITE AGRICOLE

Constituent le prolongement de l'activité agricole, au sens de l'article L. 722-1 du Code rural (Loi n° 2002-73 du 17 janvier 2002) et du décret n° 2003-685 du 24 juillet 2003 relatif au caractère agricole des activités d'accueil touristique situées sur l'exploitation agricole, les activités suivantes situées sur l'exploitation ou dans les locaux de celle-ci : établissements de toute nature dirigés par l'exploitant agricole en vue de la transformation, du conditionnement et de la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, ou structures d'accueil touristique (Cf. paragraphe suivant), notamment d'hébergement et de restauration.

Sont considérées comme structures d'accueil touristique celles permettant d'effectuer des locations de logement en meublé, des prestations d'hébergement en plein air, des prestations de loisirs ou des prestations de restauration. Pour les prestations de restauration, les produits utilisés doivent provenir en grande partie directement de l'exploitation. Les locations de logement en meublé doivent porter sur des logements aménagés de telle sorte que le mobilier et les services offerts constituent un élément déterminant de la location.

Ces activités doivent être développées sur l'exploitation agricole et doivent donner lieu à l'utilisation des locaux ou des terrains dépendant de cette exploitation.

Les structures d'accueil doivent être dirigées par des chefs d'exploitation quelle que soit la forme juridique de cette structure d'accueil. Dans le cadre d'une société créée pour la gestion de cette structure, les chefs d'exploitation doivent détenir plus de 50% des parts représentatives du capital de ladite société.

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement du plan local d'urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune.

PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-27 du Code de l'urbanisme ("Règlement National d'Urbanisme"), à l'exception des articles d'ordre public suivants qui restent applicables sur le territoire communal :

Article R. 111-2 : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique".

Article R. 111-4 : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

Article R. 111-14-2 : " Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement".

Article R. 111-15 : "Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement".

Article R. 111-21 : " Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

Les articles suivants du Code de l'urbanisme demeurent également applicables, nonobstant les dispositions du présent règlement :

Sursis à statuer

Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations en vertu des dispositions des articles L. 111-7 et L. 111-8 du Code de l'urbanisme.

Permis de construire et réalisation d'aires de stationnement (Article L. 421-3)

Habitations légères de loisirs

Articles R. 444-1 à R. 444-4 qui définissent les conditions d'implantation des habitations légères de loisirs (HLL).

Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques suivantes :

Les périmètres spéciaux visés à l'article R. 123-13.

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol définies en annexe du plan local d'urbanisme.

Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire sont reportées en annexe du PLU conformément aux dispositions des articles R. 126-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières.

Les plans comportent aussi des prescriptions concernant les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer. Y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics.

1 – Les zones urbaines sont constituées par :

La zone UA : zone de centralité

La zone UB : zone à dominante d'habitat individuel

La zone UE : zone d'équipements

La zone UX : zone à vocation d'activités économiques

2 – Les zones à urbaniser sont constituées par les zones 1AU

Les zones 1AU sont des zones ouvertes à l'urbanisation dans les conditions définies par le PADD, les orientations d'aménagement et le présent règlement.

3 – Les zones agricoles, zones A

4 – Les zones naturelles et forestières, zones N

ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures en vertu de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme peuvent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles supposent en outre le faible dépassement de la norme.

Les articles concernés sont les articles 3 à 13 inclus du règlement de chaque zone.

Néanmoins, les projets de construction devront s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

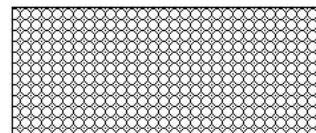
PERMIS DE DEMOLIR

Quiconque désire démolir en tout ou partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté doit, au préalable, obtenir un permis de démolir conformément aux dispositions des articles L. 430-1s et R. 430-1s du Code de l'urbanisme.

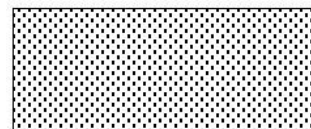
Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments ou des sites.

PRESCRIPTIONS DU PLU**ESPACES BOISES CLASSES À CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER (EBC)**

Les espaces boisés classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer figurent au plan local d'urbanisme. Ils sont repérés au plan par un quadrillage semé de ronds.

**EMPLACEMENTS RESERVES POUR VOIE ET OUVRAGE PUBLIC, INSTALLATION D'INTERET GENERAL ET ESPACE VERT**

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts, sont figurés au document graphique par des croisillons fins (ou un trait hachuré pour les chemins) et répertoriés par un numéro de référence.

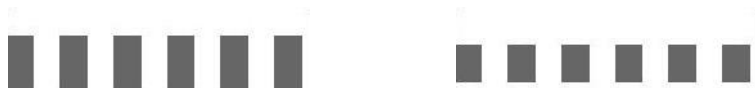


. Indications diverses

Continuité de voirie à créer



Lorsque deux flèches indicatives de liaison routière sont portées au plan l'une orientée vers l'autre, l'aménagement du ou des secteur(s) concerné(s) doit comporter une continuité de voirie automobile.

Indication de localisation de voirie**MARGES DE REcul LE LONG DES VOIES**

Les plans comportent des lignes tiretées imposant un recul le long de certaines voies routières classées à grande circulation en dehors des parties actuellement urbanisées (marges de recul résultant de l'application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme).

SERVITUDES DE MIXITE SOCIALE

Le sigle "PL" correspond aux dispositions de l'article L.123-2-b qui offre aux communes la possibilité d'instituer une servitude consistant à réserver dans les zones urbaines des PLU, des emplacements en vue de la réalisation de programmes de logements, dans le respect des objectifs de mixité sociale.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA est une zone de mixité **comportant du logement, du commerce, des bureaux, des équipements, etc. Souvent dense.**

Le secteur UAa fait l'objet d'une servitude de programme de logement au titre de l'article L 123-2.

Elle correspond aux trois pôles de centralité de la commune :

- l'espace regroupant l'église et la mairie,
- le site de La Croix Boissée, à l'articulation des axes principaux,
- le cœur du Grand Village et son extension récente.

Elle se caractérise par :

- **un positionnement sur les principales voies de communication,**
- **une mixité des types d'habitat : maisons de ville, habitat collectif,**
- **une mixité de fonctions : habitat, équipements, commerces et services,**
- **des possibilités de renouvellement urbain à partir de la densification du tissu bâti,**
- **une requalification de l'espace public.**

Le secteur UAa

La zone UA comprend un secteur *UAa qui correspond au cœur du Grand village* à forte valeur patrimoniale, principalement organisé de part et d'autre de la rue George Sand.

Ce secteur se caractérise par une trame bâtie spécifique (présence d'un bâti rural bas de qualité, une organisation en cours, ...), desservie par un réseau de petites voies ponctué de places.

Les dispositions réglementaires ont pour objectifs de :

- conserver et valoriser la trame bâtie ancienne,
- favoriser la réhabilitation pour créer des logements dans le bâti existant,
- poursuivre la valorisation des espaces publics.

Le secteur UAa fait l'objet :

- d'une orientation paysagère,
- d'une servitude de programme de logement au titre de l'article L 123-2 et d'une orientation d'aménagement.

Le secteur UAI

Le secteur UAI est délimité en application de l'article L.123-2 introduit par la loi "**engagement national pour le logement**". Il s'inscrit dans l'objectif de rééquilibrage et de diversification de la production de logements sur le territoire communal (en application du PLH). Il est destiné à imposer la réalisation d'un pourcentage minimum de logements locatifs sociaux ainsi que de logements locatifs intermédiaires en cas de construction d'un programme de logements.

Ce site fait par ailleurs l'objet d'orientations d'aménagement.

La zone UA ainsi que les secteurs UAa et UAI correspondent à la partie du val inondable répertoriée en zone B2 dans le plan de prévention des risques naturels prévisibles (zone inondable urbanisée d'aléa moyen).

DISPOSITIONS GENERALES

Adaptations mineures :

Les règles et les servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L-123-1 du Code de l'Urbanisme).

Constructions existantes non conformes aux règles applicables à la zone :

Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Constructions détruites par sinistre :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructures :

Ces ouvrages sont autorisés dans toutes les zones du PLU et seul l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

UA-ARTICLE 1 :

OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations et constructions nouvelles à usage d'industrie.
- Les installations classées non compatibles avec le caractère urbain de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- Les campings, les terrains de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes hors terrains aménagés.
- Les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toute autre installation précaire ou mobile.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...
- Toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le caractère de la zone.
- Les nouveaux équipements tels que les centres de secours principaux, les hôpitaux, cliniques, maisons de retraite, centres de post-cure et centres accueillant de façon permanente des personnes à mobilité réduite, en raison de la présence de risque d'inondation.
- Les ouvrages, remblaiements ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne seraient pas indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructures publiques.
- Les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel, sauf ceux qui sont à usage de parkings collectifs.

UA-ARTICLE 2 :**OCCUPATIONS OU UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition d'être nécessaires et compatibles avec la vie du quartier.
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont autorisées à condition de comporter un premier niveau de plancher à 0,50 m au moins au-dessus du niveau du terrain naturel et un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation.
- Le changement de destination d'une construction existante en habitation est admis à condition qu'il soit possible de créer un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues et doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation.
- De plus, dans **le secteur UA1**, chaque programme de construction doit comporter au minimum 25% de logements locatifs aidés.

Rappel : Dans les zones de terrains argileux, des fondations adaptées sont nécessaires.

UA-ARTICLE 3 :**DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES****1. CARACTERISTIQUES DES ACCES ET DES VOIRIES**

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

2. ACCES

- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière.
- Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

3. VOIRIE NOUVELLE

Les voies publiques ou privées doivent :

- par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent,
- participer au maillage viaire communal et s'intégrer correctement au principe général de circulation,
- présenter, lorsque nécessaire, des caractéristiques techniques susceptibles d'intégrer des places de stationnement.

4. PISTES CYCLABLES, CHEMINEMENTS PIETONNIERS

La création de pistes cyclables et de cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter-quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

UA-ARTICLE 4 :

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

2. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Si un réseau public est réalisé le raccordement est obligatoire.
- Tant que le réseau public n'existe pas, le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire. Il doit être réalisé par un système conforme à la législation en vigueur.

Eaux pluviales

- Un système de collecte des eaux pluviales est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

Il peut se présenter sous la forme :

- d'un dispositif autonome (cuve enterrée, bac en pied de gouttière dissimulé, ...) visant à réutiliser les eaux de pluie,
- d'un raccordement au réseau public.

- Si un système autonome est réalisé, il devra comporter une surverse raccordée au réseau public.

- Si le réseau public n'existe pas ou est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre à ses caractéristiques ainsi qu'à celles de l'opération projetée.

Piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eau pluviale si le réseau est de type séparatif. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur.

Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement.

Eaux résiduaires d'activités

Les installations ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents préépurés dans les conditions fixées par les instructions en vigueur.

3. RESEAUX DIVERS

Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les réseaux privés le sont obligatoirement.

Dans le cas de lotissements ou de groupements d'habitations, l'enfouissement des réseaux est obligatoire.

4. COLLECTE DES DECHETS URBAINS

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon configuration de la construction.

UA-ARTICLE 5 :

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article n'est plus applicable depuis la loi ALUR du 24 mars 2014.

UA-ARTICLE 6 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans la zone UA

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 5 m de l'alignement de voirie.

Dans la zone UA (y compris le secteur AUa), les abris de jardin tels que définis à l'article 11 doivent être implantés avec un recul minimal au moins égal à celui de la construction principale.

Exceptions

- Une implantation différente peut être imposée en deçà de cette limite afin de respecter l'ordonnement de fait.
- Une implantation différente peut être autorisée compte tenu de l'environnement, de la configuration parcellaire, ou sous réserve de justifications techniques ou architecturales.

Dans les secteurs UAa

- L'implantation de la construction doit concourir à la préservation et la mise en valeur de la structure urbaine du centre-ville ancien.
- Cette implantation doit participer à préserver la silhouette de la rue en s'inscrivant dans l'ordonnement.

La notion d'ordonnement n'est pas celle d'un alignement strictement défini, mais celle d'une implantation similaire à celle de plusieurs constructions voisines.

Exceptions

- Une implantation différente peut être autorisée compte tenu de l'environnement, de la configuration parcellaire, ou sous réserve de justifications techniques ou architecturales.
- Une implantation différente est imposée s'il existe des dispositions graphiques particulières.
- Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

UA-ARTICLE 7 : **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Dans la zone UA

- Les constructions peuvent être implantées soit :
 - sur la ou les limites séparatives,
 - éloignées des limites séparatives avec un minimum de 3 m.

Dans la zone UA (y compris le secteur UAa), les abris de jardin tels que définis à l'article 11, doivent s'implanter :

- soit en limite(s) séparative(s)
- soit avec un recul au moins égal à 1 mètre.

Exceptions :

Une implantation différente peut être admise pour permettre la construction d'annexes de faible hauteur (moins de 3 m au faitage), dont les abris de jardins, sur toute limite séparative.

Dans le secteur UAa

- L'implantation de la construction doit concourir à la préservation et la mise en valeur de la structure urbaine du cœur du Grand Village.
- Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative.

Exceptions :

- Une implantation différente peut être admise sous réserve d'une justification technique ou urbanistique.
- Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

UA-ARTICLE 8 : **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- L'implantation des constructions et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (ensoleillement) soient respectées.

Cette distance est fixée à 4 m minimum.

- Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

UA-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans la **zone UA**, à l'exception du **secteur UAa**, les emprises au sol maximales sont celles définies par le PPRI.

Elles ne peuvent toutefois pas dépasser 50% (hors piscine) de la superficie du terrain pour les constructions à usage d'habitation.

Dans le **secteur UAa**, les emprises au sol maximales sont celles définies par le PPRI.

Dans tous les cas, 50% de l'espace non bâti doit rester en pleine terre et faire l'objet de plantations.

Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

UA-ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant tout remaniement. Elle est calculée à l'égout de toiture.
- Les locaux techniques, éléments de superstructure (cheminée, cage d'escalier, machinerie d'ascenseur, appareillage de climatisation) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

• **La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :**

Dans la zone UA : la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 2 étages sur rez-de-chaussée avec comble ou retrait (R+2+C).

Dans le secteur UAa : la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 1 étage sur rez-de-chaussée avec comble ou retrait (R+1+C).

Dans le périmètre de la servitude de programme de logements, une hauteur supérieure (limitée à R+2) peut toutefois être admise, dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain, sous réserve d'une bonne intégration au tissu bâti environnant.

UA-ARTICLE 11 :**ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS****1. REGLE GENERALE**

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions particulières si les constructions par leur situation, leur disposition ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les projets doivent participer par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaire, etc...
- A l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques et des sites classés et inscrits, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Dans le secteur UAa

Les constructions doivent s'inscrire en cohérence avec le tissu bâti constitué. A ce titre, la composition architecturale doit puiser dans le registre traditionnel (gabarit, et/ou matériaux, et/ou couleur, et/ou rapport entre les pleins et les vides et/ou percements...) tout en favorisant l'expression contemporaine de l'architecture, en adéquation avec les usages.

2. REGLES PARTICULIERES**Adaptation au sol**

En raison de la proximité de la nappe phréatique, les sous-sols sont interdits.

Façades

- Toutes les façades ainsi que leur soubassement doivent être traités avec soin.
- Les façades des constructions ne peuvent laisser apparent des matériaux qui, par leur nature et leurs caractéristiques techniques, sont destinés à être recouverts. De manière générale, il sera imposé une qualité de matériaux permettant la pérennité des façades.
- Pour les constructions à usage de commerces et de services, le traitement des façades commerciales (matériaux, couleurs) doit concourir à la mise en valeur de l'ensemble de la construction. Elles devront respecter la trame et la modénature du bâtiment d'origine s'il s'agit d'un bâtiment existant.
- Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades.
- Sont interdits les lucarnes rampantes et les lucarnes dites en "chiens assis".
- Les châssis de toit doivent être encastrés.

Dans le secteur UAa

Les percements doivent avoir la forme d'un rectangle plus haut que large.

Toitures

- Les toitures à pentes sont la règle. La pente doit être comprise entre 40° et 45°.
- Le choix du matériau de couverture doit être effectué selon la dominante locale.

Sont autorisés :

- la petite tuile plate traditionnelle (70-75 au m²),
- tuile 21/22 de surface plate,
- l'ardoise naturelle ou artificielle,
- ou tout autre matériau présentant le même aspect.

• A l'exception du secteur UAa, et lorsque la qualité architecturale et urbanistique du projet le justifie, une forme ou des matériaux de toiture différents peuvent être utilisés.

• La toiture des immeubles doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques afin d'en limiter l'impact visuel.

L'insertion de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée.

Couleurs

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction,
- respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble,
- souligner, éventuellement, le rythme des façades.

Volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

Restauration des bâtiments anciens

Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style (façades, modénature, coyaux, toitures, ouvertures, ...) et matériaux d'origine (pierres de taille, moellons, enduits, ...). Des adaptations contemporaines sont possibles si elles améliorent la qualité du projet architectural et son intégration dans le site.

Abris de Jardins

Ils devront avoir une hauteur maximale de 2,50 m au faîtage et une surface maximale de 9 m². Ils doivent être traités avec soin afin de permettre leur intégration dans le site environnant par leurs couleurs et aspects.

L'utilisation de matériaux ne garantissant pas une bonne tenue dans le temps est à proscrire (tôle, ...). Le bois peint ou lazuré est autorisé.

Annexes

Les projets d'annexes pourront être acceptés sous réserve de :

- leur bonne intégration dans l'environnement,
- la nature des matériaux employés,
- l'absence de nuisances quelles qu'elles soient vis-à-vis du voisinage et du domaine public.

Les annexes autres que les abris de jardins (garages, remises, préaux, ateliers, ...) devront être traitées avec soin dans le même aspect que le bâtiment principal et avec des matériaux identiques (couverture, enduit, ...).

Des projets d'architecture innovante peuvent toutefois être autorisés, sous réserve d'une bonne intégration sur la parcelle.

Vérandas

Elles sont autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment principal (volume, matériaux).

Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie au volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

Clôtures

• **Les clôtures sont facultatives. Elles peuvent être remplacées par une haie vive ou un aménagement paysager.**

Les clôtures éventuelles doivent respecter les prescriptions du PPRI.

Elles doivent s'intégrer convenablement dans l'environnement par leurs matériaux et proportions (elles font partie à la fois de la composition de la façade sur rue et de l'espace public).

Les murs traditionnels doivent au maximum être préservés.

Les plaques et poteaux béton et les maçonneries non enduites sont interdites.

La hauteur maximale des clôtures est de 1,50 mètre sur rue et de 1,80 mètre en limite séparative.

De plus, dans le secteur UAa

Pour les clôtures nouvelles, il est demandé de s'inspirer du registre traditionnel (formes, gabarits, couleurs, matériaux, ...) présent dans le centre ancien tout en n'excluant pas des adaptations contemporaines.

UA-ARTICLE 12 : AIRES DE STATIONNEMENT

1. REGLE GENERALE

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation générale.
- Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination de la construction, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.

2. NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT PAR FONCTION

A titre indicatif, les normes suivantes habituellement admises peuvent servir de base à cette appréciation.

Constructions à usage d'habitat

Il est demandé pour les constructions nouvelles à usage d'habitation :

- 1 place par logement jusqu'au type 3,
- 2 places par logement au-dessus du type 3.

Constructions à usage d'activités

Il est demandé pour les constructions nouvelles à usage de bureaux et services, une surface de stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher hors œuvre brute.

Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur.

3. STATIONNEMENT DES DEUX ROUES

Pour les constructions nouvelles (notamment habitat collectif, activités, équipements), des emplacements pour les deux roues sont obligatoires. Ils devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés. Cette disposition concerne à la fois le stationnement privé et public.

UA-ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

- Les espaces non bâtis et non réservés aux accès doivent présenter un traitement paysager à caractère végétal ou minéral.
- Les coupes et abattages peuvent être réalisés dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences équivalentes.
- Le maintien des espaces boisés, arbres isolés ou plantations d'alignement doit être recherché.
- Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysagé global.
- Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.
- Les dispositions des articles L 130-1 du Code de l'urbanisme sont applicables aux espaces boisés classés et reportés sur le plan de zonage.
- Pour les haies doublant une clôture, les essences locales sont à privilégier et les conifères trop

banalisés sont déconseillés. Une composition variée est recommandée.

- En respect du volet paysager du permis de construire, tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement et notamment présenter un programme de plantations sur l'ensemble du terrain, à raison :
 - d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace non boisé et libre de construction,
 - d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Dans les lotissements ou groupements d'habitations réalisés sur un terrain de plus 1 ha, 15% du terrain doit être traité en espace vert commun à tous les lots et planté.

Rappel :

La distance des plantations aux limites séparatives est réglée par l'article 671 du Code Civil. Soit, en règle générale, deux mètres minimum de la limite séparative pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi mètre minimum pour les autres plantations.

UA-ARTICLE 14 :

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Cet article n'est plus applicable depuis la loi ALUR du 24 mars 2014.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone

La zone UB

La zone UB comprend les quartiers constitués d'ensembles homogènes de type pavillonnaire (lotissements classiques), isolés ou collés, ou maisons de ville. Les densités et les hauteurs sont relativement basses. Ces quartiers n'ont pas vocation à évoluer sensiblement dans leur typologie ou leur destination à l'échéance du PLU révisé (notamment une évolution vers l'habitat collectif). Toutefois, l'introduction d'une certaine forme de mixité n'est pas à exclure notamment en diversifiant les fonctions par un renforcement des équipements collectifs ou l'introduction de quelques commerces ou services selon les cas.

Les dispositions réglementaires visent à maintenir la structure urbaine existante.

Les principaux enjeux sont liés à la poursuite de la requalification des espaces publics et notamment le réseau de voiries secondaires afin de développer les circulations douces.

La zone UB correspond à la partie du val inondable urbanisée classée en aléa moyen dans le plan de prévention des risques naturels prévisibles. Compte tenu du risque existant, des prescriptions spécifiques s'appliquent en matière d'occupations et d'utilisations du sol à la fois pour les constructions existantes et les projets.

La zone UB comprend quatre secteurs :

Le secteur UBb

Localisé au Nord de la commune, il s'inscrit en transition avec les espaces naturels de la commune.

Le secteur UBb3

Localisé au Nord de la commune, en bordure de la RD 751, il correspond à la partie du val inondable urbanisée classée en aléa fort dans le plan de prévention des risques naturels prévisibles.

Le secteur UBI

Le secteur UBI est délimité en application de l'article L. 123-2 introduit par la loi "**engagement national pour le logement**". Il s'inscrit dans l'objectif de rééquilibrage et de diversification de la production de logements sur le territoire communal (en application du PLH). Il est destiné à imposer la réalisation d'un pourcentage minimum de logements locatifs sociaux comme de logements locatifs intermédiaires en cas de construction d'un programme de logements.

Ce site fait, par ailleurs, l'objet d'orientations d'aménagement.

Le **secteur UBp** correspondant à un projet de parc public.

DISPOSITIONS GENERALES

Adaptations mineures :

Les règles et les servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L-123-1 du Code de l'Urbanisme).

Constructions existantes non conformes aux règles applicables à la zone :

Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Constructions détruites par sinistre :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructures :

Ces ouvrages sont autorisés dans toutes les zones du PLU.

UB-ARTICLE 1 :**OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les installations et constructions nouvelles à usage d'industrie.
- Les installations classées non compatibles avec le caractère urbain de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- Les campings, les terrains de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes hors terrains aménagés.
- Les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toute autre installation précaire ou mobile.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...
- Toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le caractère de la zone.
- Les nouveaux équipements tels que les centres de secours principaux, les hôpitaux, cliniques, maisons de retraite, centres de postcures et centres accueillant de façon permanente des personnes à mobilité réduite, en raison de la présence de risque d'inondation.
- Les ouvrages, remblaiement ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne seraient pas indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructures publiques.
- Les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel, sauf ceux qui sont à usage de parkings collectifs.

UB-ARTICLE 2 :**OCCUPATIONS OU UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition d'être nécessaires et compatibles avec la vie du quartier.
- Les extensions des installations classées existantes sont autorisées à condition de ne pas augmenter les nuisances.
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont autorisées à condition de comporter un premier niveau de plancher à 0,50 m au moins au-dessus du niveau du terrain naturel et un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation.
- Le changement de destination d'une construction existante en habitation est admis à condition qu'il soit possible de créer un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues et doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation.
- De plus, dans **le secteur UBI**, chaque programme de construction doit comporter au minimum 25% de logements locatifs aidés.

Dans le **secteur UBp**, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'aménagement d'espaces verts, de terrains de sports ou de loisirs, les installations à usage de loisirs, sport et tourisme, et les bâtiments strictement nécessaires à leur fonctionnement (vestiaires, sanitaires, local technique)
- L'aménagement de places de stationnement collectif en surface.
- Les clôtures
- Les travaux de réalisation, d'entretien et de réparation des ouvrages de protection contre les inondations présentant un intérêt à l'échelle du Val.
- Les travaux, ouvrages, installations et aménagements notamment hydrauliques destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation y compris les ouvrages et les travaux visant à améliorer l'écoulement des eaux et la régulation des flux, et présentant un intérêt à l'échelle du Val
- Les infrastructures (voies routières, etc.), leurs équipements, qui ne sauraient être implantés dans d'autres lieux et les travaux nécessaires à leur exploitation et leur entretien.
- Les équipements techniques de services publics et/ou d'intérêt général, et leurs bâtiments et leurs réseaux strictement nécessaires à leur fonctionnement et qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux réalisés selon une conception résiliente à l'inondation (ouvrages de distribution d'énergie, de télécommunication, pylônes, transformateur électrique, d'alimentation en eau potable d'assainissement des eaux usées et pluviales, équipements d'assainissement (autres que les STEP), les équipements d'assainissement individuel dans le cadre des services publics d'assainissement non collectif....)

Rappel : Dans les zones de terrains argileux, des fondations adaptées sont nécessaires.

UB-ARTICLE 3 :

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

1. Caractéristiques des accès et des voiries

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

2. Accès

- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique.
- Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

3. Voirie nouvelle

Les voies publiques ou privées doivent :

- par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent,
- participer au maillage viaire communal et s'intégrer correctement au schéma général de circulation,
- présenter, lorsque nécessaire, des caractéristiques techniques susceptibles d'intégrer des places de stationnement.

4. Pistes cyclables, cheminements piétonniers

La création de pistes cyclables et de cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter-quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

UB-ARTICLE 4 :

DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

2. Assainissement

Eaux usées

- Si un réseau public est réalisé le raccordement est obligatoire.
- Tant que le réseau public n'existe pas, le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire. Il doit être réalisé par un système conforme à la législation en vigueur.

Eaux pluviales

- Un système de collecte des eaux pluviales est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

Il peut se présenter sous la forme :

- d'un dispositif autonome (cuve enterrée, bac en pied de gouttière dissimulé, ...) visant à réutiliser les eaux de pluie,
- d'un raccordement au réseau public.

- Si un système autonome est réalisé, il devra comporter une surverse raccordée au réseau public.

- Si le réseau public n'existe pas ou est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre à ses caractéristiques ainsi qu'à celles de l'opération projetée.

Piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eau pluviale si le réseau est de type séparatif. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur. Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement.

Eaux résiduaires d'activités

Les installations ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents préépurés dans les conditions fixées par les instructions en vigueur.

3. Réseaux divers

Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les réseaux privés le sont obligatoirement. Dans le cas de lotissements ou de groupements d'habitations, l'enfouissement des réseaux est obligatoire.

4. Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon configuration de la construction.

UB-ARTICLE 5 :**SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Cet article n'est plus applicable depuis la loi ALUR du 24 mars 2014.

UB-ARTICLE 6 :**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 5 mètres de l'alignement de voirie.
- Les abris de jardin tels que définis à l'article 11 doivent être implantés avec un recul minimal au moins égal à celui de la construction principale.

Exceptions

- Une implantation différente peut être autorisée en deçà de cette limite *et jusqu'à l'alignement* afin de respecter l'ordonnancement de fait *ou lorsque le parti architectural ou technique le justifie.*
- Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

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

- Les constructions peuvent être implantées soit :
 - sur la ou les limites séparatives,
 - éloignées des limites séparatives avec un minimum de 3 m.
- Les abris de jardin tels que définis à l'article 11, doivent s'implanter :
 - soit en limite(s) séparative(s)
 - soit avec un recul au moins égal à 1 mètre.

Exceptions :

- Une implantation différente peut être admise pour permettre la construction d'annexes de faible hauteur (moins de 3 m au faitage), dont les abris de jardins, sur toute limite séparative.
- Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

UB-ARTICLE 8 :
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES
PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (ensoleillement) soient respectées. Cette distance est fixée à 4 m minimum.

UB-ARTICLE 9 :
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les emprises au sol maximales sont celles définies par le PPRI. Elles ne peuvent toutefois pas dépasser 50% (hors piscine) de la superficie du terrain pour les constructions à usage d'habitation.

Dans tous les cas, 50% de l'espace non bâti doit rester en pleine terre et faire l'objet de plantations.

Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

UB-ARTICLE 10 : **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser un étage sur rez-de-chaussée avec comble ou retrait.
- Une hauteur différente peut être admise pour permettre la reconstruction après sinistre, la réhabilitation, l'extension et le changement de destination de bâtiments existants dans la limite de la hauteur initiale.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics.

UB-ARTICLE 11 : **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

1. Règle générale

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions particulières si les constructions par leur situation, leur disposition ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les projets doivent participer par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaire, etc...
- A l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques et des sites classés et inscrits, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.

2. Règles particulières

Adaptation au sol

En raison de la proximité de la nappe phréatique, les sous-sols sont interdits.

Façades

- Toutes les façades ainsi que leur soubassement doivent être traités avec soin.
- Les façades des constructions ne peuvent laisser apparent des matériaux qui, par leur nature et leurs caractéristiques techniques, sont destinés à être recouverts. De manière générale, il sera imposé une qualité de matériaux permettant la pérennité des façades.
- Pour les constructions à usage de commerces et de services, le traitement des façades commerciales (matériaux, couleurs) doit concourir à la mise en valeur de l'ensemble de la construction. Elles devront respecter la trame et la modénature du bâtiment d'origine s'il s'agit d'un bâtiment existant.

- Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades.
- Sont interdits les lucarnes rampantes et les lucarnes dites en "chiens assis".
- Les châssis de toit doivent être encastrés

Toitures

- Les toitures à pentes sont la règle. La pente doit être comprise entre 40° et 45°.
- Le choix du matériau de couverture doit être effectué selon la dominante locale.

Sont autorisées :

- la petite tuile plate traditionnelle (70-75 au m²),
- tuile 21/22 de surface plate,
- l'ardoise naturelle ou artificielle,
- ou tout autre matériau présentant le même aspect.
- Lorsque la qualité architecturale et urbanistique du projet le justifie, une forme ou des matériaux de toiture différents peuvent être utilisés.

- La toiture des immeubles doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques afin d'en limiter l'impact visuel.

L'insertion de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée.

Couleurs

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction,
- respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble,
- souligner, éventuellement, le rythme des façades.

Volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

Restauration des bâtiments anciens

Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style (façades, modénature, coyaux, toitures, ouvertures) et matériaux d'origine (pierres de taille, moellons, enduits...). Des adaptations contemporaines sont possibles si elles améliorent la qualité du projet architectural et son intégration dans le site.

Abris de Jardins

Ils devront avoir une hauteur maximale de 2,50 m au faîtage et une surface maximale de 9 m². Ils doivent être traités avec soin afin de permettre leur intégration dans le site environnant par leurs couleurs et aspects

L'utilisation de matériaux ne garantissant pas une bonne tenue dans le temps est à proscrire (tôle, ...). Le bois peint ou lazuré est autorisé.

Annexes

Les projets d'annexes pourront être acceptés sous réserve de :

- leur bonne intégration dans l'environnement,
- la nature des matériaux employés,
- l'absence de nuisances quelles qu'elles soient vis-à-vis du voisinage et du domaine public.

Les annexes autres que les abris de jardins (garages, remises, préaux, ateliers, ...) devront être traitées avec soin dans le même aspect que le bâtiment principal et avec des matériaux identiques (couverture, enduit, ...).

Des projets d'architecture innovante peuvent toutefois être autorisés, sous réserve d'une bonne intégration sur la parcelle.

Vérandas

Elles sont autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment principal (volume, matériaux).

Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie au volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

Clôtures

- **Les clôtures sont facultatives. Elles peuvent être remplacées par une haie vive ou un aménagement paysager.**

Les clôtures éventuelles doivent respecter les prescriptions du PPRI.

Elles doivent s'intégrer convenablement dans l'environnement par leurs matériaux et proportions (elles font partie à la fois de la composition de la façade sur rue et de l'espace public).

Les murs traditionnels doivent au maximum être préservés.

Les plaques et poteaux béton et les maçonneries non enduites sont interdites.

La hauteur maximale des clôtures est de 1,50 mètre sur rue et de 1,80 mètre en limite séparative.

UB-ARTICLE 12 : **AIRE DE STATIONNEMENT**

1. Règle générale

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation générale.
- Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination de la construction, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.

2. Normes minimales de stationnement par fonction

A titre indicatif, les normes suivantes habituellement admises peuvent servir de base à cette appréciation.

Constructions à usage d'habitat

Il est demandé pour les constructions nouvelles à usage d'habitation :

- 1 place par logement jusqu'au type 3,
- 2 places par logement au dessus du type 3.

Constructions à usage d'activités

Il est demandé pour les constructions nouvelles à usage de bureaux et services, une surface de stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher hors œuvre brute.

Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur.

3. Stationnement des deux roues

Pour les constructions nouvelles (notamment habitat collectif, activités, équipements), des emplacements pour les deux roues sont obligatoires. Ils devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés. Cette disposition concerne à la fois le stationnement privé et public.

UB-ARTICLE 13 : **ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

- Les espaces non bâtis et non réservés aux accès doivent présenter un traitement paysager à caractère végétal ou minéral.
- Les coupes et abattages peuvent être réalisés dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences équivalentes.
- Le maintien des espaces boisés, arbres isolés ou plantations d'alignement doit être recherché.
- Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysagé global.
- Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.
- Les dispositions des articles L 130-1 du Code de l'urbanisme sont applicables aux espaces boisés classés et reportés sur le plan de zonage.
- Pour les haies doublant une clôture, les essences locales sont à privilégier et les conifères trop banalisés sont déconseillés. Une composition variée est recommandée.

• En respect du volet paysager du permis de construire, tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement et notamment présenter un programme de plantations sur l'ensemble du terrain, à raison :

- d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace non boisé et libre de construction,
- d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Dans les lotissements ou groupements d'habitations réalisés sur un terrain de plus 1 ha, 15% du terrain doit être traité en espace vert commun à tous les lots et planté.

Rappel :

La distance des plantations aux limites séparatives est réglée par l'article 671 du Code Civil. Soit, en règle générale, deux mètres minimum de la limite séparative pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi mètre minimum pour les autres plantations.

UB-ARTICLE 14 :

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Cet article n'est plus applicable depuis la loi ALUR du 24 mars 2014.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE correspond au site localisé au Nord de l'avenue J. d'Arc dans lequel sont implantés les principaux équipements collectifs d'intérêt général (équipements scolaires, culturels, sportifs, de santé, militaires, de loisirs, etc.). Ces derniers relèvent à la fois d'un parcellaire, d'une composition urbaine et d'une affectation particulière dans la plupart des cas en rupture avec la morphologie environnante. Ils concernent souvent de grandes unités foncières Ce sont des sites réservés aux espaces verts, aux sports et aux loisirs ne comportant que peu de superstructures.

La zone UE comporte également quelques constructions à usage d'habitation.

DISPOSITIONS GENERALES

Adaptations mineures :

Les règles et les servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L-123-1 du Code de l'Urbanisme).

Constructions existantes non conformes aux règles applicables à la zone :

Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Constructions détruites par sinistre :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructures :

Ces ouvrages sont autorisés dans toutes les zones du PLU et seul l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

UE-ARTICLE 1 :

OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation ou de commerce, à l'exception de celles visées à l'article 2.
- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière.
- Toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le caractère de la zone.

De plus, dans le secteur inondable UE :

- Les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel, sauf ceux à usage de parkings collectifs et ceux destinés à des dispositifs techniques pouvant difficilement se situer ailleurs (machinerie d'ascenseurs, ...) sous réserve d'une parfaite étanchéité des parois.
- Les ouvrages, remblaiements ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne seraient pas indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructures publiques.
- Les nouveaux équipements tels que les centres de secours principaux, les hôpitaux, cliniques, maisons de retraite, centres de postcures et centres accueillant de façon permanente des personnes à mobilité réduite, en raison de la présence de risque d'inondation.

UE-ARTICLE 2 :**OCCUPATIONS OU UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES**

- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition :
 - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements, services généraux et équipements de la zone,
 - de comporter un premier niveau de plancher à 0,50 m au moins au-dessus du niveau du terrain naturel et un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitations en cas d'inondation.
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier et de bureaux sont autorisées à condition qu'elles constituent le prolongement de la vocation d'équipement du secteur concerné.
- Les extensions et les annexes des constructions existantes.

Rappel : Dans les zones de terrains argileux, des fondations adaptées sont nécessaires.

UE-ARTICLE 3 :**DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES****1. CARACTERISTIQUES DES ACCES ET DES VOIRIES**

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

2. ACCES

- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique.
- Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3. VOIRIE NOUVELLE

Les voies publiques ou privées doivent :

- par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent,
- participer au maillage viaire communal et s'intégrer correctement au schéma général de circulation,
- présenter, lorsque nécessaire, des caractéristiques techniques susceptibles d'intégrer des places de stationnement,
- être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour lorsqu'elles sont en impasses.

4. PISTES CYCLABLES, CHEMINEMENTS PIETONNIERS

La création de pistes cyclables et de cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter-quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

UE-ARTICLE 4 :

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

2. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Si un réseau public est réalisé le raccordement est obligatoire.
- Tant que le réseau public n'existe pas, le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire. Il doit être réalisé par un système conforme à la législation en vigueur.

Eaux pluviales

- Si un réseau public existe (collecteur ou caniveau), les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans celui-ci.
- Si le réseau public n'existe pas ou est connu comme insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à limiter les débits évacués du terrain, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Il devra veiller à ne pas envoyer les eaux recueillies sur son terrain sur les parcelles situées à l'aval. Le dispositif doit être particulièrement adapté dans les périmètres soumis à des risques de mouvements de terrains.

Dans certains cas, pour éviter une surcharge du réseau, les services municipaux peuvent demander la réalisation de dispositifs appropriés. Ceux-ci sont à la charge du pétitionnaire et soumis à l'examen des services compétents.

3. RESEAUX DIVERS

- Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les branchements privés doivent être enterrés.
- Dans le cas de lotissements ou de groupements d'habitations, l'enfouissement des réseaux est obligatoire.

4. COLLECTE DES DECHETS URBAINS

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon configuration de la construction.

**UE-ARTICLE 5 :
SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Cet article n'est plus applicable depuis la loi ALUR du 24 mars 2014.

**UE-ARTICLE 6 :
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 6 m de l'alignement.
- Les abris de jardin tels que définis à l'article 11 doivent être implantés avec un recul minimal au moins égal à celui de la construction principale.
- Compte tenu de l'environnement, de la configuration parcellaire, des considérations techniques et architecturales, une implantation différente peut être autorisée en deçà de cette limite.
- Dans le cas d'extension, de surélévation et reconstruction de bâtiments existants, les implantations existantes peuvent être conservées si elles ne font pas saillie par rapport à l'alignement existant ou projeté.

**UE-ARTICLE 7 :
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions ou parties de construction doivent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait de ces dernières
- Les abris de jardin tels que définis à l'article 11, doivent s'implanter :
 - soit en limite(s) séparative(s)
 - soit avec un recul au moins égal à 1 mètre.

**UE-ARTICLE 8 :
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES
PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance minimale entre les deux bâtiments devra permettre l'accès facile des moyens de lutte contre l'incendie.

**UE-ARTICLE 9 :
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Les emprises au sol maximales sont définies par le PPRI.

UE-ARTICLE 10 :
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

UE-ARTICLE 11 :
ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En référence à l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme de l'article R. 421-2 du Code de l'urbanisme (volet paysager du permis de construire).

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Néanmoins, pour un équipement collectif d'intérêt général, il est nécessaire de prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel il s'insère, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

En raison de la proximité de la nappe phréatique, les sous-sols sont interdits.

- Les projets doivent participer par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaire, etc...

Abris de Jardins

Ils devront avoir une hauteur maximale de 2,50 m au faîtage et une surface maximale de 9 m². Ils doivent être traités avec soin afin de permettre leur intégration dans le site environnant par leurs couleurs et aspects

L'utilisation de matériaux ne garantissant pas une bonne tenue dans le temps est à proscrire (tôle, ...). Le bois peint ou lazuré est autorisé.

UE-ARTICLE 12 :
AIRES DE STATIONNEMENT

- Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination de la construction, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage, notamment dans le cas de bâtiment à usage professionnel.

- Des emplacements pour les deux roues sont obligatoires. Ils devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés.

UE-ARTICLE 13 :**ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

- Les espaces non bâtis et non réservés aux accès doivent présenter un traitement paysager à caractère végétal ou minéral.
- Les coupes et abattages peuvent être réalisés dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences équivalentes.
- Le maintien des espaces boisés, arbres isolés ou plantations d'alignement doit être recherché.
- Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager global.
- Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.
- Les dispositions des articles L 130-1 du Code de l'urbanisme sont applicables aux espaces boisés classés et reportés sur le plan de zonage.

UE-ARTICLE 14 :**POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Cet article n'est plus applicable depuis la loi ALUR du 24 mars 2014.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UX, située dans le val inondable, correspond à trois sites de développement urbain à vocation principale d'activités industrielles, artisanales, de services et de bureaux.

Elle se dans le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation.

Le secteur UXa "Le Bois de Plantes"

D'une superficie de 23 ha, cette zone d'activité est la plus proche de Tours. Bénéficiant d'une vitrine sur la RD 140 en bordure de la départementale il compte une trentaine d'entreprises.

Ce secteur est aménagé dans le cadre d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) créée avant l'approbation du PPRI. Elle bénéficie à ce titre de règles particulières en matière de densité.

Le secteur UXb "Les Fougerolles"

D'une superficie de 28 ha, cette zone accueille une quinzaine d'entreprises développant principalement des activités commerciales et des activités vente/services aux particuliers.

Bien située en bordure du barreau de la Départementale 142, qui accède rapidement à Tours Nord par le pont Charles de Gaulle, à Tours Centre par la D 751 et à Tours Sud par la RD 140, 11 ha restent à aménager et commercialiser.

Ce secteur est aménagé dans le cadre d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) créée avant l'approbation du PPRI. Elle bénéficie à ce titre de règles particulières en matière de densité.

Le secteur UXc "Champmeslé "

Cette ZA d'une surface de 16 ha se situe dans le prolongement Ouest de la zone des Yvaudières située à Saint Pierre-des-Corps.

Elle compte une dizaine d'établissements, pour environ 260 salariés, et est constituée essentiellement d'activités de services.

La zone UX est destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales, commerciales, de services et de bureaux nouvelles ou les extensions des activités existantes.

UX-ARTICLE 1 : **OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans l'ensemble de la zone

- Les terrains de campings, et de caravaning.
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes hors terrains aménagés.
- Les installations et travaux divers de type parcs d'attractions, stands de tirs, pistes de karting, garages collectifs de caravanes.
- Les dépôts non liés à une activité.
- Les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel, sauf ceux à usage de parkings collectifs et ceux destinés à des dispositifs techniques pouvant difficilement se situer ailleurs (machineries d'ascenseurs, ...) sous réserve d'une parfaite étanchéité des parois.
- Les ouvrages, remblaiements ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne seraient pas indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructures publiques.

UX-ARTICLE 2 : **OCCUPATIONS OU UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES**

- Les constructions et établissements à usage, industriel, artisanal, commercial et de bureaux à condition que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les constructions sont autorisées à condition d'être aptes à résister structurellement aux remontées de nappe et à une inondation dont le niveau serait égal aux plus hautes eaux connues.
- Des dispositions particulières doivent être prises concernant le stockage des substances et préparations dangereuses.
- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition :
 - d'être affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés,
 - d'être intégrées au volume du bâtiment d'activités, de comporter un premier niveau de plancher à 0,50 m au moins au niveau du terrain naturel et un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitations en cas d'inondation.
- Les installations classées sont autorisées à condition :
 - qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat de risques ou de nuisances particulières,
 - que des précautions soient prises pour réduire les nuisances.
- Les constructions et installations à usage d'équipement (foyer, restaurant, hôtel, etc.) et les équipements publics ou d'intérêt collectif à la condition qu'ils soient nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

Rappel : Dans les zones de terrains argileux, des fondations adaptées sont nécessaires.

UX-ARTICLE 3 : **DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES**

1. CARACTERISTIQUES DES ACCES ET DES VOIRIES

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

2. ACCES

- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique.
- Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Aucun accès individuel direct ne peut s'effectuer à partir des RD140, 142 et de l'avenue J. d'Arc.

3. VOIRIE NOUVELLE

- Les voies publiques ou privées doivent :
 - par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent,
 - participer au maillage viaire communal et s'intégrer correctement au principe général de circulation,
 - présenter, lorsque nécessaire, des caractéristiques techniques susceptibles d'intégrer des places de stationnement.

4. PISTES CYCLABLES, CHEMINEMENTS PIETONNIERS

La création de pistes cyclables et de cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter-quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

UX-ARTICLE 4 : **DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

2. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Toute construction ou installation qui le requiert devra être raccordée au réseau public d'eaux usées, en respectant ses caractéristiques.

Eaux résiduaires industrielles

- L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés conformément à la réglementation en vigueur.
- Les eaux usées doivent être traitées préalablement à leur rejet dans le réseau public afin qu'elles soient compatibles avec les capacités d'épuration, et qu'elles ne soient susceptibles de causer des difficultés sur le réseau (graisses, dépôts importants, ...)

Eaux pluviales

- Les dispositifs de gestion des eaux pluviales (avec ou sans admission au réseau public d'assainissement) sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, voire espaces verts, ...) que celles des lots, parcelles, terrains, ...
- Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout le terrain doivent être de nature à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau qui les collecte.

3. RESEAUX DIVERS

- Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les branchements privés doivent être enterrés.
- Dans le cas de lotissements à usage d'activités mixtes, l'enfouissement des réseaux est obligatoire.

4. COLLECTE DES DECHETS URBAINS

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction.

UX-ARTICLE 5 :

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article n'est plus applicable depuis la loi ALUR du 24 mars 2014.

UX-ARTICLE 6 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le secteur UXa

Les constructions doivent être implantées à une distance minimum :

- de 10 m de l'emprise de la RD 140,
- 7 m des autres voies.

Dans le secteur UXb

Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 10 m de l'emprise des voies.

Dans le secteur UXc

Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 7 m de l'emprise des voies.

Dans l'ensemble de la zone

Une implantation différente peut être autorisée en deçà de cette limite pour les locaux techniques et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

Il ne doit cependant s'ensuivre aucune gêne pour la visibilité des accès à la voirie.

UX-ARTICLE 7 :
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 7 m par rapport aux limites séparatives.
- Cette distance peut être inférieure en cas d'implantations d'équipements publics liés aux divers réseaux.

UX-ARTICLE 8 :
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES
PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance minimale entre les deux bâtiments devra permettre l'accès facile des moyens de lutte contre l'incendie.

UX-ARTICLE 9 :
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les emprises au sol maximales sont définies par le PPRI.

UX-ARTICLE 10 :
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ou installation est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette de cette construction ou de cette installation avant travaux d'affouillement ou d'exhaussement. **Cette hauteur est fixée au faîtage ou à l'acrotère.**

1. Dans les secteurs UXa

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 m.

2. Dans les secteurs UXa et UXb

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 15 m.

3. Dans le secteur UXc

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 20 m.

Une hauteur supérieure peut être autorisée pour des raisons techniques ou architecturales justifiées.

Les cheminées, antennes, silos, installations techniques nécessaires au fonctionnement des installations autorisées dans la zone peuvent avoir une hauteur supérieure de même que les équipements nécessaires au fonctionnement du service public.

UX-ARTICLE 11 :**ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS****1. Généralités**

- Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.
- L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur volumétrie générale ou leur aspect extérieur (teintes, ouvertures, matériaux), sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives intéressantes.
- Le choix de matériaux (façade, toiture) doit être compatible avec le caractère de l'ouvrage et assurer une bonne tenue dans le temps.
- En bordure des principaux axes de communication, il est demandé d'apporter un soin particulier au traitement architectural des bâtiments tant au niveau des matériaux, des couleurs que de la volumétrie générale.
- Les projets doivent participer par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaire, etc...

2. Bâtiments

- Les façades des constructions ne peuvent laisser apparents des matériaux, qui par leur nature, leurs caractéristiques techniques sont destinés à être recouverts.
- Toutes les façades doivent être traitées avec soin, tant vis-à-vis des voies externes que des voies internes au secteur.
- La teinte des enduits ou peintures doit s'harmoniser avec l'environnement et respecter des contraintes de durée dans le temps.
- En présence de volumes importants sur des espaces publics, il est demandé d'apporter au volume ou à la façade un traitement particulier complémentaire.

3. Enseignes

Les enseignes et publicités doivent s'intégrer dans le voisinage et adopter des dimensions mesurées.

4. Clôtures

Les clôtures sont facultatives. Elles peuvent être remplacées par une haie vive ou un aménagement paysager.

Les clôtures éventuelles doivent respecter les prescriptions du PPRI.

Elles doivent être doublées d'une haie vive.

La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.

UX-ARTICLE 12 : AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination et à l'importance du projet.
- Les besoins à prendre en compte doivent satisfaire ceux des employés et des visiteurs, en plus des besoins propres au fonctionnement de l'établissement et au stationnement des poids-lourds.

- Stationnement des deux-roues :

Les constructions nouvelles devront comporter un local fermé ou au minimum couvert pour le stationnement des deux-roues. Dans le cas où il s'agit d'un local simplement couvert, des dispositifs permettant le stationnement sécurisé des deux-roues (arceaux ou autres) sont alors obligatoires.

Ce local doit être aisément accessible, afin de lui permettre de répondre à sa vocation.

- Normes de stationnement (à titre indicatif)

Type d'occupation du sol	Nombre de places
LOGEMENTS	2 places par logement
BUREAUX (employés et visiteurs)	1 place pour 30 m ² de SHON
COMMERCES (ventes + réserves) - par tranche entamée de X m ² de SHON	1 place/40 m ² pour la tranche à 0-200 m ² 1 place/30 m ² pour la tranche à 201-400 m ² 1 place/20 m ² pour la tranche à 401-2000 m ² 1 place/15 m ² pour la tranche supérieure à 2000 m ²
AUTRES EQUIPEMENTS - centres culturels, salles de réunion, salles de spectacle - hôtels - restaurants-bars - garages-automobiles et stations-services	1 place pour 10 places ou 10m ² de salle 1 place pour 3 chambres pour la tranche comprise entre 0 et 100 chambres 1 place pour 4 chambres pour la tranche au-delà de 100 chambres A partir de 50 chambres, il peut être exigé l'aménagement d'une aire de stationnement pour autocars en-dehors du domaine public 1 place pour 10 m ² de salle 1 place pour 20 m ² de SHON pour les garages automobiles 1 place par cabine pour les stations-services
ACTIVITES ARTISANALES ou INDUSTRIELLES	1 place pour 40 m ² pour les établissements de moins de 400 m ² de SHON Au-delà de 400m ² de SHON, une surface minimale de 30% de la construction doit être réservée au stationnement. Des places de stationnement supplémentaires

	peuvent être demandées en fonction de la nature de l'activité et de sa situation géographique.
AUTRES EQUIPEMENTS	Il n'est pas fixé de normes pour les autres équipements

UX-ARTICLE 13 :**ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS****Dans la totalité du secteur**

- Les espaces non bâtis et non aménagés en circulation, aires de services, de stockage et de stationnement, ainsi que les marges de reculement doivent être plantés et convenablement entretenus.
- Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysagé global. Les essences locales doivent être privilégiées (un arbre de haute tige minimum pour quatre places de parking).
- Les reculs par rapport à l'alignement des voies doivent être traités en priorité en espaces verts. Le long de la RD 140 et de RD 142, le traitement paysager doit être particulièrement soigné tout en n'entravant pas l'effet de vitrine.
- Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie bocagère d'essences locales variées ou un mur.

Dans le secteur UXb uniquement

- La proportion des espaces effectivement plantés ou en gazonnés doit être au minimum de 15 % de la surface de la parcelle

UX-ARTICLE 14 :**POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Cet article n'est plus applicable depuis la loi ALUR du 24 mars 2014.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE À URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU correspond aux espaces libres destinés à recevoir une urbanisation à court et moyen termes dans le cadre de la mise en œuvre du présent PLU.

Ces espaces doivent permettre de développer des programmes d'aménagement à dominante résidentielle répondant aux objectifs de mixité et de qualité urbaine validés par la commune, notamment dans le cadre du programme local de l'habitat.

La zone 1AU comprend cinq secteurs :

Le secteur 1AUa

Le site de La Saulas se localise au cœur de l'un des trois pôles de centralité de la commune à l'articulation de deux axes majeurs : l'avenue Jeanne d'Arc et l'avenue Marie Curie. Son urbanisation doit permettre de renforcer le cœur de ville avec notamment une première tranche en cours de procédure (programme d'environ 60 logements).

Le site fait l'objet d'orientations d'aménagement avec pour objectifs :

- d'assurer des perméabilités physiques et visuelles entre la ville et le territoire agricole,
- de structurer l'urbanisation à partir des espaces publics majeurs : l'avenue Jeanne d'Arc (entre l'école et la poste) et l'avenue Marie Curie,
- de prendre en considération la contrainte de l'inondabilité : l'orientation et choix des matériaux du bâti, gestion de l'eau pluviale dans la conception de l'espace public, ...
- d'affirmer la continuité du réseau viaire et des circulations douces,
- de prendre en compte l'évolution de l'activité agricole à court et moyen terme,
- de renforcer l'offre en logements dans un secteur stratégique de la commune, et ce, conformément aux objectifs du PLH communautaire.

Les secteurs 1AUb et 1AUc

Ils correspondent aux espaces libres localisés dans la partie Est du Grand Village.

Le site fait l'objet d'orientations d'aménagement avec pour objectifs :

- d'organiser et maîtriser l'urbanisation des derniers sites urbanisables de la commune
- de prendre en considération la contrainte d'inondation
- de construire une véritable façade urbaine en rive Sud de la commune,
- de renforcer le maillage viaire et développer les circulations douces,
- de structurer l'urbanisation à partir des espaces publics majeurs : la limite Sud, l'axe gare, les entrées de quartiers,
- de renforcer et diversifier l'offre en logements (dans la forme et le statut) de la commune et ce conformément aux objectifs du PLH communautaire.

Le secteur 1AUda et 1AUdb

Les secteurs 1AUda et 1AUdb correspondent à un site localisé en limite de Saint-Pierre-des-Corps (à proximité du collège Pablo Neruda) entre les rues Eugénie Grandet, à l'Ouest, Jeanne Hachette au Nord et à l'Est, Mado Robin au Sud.

Le Nord de la commune est fortement boisé sauf dans la partie Ouest ce qui induit à partir du secteur d'étude une perspective sur le coteau de la Loire. Cette situation communale mérite une attention dans l'organisation du futur quartier. Un ancien couvent, un mur d'enceinte, deux gigantesques tilleuls et un pigeonnier classé constituent les autres éléments clés de ce site.

A ces potentiels s'opposent des contraintes importantes : risques technologiques liés aux dépôts pétroliers et Primagaz, nuisances phoniques dues au réseau ferroviaire et à la gare de triage.

L'urbanisation du site doit s'appuyer sur les enjeux suivants :

- de liaison entre le collège (au cœur du parc de La Morinerie), les quartiers Ouest et le centre ancien,
- de lecture du grand paysage : le paysage ligérien,
- de diversité dans la typologie et les formes urbaines en tenant compte des risques et nuisances.

Le secteur 1AUe

Ce site d'environ 1,3 ha est situé au Sud de la zone d'activités des Yvaudières. Les parcelles concernées sont limitées au Nord par l'avenue Marie Curie et bordées sur les côtés Est, Sud et Ouest par les jardins des habitations des rues Anne de Bretagne, George Sand et Simone Signoret.

Il s'agit d'un terrain enherbé avec dans la partie Nord/Ouest deux énormes tilleuls, véritables points de repère sur l'avenue Marie Curie.

L'environnement bâti est composé de pavillons avec le long de la rue Jeanne d'Arc, quelques vieilles fermes.

L'urbanisation du site doit s'appuyer sur les enjeux suivants :

- de façade urbaine le long de l'Avenue Marie Curie,
- de liaison entre les quartiers,
- de diversité dans la typologie du bâti.

DISPOSITIONS GENERALES

Adaptations mineures :

Les règles et les servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L-123-1 du Code de l'Urbanisme).

Constructions existantes non conformes aux règles applicables à la zone :

Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Constructions détruites par sinistre :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructures :

Ces ouvrages sont autorisés dans toutes les zones du PLU et seul l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

1AU-ARTICLE 1 :

OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les terrains de camping et caravanning et le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article R 443.1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- Les installations et travaux divers de types, piste de karting, garages collectifs de caravanes et affouillements ou exhaussements non liés à une opération autorisée.
- Les dépôts non liés à une activité existante, couverts ou non et de quelque nature que ce soit.
- A l'exception du secteur 1AUa, les constructions à usage agricole.
- Les constructions à usage industriel et d'entrepôt.
- Toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la destination générale de la zone.

1AU-ARTICLE 2 :

OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- A l'exception de celles interdites à l'article 1, toutes les occupations ou utilisations des sols sont admises à condition :
 - d'être compatibles avec les principes de desserte et d'aménagement définis dans les orientations d'aménagement,
 - de respecter le cas échéant les prescriptions graphiques du plan de zonage,
 - que chaque tranche ou projet participe à un aménagement d'ensemble cohérent,
 - que la voirie et les équipements nécessaires à l'opération soient réalisés par l'aménageur.
- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont admises à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires aux quartiers,
 - que toutes les dispositions soient prises pour qu'elles n'engendrent pas de gêne pour le voisinage,

- que les nuisances et les dangers soient prévenus, eu égard à l'environnement.

- Sont également admis, sous réserve de ne pas compromettre les possibilités techniques d'utilisation du site à des fins urbaines ainsi que l'aménagement ultérieur de la zone :
 - les constructions et installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux sous réserve de leur intégration au site et aux paysages,
 - les ouvrages, installations, et constructions d'infrastructures et de superstructures nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et collectif,
 - les affouillements liés à la viabilisation du secteur.

• **Les programmes de logement sont autorisés sous réserve de comporter au minimum :**

20% de logements locatifs aidés dans les secteurs 1AUb et 1AUc

25% de logements locatifs aidés dans le secteur 1AUa et 1AUe

35 % de logements locatifs aidés dans les secteurs 1AUda et 1AUdb

De plus dans le secteur 1AUb

Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements (**voirie, réseaux**) conformément aux orientations d'aménagement.

De plus dans les secteurs 1AUa 1AUc, 1AUd, 1AUda et 1AUdb et 1AUe

L'urbanisation doit être gérée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Rappel : Dans les zones de terrains argileux, des fondations adaptées sont nécessaires.

1AU-ARTICLE 3 :

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

1. CARACTERISTIQUES DES ACCES ET DES VOIRIES

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

2. ACCES

- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière.
- Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

3. VOIRIE NOUVELLE

Les voies publiques ou privées doivent :

- par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent,
- participer au maillage viaire communal et s'intégrer correctement au principe général de circulation,
- présenter, lorsque nécessaire, des caractéristiques techniques susceptibles d'intégrer des places de stationnement.

4. PISTES CYCLABLES, CHEMINEMENTS PIETONNIERS

La création de pistes cyclables et de cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter-quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

1AU-ARTICLE 4 :

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

2. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire.

Eaux pluviales

- Un système de collecte des eaux pluviales est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

Il peut se présenter sous la forme :

- d'un dispositif autonome (cuve enterrée, bac en pied de gouttière dissimulé, ...) visant à réutiliser les eaux de pluie,
- d'un raccordement au réseau public.

- Si un système autonome est réalisé, il devra comporter une surverse raccordée au réseau public.

- Si le réseau public n'existe pas ou est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre à ses caractéristiques ainsi qu'à celles de l'opération projetée.

Piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eau pluviale si le réseau est de type séparatif. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur.

Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement.

Eaux résiduaires d'activités

Les installations ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents préépurés dans les conditions fixées par les instructions en vigueur.

3. RESEAUX DIVERS

Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les réseaux privés le sont obligatoirement.

Dans le cas de lotissements ou de groupements d'habitations, l'enfouissement des réseaux est obligatoire.

4. COLLECTE DES DECHETS URBAINS

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon configuration de la construction.

1AU-ARTICLE 5 : **SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Cet article n'est plus applicable depuis la loi ALUR du 24 mars 2014.

1AU-ARTICLE 6 : **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions doivent être implantées avec un recul compris entre 0 et 10 m de l'alignement. Compte tenu de l'environnement, de la configuration parcellaire, des considérations techniques et architecturales, une implantation différente peut être autorisée au-delà de cette limite.
- Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.
- Les abris de jardin tels que définis à l'article 11 doivent être implantés avec un recul minimal au moins égal à celui de la construction principale.

1AU-ARTICLE 7 : **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions peuvent être implantées soit :
 - sur la ou les limites séparatives,
 - éloignées des limites séparatives avec un minimum de 3 m.
- Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.
- Les abris de jardin tels que définis à l'article 11, doivent s'implanter :
 - soit en limite(s) séparative(s)
 - soit avec un recul au moins égal à 1 mètre.

1AU-ARTICLE 8 : **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- L'implantation des constructions et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (ensoleillement) soient respectées.
- Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

1AU-ARTICLE 9 : **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Les emprises au sol maximales sont définies par le PPRI.

Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

1AU-ARTICLE 10 : **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- Les locaux techniques, éléments de superstructure (cheminée, cage d'escalier, machinerie d'ascenseur, appareillage de climatisation) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur. Ils devront néanmoins faire l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.
- Dans la zone 1AU, à l'exception des secteurs 1AUa et 1AUd, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 1 étage sur rez-de-chaussée avec comble ou retrait (R+1+C).
- Dans les **secteurs 1AUa et 1AUd**, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 2 étages sur rez-de-chaussée avec comble ou retrait (R+2+C).
- Il n'est pas fixé de règles pour les équipements publics ou d'intérêt général.

1AU-ARTICLE 11 : **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

11.1 REGLE GENERALE

- En référence à l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.
- Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.
- Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, modénature, toitures, ouvertures,) tout en n'excluant pas des adaptations contemporaines.
- *A l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques et des sites classés et inscrits, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.*
 - L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
 - La conception et la réalisation des bâtiments doivent permettre un vieillissement correct de l'ouvrage. Les constructions de formes architecturales contemporaines doivent être particulièrement étudiées et doivent s'intégrer parfaitement dans le cadre constitué par le paysage et les habitations existantes.
- Les projets doivent participer par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaire, etc...

11.2 REGLES PARTICULIERES

Adaptation au sol

En raison de la proximité de la nappe phréatique, les sous-sols sont interdits.

Façade

- Toutes les façades ainsi que leur soubassement doivent être traités avec soin.
- Les façades des constructions ne peuvent laisser apparent des matériaux qui, par leur nature et leurs caractéristiques techniques, sont destinés à être recouverts. De manière générale, il sera imposé une qualité de matériaux permettant la pérennité des façades.
- Pour les constructions à usage de commerces et de services, le traitement des façades commerciales (matériaux, couleurs) doit concourir à la mise en valeur de l'ensemble de la construction. Elles devront respecter la trame et la modénature du bâtiment d'origine s'il s'agit d'un bâtiment existant.
- Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades.
- Sont interdits les lucarnes rampantes et les lucarnes dites en "chiens assis".
- Les châssis de toit doivent être encastrés

Toitures*Toitures terrasses et autres formes contemporaines*

- Les toitures terrasses (totale ou partielle) et d'autres formes contemporaines sont admises. Le mode de couverture sera fonction du parti architectural envisagé (zinc, ...).

Toitures à pente

Dans le cas d'une toiture à pentes, les pentes opposées de même inclinaison doivent être comprises entre 40° et 45°.

- Le choix du matériau de couverture doit être effectué selon la dominante locale.

Sont autorisées :

- la petite tuile plate traditionnelle (70-75 au m²),
- la tuile 21/22 de surface plate,
- l'ardoise naturelle ou artificielle,
- ou tout autre matériau présentant le même aspect.

- La toiture des immeubles doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques afin d'en limiter l'impact visuel. L'insertion de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée.

Couleurs

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment de :

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction,
- respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble,
- souligner, éventuellement, le rythme des façades.

Abris de Jardins

Ils devront avoir une hauteur maximale de 2,50 m au faîtage et une surface maximale de 9 m². Ils doivent être traités avec soin afin de permettre leur intégration dans le site environnant par leurs couleurs et aspects

L'utilisation de matériaux ne garantissant pas une bonne tenue dans le temps est à proscrire (tôle, ...). Le bois peint ou lazuré est autorisé.

Annexes

Les projets d'annexes pourront être acceptés sous réserve de :

- leur bonne intégration dans l'environnement,
- la nature des matériaux employés,
- l'absence de nuisances quelles qu'elles soient vis-à-vis du voisinage et du domaine public.

Les annexes autres que les abris de jardins (garages, remises, préaux, ateliers, ...) devront être traitées avec soin dans le même aspect que le bâtiment principal et avec des matériaux identiques (couverture, enduit, ...).

Des projets d'architecture innovante peuvent toutefois être autorisés, sous réserve d'une bonne intégration sur la parcelle.

Vérandas

Elles sont autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment. L'ossature doit être constituée d'éléments fins.

Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

Clôtures

- **Les clôtures sont facultatives. Elles peuvent être remplacées par une haie vive ou un aménagement paysager.**

Les clôtures éventuelles doivent respecter les prescriptions du PPRI.

Elles doivent s'intégrer convenablement dans l'environnement par leurs matériaux et proportions (elles font partie à la fois de la composition de la façade sur rue et de l'espace public).

Les murs traditionnels doivent au maximum être préservés.

Les plaques et poteaux béton et les maçonneries non enduites sont interdites.

La hauteur maximale des clôtures est de 1,50 mètre sur rue et de 1,80 mètre en limite séparative.

1AU-ARTICLE 12 : AIRES DE STATIONNEMENT

1. REGLE GENERALE

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation générale.
- Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination de la construction, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.

2. NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT PAR FONCTION

A titre indicatif, les normes suivantes habituellement admises peuvent servir de base à cette appréciation.

Constructions à usage d'habitat

Il est demandé pour les constructions nouvelles à usage d'habitation :

- 1 place par logement jusqu'au type 3,
- 2 places par logement au-dessus du type 3.

Constructions à usage d'activités

Il est demandé pour les constructions nouvelles à usage de bureaux et services, une surface de stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher hors œuvre brute.

Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur.

3. STATIONNEMENT DES DEUX ROUES

Pour les constructions nouvelles (notamment habitat collectif, activités, équipements), des emplacements pour les deux roues sont obligatoires. Ils devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés. Cette disposition concerne à la fois le stationnement privé et public

1AU-ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

- Les espaces non bâtis et non réservés aux accès doivent présenter un traitement paysager à caractère végétal ou minéral.
- Les coupes et abattages peuvent être réalisés dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences équivalentes.
- Le maintien des espaces boisés, arbres isolés ou plantations d'alignement doit être recherché.
- Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysagé global.
- Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.
- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, il peut être exigé pour chaque tranche la réalisation d'un espace vert destiné à la détente et aux jeux d'enfant. Il devra dans ce cas participer à l'ambiance de l'opération par sa situation, son traitement paysagé, son aménagement et son équipement.

*Dans les secteurs **1AUda et 1AUdb**, les espaces verts exigibles doivent être affectés à la réalisation du parc, localisé au Sud du site.*

- Dans le cas d'une opération groupée, chaque parcelle issue du découpage devra conserver 30% de la surface non bâtie traitée en espace vert.
- Les dispositions des articles L 130-1 du Code de l'urbanisme sont applicables aux espaces boisés classés et reportés sur le plan de zonage.

1AU-ARTICLE 14 :
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Cet article n'est plus applicable depuis la loi ALUR du 24 mars 2014.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AU est une zone de développement urbain dont l'urbanisation est envisagée dans le cadre d'une procédure de révision ou de modification du PLU.

Elle correspond à la partie Sud du site de la Saulas et constituera à terme la deuxième tranche d'urbanisation du secteur au cœur du Bourg (et après délocalisation **l'activité maraîchère**).

DISPOSITIONS GENERALES

Adaptations mineures :

Les règles et les servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L-123-1 du Code de l'Urbanisme).

Constructions existantes non conformes aux règles applicables à la zone :

Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Constructions détruites par sinistre :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructures :

Ces ouvrages sont autorisés dans toutes les zones du PLU et seul l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

AU-ARTICLE 1 :

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article 2 sont interdites.

AU-ARTICLE 2 :

OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- Les châssis et serres, sous avec une emprise au sol au plus égale à 60% de la surface du terrain
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des services publics sont autorisés à condition qu'ils ne compromettent l'aménagement ultérieur de la zone.

AU-ARTICLE 3 :

DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

1. Voirie

- Les voiries doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent et permettre le passage des véhicules de sécurité.
- Elles doivent participer au maillage viaire communal et s'intégrer correctement au principe général de circulation.

2. Accès

- Les dimensions et caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

AU-ARTICLE 4 :

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

1. Alimentation en eau potable

- Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute nouvelle construction ou installation qui le requiert.

2. Assainissement

Eaux usées

- Le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

Eaux pluviales

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux pluviales.
- Si le réseau public n'existe pas, ou est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre à ses caractéristiques ainsi qu'à celles de l'opération projetée.

3. Réseaux divers

- L'enfouissement des réseaux est obligatoire.

AU-ARTICLE 5 :

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article n'est plus applicable depuis la loi ALUR du 24 mars 2014.

AU-ARTICLE 6 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un recul compris entre 0 et 10 m de l'alignement. Compte tenu de l'environnement, de la configuration parcellaire, des considérations techniques et architecturales, une implantation différente peut être autorisée au-delà de cette limite.

AU-ARTICLE 7 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent être implantées soit :
 - sur la ou les limites séparatives,
 - éloignées des limites séparatives avec un minimum de 3 m.

AU-ARTICLE 8 :**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- L'implantation des constructions et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (ensoleillement) soient respectées.

AU-ARTICLE 9 :**EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Les emprises au sol maximales sont définies par le PPRI.

AU-ARTICLE 10 :**HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages.

AU-ARTICLE 11 :**ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

- L'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages.

AU-ARTICLE 12 :**OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques et correspondre à la destination et à la taille du projet.

AU-ARTICLE 13 :**OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

- Les terrains ou parties de terrains libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus.

AU-ARTICLE 14 :**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Cet article n'est plus applicable depuis la loi ALUR du 24 mars 2014.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone agricole comprend les secteurs du territoire communal, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle est destinée à la **valorisation des richesses agronomiques du sol**. Seules peuvent y être autorisées les occupations et utilisations du sol directement liées à leur mise en valeur et les activités considérées comme le prolongement de l'activité agricole.

La zone A occupe principalement la partie Sud du territoire communal.

Les dispositions réglementaires ont pour objet :

- de permettre le développement de cette activité en autorisant les constructions qui lui sont liées,
- de préserver ces terres de l'urbanisation,
- de préserver la qualité paysagère,
- de limiter le mitage de l'espace en obligeant les constructions nouvelles à usage d'habitation à s'implanter à proximité des bâtiments existants.

Le secteur Ai correspond à la partie de la zone agricole localisée au Sud de la RD 140.

Compte tenu, de l'état actuel du site (vierge de toute construction), et de l'absence de réseau, aucune construction n'est autorisée en dehors des équipements d'intérêt général et des serres démontables.

Certaines parties de la zone A sont soumises aux dispositions de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme relatif à la qualité de l'urbanisation le long des axes à grande circulation.

DISPOSITIONS GENERALES

Adaptations mineures :

Les règles et les servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L-123-1 du Code de l'Urbanisme).

Constructions existantes non conformes aux règles applicables à la zone :

Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Constructions détruites par sinistre :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructures :

Ces ouvrages sont autorisés dans toutes les zones du PLU et seul l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

Fouilles archéologiques :

La Direction Régionale des Affaires Culturelles doit être consultée pour tous les permis de construire et projets de travaux sur et aux abords des sites archéologiques de la commune.

A-ARTICLE 1 :

OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2 sont interdites.
- Sont notamment interdites les antennes relais sur pylônes.

A-ARTICLE 2 :

OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous réserves de s'intégrer à la topographie et aux paysages, de ne pas porter atteinte à l'exploitation normale des terres ou à la qualité des sites, de rechercher la proximité des bâtiments existants, d'être compatibles avec le caractère de la zone, les équipements publics existants ou prévus :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions à usage d'habitation, ainsi que leurs annexes, à condition :
 - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole concernée,
 - de comporter un premier niveau de plancher à 0,50 m au moins au-dessus du niveau du terrain naturel et un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation ,
 - de ne pas comporter de sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, qui ne pourraient être implantées en d'autres lieux, telles que pylônes, postes de transformation électrique.

- Les travaux d'infrastructures publiques, leurs équipements et les remblaiements indispensables à condition que le parti retenu, parmi les différentes solutions techniques envisageables, assure le meilleur équilibre entre les enjeux hydrauliques, économiques et environnementaux et que toutes les mesures soient prises pour ne pas aggraver les aléas et les risques.
- La restauration et l'extension limitée à 50% de l'emprise au sol de la construction à usage d'habitation
- Les châssis et serres démontables.
- Les abris de jardins d'une superficie inférieurs à 6m².

Dans le secteur UAi uniquement

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, qui ne pourraient être implantées en d'autres lieux, telles que : pylônes, postes de transformation électrique.
- Les châssis et serres démontables.

Rappel : Dans les zones de terrains argileux, des fondations adaptées sont nécessaires.

A-ARTICLE 3 :

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

1. Accès

Les dimensions et caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

2. Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale, ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

A-ARTICLE 4 :

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction qui le requiert doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Si un réseau public est réalisé le raccordement est obligatoire.
- Tant que le réseau public n'existe pas, le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire. Il doit être réalisé par un système conforme à la législation en vigueur.

Eaux pluviales

- Le raccordement au réseau public est obligatoire.
- Si le réseau public est insuffisant ou n'existe pas, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre à ses caractéristiques ainsi qu'à celles de l'opération projetée.

Eaux résiduaire d'activités

Les installations agricoles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré épurés dans les conditions requises par la réglementation en vigueur.

3. RESEAUX DIVERS

Les réseaux privés sont obligatoirement enterrés.

A-ARTICLE 5 :**SURPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Cet article n'est plus applicable depuis la loi ALUR du 24 mars 2014.

A-ARTICLE 6 :**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Le long de la RD 140 et de la RD 142, en dehors des espaces urbanisés, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 75 m par rapport à l'axe de la voie.

Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, pour les bâtiments d'exploitation agricole, pour les réseaux d'intérêt public, pour l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Dans le reste de la zone et sauf indication contraire portée au plan, toute construction doit être implantée au moins à 10 m de l'alignement des voies.

Le retrait peut être diminué ou être nul dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de restaurer ou de reconstruire un ancien bâtiment,
- lorsqu'il s'agit d'une extension prenant appui sur une construction existante,
- lorsqu'il existe déjà des constructions implantées à moins de 10 m sur des parcelles voisines, dans ce cas, l'implantation de la nouvelle construction doit respecter l'alignement constructif de fait,
- lorsque la topographie du terrain ne permet pas le recul imposé,
- pour les ouvrages techniques des services publics.

Les abris de jardin tels que définis à l'article 11 doivent être implantés avec un recul minimal au moins égal à celui de la construction principale.

A-ARTICLE 7 :**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions doivent être implantées soit :
 - sur la ou les limites séparatives,
 - éloignées des limites séparatives avec un recul minimum de 3 m.

- Les abris de jardin tels que définis à l'article 11, doivent s'implanter :
 - soit en limite(s) séparative(s)
 - soit avec un recul au moins égal à 1 mètre.

A-ARTICLE 8 :

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

L'implantation des constructions et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (ensoleillement) soient respectées.

A-ARTICLE 9 :

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les emprises au sol maximales sont définies par le PPRI.

A-ARTICLE 10 :

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment par rapport au sol naturel.

Expression de la règle :

- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, extensions et annexes la hauteur ne peut excéder 4 m à l'égout de toiture (une tolérance de 0,50 m est admise).
- Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments à usage agricole.

A-ARTICLE 11 :

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Généralités

- Les projets doivent participer par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaire, etc...

Adaptation au sol

En raison de la proximité de la nappe phréatique, les sous-sols sont interdits.

Façades

- Toutes les façades ainsi que leur soubassement doivent être traités avec soin.
- Les façades des constructions ne peuvent laisser apparent des matériaux qui, par leur nature et leurs caractéristiques techniques, sont destinés à être recouverts. De manière générale, il sera imposé une qualité de matériaux permettant la pérennité des façades.
- Pour les constructions à usage de commerces et de services, le traitement des façades commerciales (matériaux, couleurs) doit concourir à la mise en valeur de l'ensemble de la construction. Elles devront respecter la trame et la modénature du bâtiment d'origine s'il s'agit d'un bâtiment existant.
- Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades.

- Sont interdits les lucarnes rampantes et les lucarnes dites en "chiens assis".
- Les châssis de toit doivent être encastrés

Toitures

- Les toitures à pentes sont la règle. La pente doit être comprise entre 40° et 45°.
- Le choix du matériau de couverture doit être effectué selon la dominante locale.

Sont autorisées :

- la petite tuile plate traditionnelle (70-75 au m²),
- tuile 21/22 de surface plate,
- l'ardoise naturelle ou artificielle,
- ou tout autre matériau présentant le même aspect.

• Lorsque la qualité architecturale et urbanistique du projet le justifie, une forme ou des matériaux de toiture différents peuvent être utilisés.

• La toiture des immeubles doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques afin d'en limiter l'impact visuel.

L'insertion de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée.

Couleurs

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction,
- respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble,
- souligner, éventuellement, le rythme des façades.

Volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

Restauration des bâtiments anciens

Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style (façades, modénature, coyaux, toitures, ouvertures) et matériaux d'origine (pierres de taille, moellons, enduits...). Des adaptations contemporaines sont possibles si elles améliorent la qualité du projet architectural et son intégration dans le site.

Abris de Jardins

Ils devront avoir une hauteur maximale de 2,50 m au faitage et une surface maximale de 6 m². Ils doivent être traités avec soin afin de permettre leur intégration dans le site environnant par leurs couleurs et aspects

L'utilisation de matériaux ne garantissant pas une bonne tenue dans le temps est à proscrire (tôle, ...). Le bois peint ou lazuré est autorisé.

Annexes

Les projets d'annexes pourront être acceptés sous réserve de :

- leur bonne intégration dans l'environnement,
- la nature des matériaux employés,
- l'absence de nuisances quelles qu'elles soient vis-à-vis du voisinage et du domaine public.

Les annexes autres que les abris de jardins (garages, remises, préaux, ateliers, ...) devront être traitées avec soin dans le même aspect que le bâtiment principal et avec des matériaux identiques (couverture, enduit, ...).

Des projets d'architecture innovante peuvent toutefois être autorisés, sous réserve d'une bonne intégration sur la parcelle.

Vérandas

Elles sont autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment principal (volume, matériaux).

Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie au volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

Bâtiments à usage d'activités agricoles

Les bâtiments d'activités doivent s'intégrer à leur environnement naturel.

Le choix des matériaux (façades, toitures), leur aspect et leur couleur doivent être compatibles avec le caractère de l'ouvrage et assurer une bonne tenue dans le temps (les teintes trop claires sont à proscrire).

Les matériaux de remplissage et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante doivent être recouverts.

Dans le cas de toiture apparente, employant des matériaux métalliques, ceux-ci ne doivent être ni brillants ni réfléchissants.

Clôtures

- **Les clôtures sont facultatives. Elles peuvent être remplacées par une haie vive ou un aménagement paysager.**

Les clôtures éventuelles doivent respecter les prescriptions du PPRI.

A-ARTICLE 12 :

AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques et correspondre à la destination et à la taille du projet.

A-ARTICLE 13 :

ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

- Les espaces libres de toute construction doivent être entretenus.
- Des plantations peuvent être imposées autour des constructions ou installations afin de diminuer leur impact sur l'environnement. Les essences locales sont à privilégier.

Rappel :

Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

A-ARTICLE 14 :

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Cet article n'est plus applicable depuis la loi ALUR du 24 mars 2014.

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N regroupe des espaces qu'il convient de préserver en raison de la qualité des sites, milieux naturels, paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique ou écologique.

Ces différents espaces soumis au risque d'inondation peuvent recevoir sous conditions, des activités de sports et de loisirs ainsi que des équipements d'intérêt général.

Ils participant à la cohérence de la trame paysagère et naturelle de la commune.

La zone N se décompose en quatre secteurs :

Le secteur Ni

Localisé au Nord du bourg, jusqu'en limite de la RD 751 (Les Hautes Rottes, La Carte, Les Pelouses de la Carte, La Taille) il s'agit d'espaces naturels pour partie boisés et qui participent à la cohérence de la trame paysagère de la commune.

Ils correspondent par ailleurs à la partie du val inondable classée en zone A2 et A3 dans le plan de prévention des risques naturels prévisibles (zone inondable d'aléas moyen à fort).

Les dispositions réglementaires ont pour objectifs de :

- maintenir le caractère boisé du site (maintien de la trame "espace boisé classé"),
- permettre l'extension du camping existant,
- permettre l'extension des bâtiments existants dans la stricte limite du PPR.

Le secteur Nei : secteur d'équipements de sports et de loisirs en zone naturelle inondable

Ces espaces regroupent des secteurs recevant ou destinés à recevoir des activités et des équipements *de sports et de loisirs* d'intérêt collectif divers, espaces de sports et de loisirs, salle polyvalente.

Ils correspondent par ailleurs à la partie du val inondable classée en zone A2 et A3 dans le plan de prévention des risques naturels prévisibles (zone inondable d'aléas moyen à fort).

Les dispositions réglementaires ont pour objectifs :

- de maintenir le caractère boisé du site (maintien de la trame "espace boisé classé"),
- de renforcer les équipements dans le respect de la contrainte d'inondabilité,
- de poursuivre la valorisation des espaces non bâtis dans le cadre de la politique d'agglomération de valorisation des corridors fluviaux.

Le secteur Nes

Localisé à l'Est de la commune, le secteur Nes est destiné à accueillir des activités de sports et de loisirs générant du bruit et qui compte tenu des nuisances doivent être éloignées de l'urbanisation.

Le secteur Ni4 : secteur inondable naturel

Localisé au Nord de la RD 751, dans le lit mineur de la Loire, Le secteur Ni correspond à la partie du val inondable classée en aléa fort **dans le plan de prévention des risques naturels prévisibles.**

Il s'agit d'une zone d'intérêt écologique majeur identifiée :

- au titre des ZNIEFF,
- au titre de NATURA 2000.

Les dispositions réglementaires ont pour objectifs :

- de maintenir le caractère boisé du site (maintien de la trame "espace boisé classé"),
- de préserver la biodiversité par la conservation des habitats naturels,
- de permettre les aménagements légers nécessaires à la fréquentation du site.

Certaines parties de la zone N sont soumises aux dispositions de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme relatif à la qualité de l'urbanisation le long des axes à grande circulation.

DISPOSITIONS GENERALES

Adaptations mineures :

Les règles et les servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L-123-1 du Code de l'Urbanisme).

Constructions existantes non conformes aux règles applicables à la zone :

Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Constructions détruites par sinistre :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement, sauf pour les constructions situées en zone inondable où la reconstruction ne pourra se faire que pour des causes autres que l'inondation.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructures :

Ces ouvrages sont autorisés dans toutes les zones du PLU et seul l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

N-ARTICLE 1 :

OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les carrières.
- A l'exception du **secteur Ni** les terrains de camping.
- Les garages collectifs de caravanes et stationnement isolé de caravanes, en dehors des aires d'accueil et des terrains familiaux des gens du voyage.
- Toutes constructions, installations ou utilisation du sol, autres que celles autorisées sous conditions à l'article N 2.

N-ARTICLE 2 :

OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

Dans le secteur Ni

A condition d'être aptes à résister structurellement aux remontées de nappe et à une inondation dont le niveau serait égal aux plus hautes eaux connues, sont admis :

- Les aménagements divers, espaces verts, aménagements de terrains de plein air, de sports et loisirs, aires de stationnement, réseaux, non susceptibles d'avoir un effet négatif direct ou indirect sur la préservation des champs d'expansion des crues.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics d'alimentation en eau potable (captages) y compris les remblaiements strictement indispensables.
- Les constructions nécessaires à l'observation du milieu naturel, sous réserve d'être démontables dans un délai de 48 heures.
- Les abris ouverts strictement nécessaires aux animaux vivants de façon continue dans les parcs et enclos.
- Les châssis et serres démontables exemptés de permis de construire.

- Les abris de jardins, isolés ou au sein des jardins familiaux, d'une superficie inférieure à 6 m², ils doivent être démontables dans un délai de 48 h.
- Les aménagements légers (pistes cyclables, sentiers de randonnées, espaces verts, terrains de plein air), sous réserve de ne pas avoir un effet négatif direct ou indirect sur la préservation des champs d'expansion.
- Les clôtures, sous réserve d'être entièrement ajourées.
- Les extensions des terrains de camping.
- Les sanitaires et éventuellement le local du gardien, nécessaires aux terrains de camping-caravaning.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et qui ne pourraient être implantées en d'autres lieux.
- Les travaux d'infrastructures publiques, leurs équipements et les remblaiements indispensables à condition que le parti retenu, parmi les différentes solutions techniques envisageables, assure le meilleur équilibre entre les enjeux hydrauliques, économiques et environnementaux et que toutes les mesures soient prises pour ne pas aggraver les aléas et les risques.

Sont également admis pour les biens existants :

- Les travaux courant d'entretien et de gestion des constructions existantes, notamment les aménagements internes, les traitements et modifications de façades et réfection de toiture.
- L'extension des constructions ayant une existence juridique à condition de respecter les plafonds suivants :
 - pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises : 50 m² d'emprise au sol, l'extension de l'emprise des pièces d'habitation ne pouvant excéder 25 m²,
 - pour les bâtiments à usage d'activités n'ayant pas vocation à l'hébergement : 30% de leur emprise au sol.

Ces possibilités d'extension peuvent être utilisées en une seule ou plusieurs fois. L'emprise au sol initiale à prendre en compte pour l'application de cette règle est celle des bâtiments existants à la date du 21 novembre 1996.

- les surélévations de construction à usage d'habitation, à condition de ne pas créer un logement supplémentaire et de doter l'habitation d'un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues avec des ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation.

Dans le secteur Nei

A condition d'être aptes à résister structurellement aux remontées de nappe et à une inondation dont le niveau serait égal aux plus hautes eaux connues, sont admis :

- Les aménagements divers, espaces verts, aménagements de terrains de plein air, de sports et loisirs, aires de stationnement, réseaux, non susceptibles d'avoir un effet négatif direct ou indirect sur la préservation des champs d'expansion des crues.
- Les plans d'eau, étangs et affouillements à condition que les déblais soient évacués hors zones inondables.
- Les vestiaires et sanitaires non gardés, nécessaires au fonctionnement des terrains de sports.
- Les constructions et installations destinées au fonctionnement des activités de loisirs nautiques et de navigation.
- Les structures provisoires (tentes, parquets, ...), sous réserve d'être démontables dans un délai de 48 heures.
- Les clôtures à condition d'être entièrement ajourées.
- Les constructions et installations sportives, de loisirs ou de tourisme, non susceptibles d'accueillir des personnes de façon permanente dans la partie la moins exposée au risque d'inondation, et s'il est indispensable à la surveillance et au fonctionnement de ces installations, le logement du gardien.

Ce dernier doit comporter un premier niveau de plancher à 0,50 m au moins au-dessus du terrain naturel, et un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des bâtiments en cas d'inondation.

Sont également admis pour les biens et activités existantes :

- Les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements et modifications de façades et réfections de toitures.
- L'extension des constructions ayant une existence juridique à condition de respecter les plafonds suivants :
 - pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises : 50 m² d'emprise au sol, l'extension de l'emprise des pièces d'habitation ne pouvant excéder 25 m²,
 - pour les bâtiments à usage d'activités n'ayant pas vocation à l'hébergement : 30% de leur emprise au sol.

Ces possibilités d'extension peuvent être utilisées en une seule ou plusieurs fois. L'emprise au sol initiale à prendre en compte pour l'application de cette règle est celle des bâtiments existants à la date du 21 novembre 1996.

- les surélévations de construction à usage d'habitation, à condition de ne pas créer un logement supplémentaire et de doter l'habitation d'un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues avec des ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne pourraient être implantées en d'autres lieux, telles que : pylônes, postes de transformation électrique.
- Les travaux d'infrastructures publiques, leurs équipements et les remblaiements indispensables à condition que le parti retenu, parmi les différentes solutions techniques envisageables, assure le meilleur équilibre entre les enjeux hydrauliques, économiques et environnementaux et que toutes les mesures soient prises pour ne pas aggraver les aléas et les risques.

Dans le secteur Nes

A condition d'être aptes à résister structurellement aux remontées de nappe et à une inondation dont le niveau serait égal aux plus hautes eaux connues, sont admis :

- Les aménagements divers, espaces verts, aménagements de terrains de plein air, de sports et loisirs, aires de stationnement, réseaux, non susceptibles d'avoir un effet négatif direct ou indirect sur la préservation des champs d'expansion des crues.
- Les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements et modifications de façades et réfections de toitures.
- L'extension des constructions ayant une existence juridique à condition de respecter les plafonds suivants :
 - pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises : 50 m² d'emprise au sol, l'extension de l'emprise des pièces d'habitation ne pouvant excéder 25 m²,
 - pour les bâtiments à usage d'activités n'ayant pas vocation à l'hébergement : 30% de leur emprise au sol.

Ces possibilités d'extension peuvent être utilisées en une seule ou plusieurs fois. L'emprise au sol initiale à prendre en compte pour l'application de cette règle est celle des bâtiments existants à la date du 21 novembre 1996.

Dans le secteur Ni4,

A condition d'être aptes à résister structurellement aux remontées de nappe et à une inondation dont le niveau serait égal aux plus hautes eaux connues, sont admis :

- les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics d'alimentation en eau potable (captages) y compris les remblaiements strictement indispensables,
- les constructions nécessaires à l'observation du milieu naturel, sous réserve d'être démontable dans un délai de 48 heures,
- les abris ouverts strictement nécessaires aux animaux vivant de façon continue dans les parcs et enclos,
- les aménagements légers (pistes cyclables, sentiers de randonnées, espaces verts, terrains de plein air), sous réserve de ne pas avoir un effet négatif direct ou indirect sur la préservation des champs d'expansion des crues,
- les clôtures, sous réserve d'être entièrement ajourées,
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et qui ne pourraient être implantées en d'autres lieux.

Rappel : Dans les zones de terrains argileux, des fondations adaptées sont nécessaires.

N-ARTICLE 3 :**DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES****1. ACCES**

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès correspondant à son importance et à sa destination sur une voie publique ou privée. Celui-ci doit être adapté à l'opération et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre de satisfaire aux exigences de sécurité.

2. VOIRIE

Les voiries doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent.

N-ARTICLE 4 :**DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX****1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire.

2. ASSAINISSEMENT**Eaux usées**

- Si un réseau public est réalisé le raccordement est obligatoire.
- Tant que le réseau public n'existe pas, le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire. Il doit être réalisé par un système conforme à la législation en vigueur.

Eaux pluviales

- Si un réseau public est réalisé, le raccordement est obligatoire.
- Si le réseau public n'existe pas, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre aux caractéristiques de ce dernier ainsi qu'à l'opération projetée. Le dispositif doit être particulièrement adapté dans les périmètres soumis à des risques de mouvements de terrains.

3. RESEAUX DIVERS

Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les branchements privés doivent être enterrés.

N-ARTICLE 5 :

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article n'est plus applicable depuis la loi ALUR du 24 mars 2014.

N-ARTICLE 6 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le long de la RD 751 de la RD 140 et de la RD 142, dans le secteur Ni, et Ni4, en dehors des espaces urbanisés, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 75 m par rapport à l'axe de la voie.

Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, pour les bâtiments d'exploitation agricole, pour les réseaux d'intérêt public, pour l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Dans le reste de la zone, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 15 m par rapport à l'alignement de voirie.

Une implantation différente peut être admise :

- pour permettre la reconstruction après sinistre (autre que l'inondation), la réhabilitation, l'extension de bâtiments existants,
- pour des annexes à une construction principale, ou pour le changement de destination de bâtiments existants,
- lorsqu'il existe déjà des constructions implantées à moins de 15 m sur les parcelles voisines ; dans ce cas, l'implantation de la nouvelle construction doit respecter l'alignement constructif de fait,

Les abris de jardin tels que définis à l'article 11 doivent être implantés avec un recul minimal au moins égal à celui de la construction principale.

N-ARTICLE 7 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives, d'une distance au moins égale à 3 m.
- Une implantation différente peut être admise : pour permettre la reconstruction après sinistre, la réhabilitation, l'extension et le changement de destination de bâtiments existants.
- Les abris de jardin tels que définis à l'article 11, doivent s'implanter :
 - soit en limite(s) séparative(s)
 - soit avec un recul au moins égal à 1 mètre.

N-ARTICLE 8 : **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'implantation des constructions et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (ensoleillement) soient respectées.

N-ARTICLE 9 : **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Les emprises au sol maximales sont définies par le PPRI.

N-ARTICLE 10 : **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Pas de prescription.

N-ARTICLE 11 : **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

- En référence à l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme de l'article R. 421-2 du Code de l'urbanisme (volet paysager du permis de construire).

- Chaque projet doit éviter les formes architecturales inutilement compliquées.
- Toute construction ou ouvrage doit s'harmoniser avec le paysage et le bâti environnant. Toute construction s'inspirant d'un style architectural traditionnel étranger à la région est interdite.
- La conception et la réalisation des bâtiments et des installations doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.
- Les volumes doivent être adaptés à l'usage du bâtiment.
- Le choix des matériaux (façades, toitures) doit être compatible avec le caractère de l'ouvrage et assurer une bonne tenue dans le temps.
- Dans le cas de toiture apparente, les matériaux ne doivent être ni brillants, ni réfléchissants.
- Les bâtiments à usage d'habitation doivent s'intégrer dans l'environnement et notamment s'harmoniser avec les bâtiments ruraux situés à proximité.
- Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine.

Des adaptations sont possibles si elles améliorent la qualité du projet architectural et son intégration dans le site.

Abris de Jardins

Ils devront avoir une hauteur maximale de 2,50 m au faîtage et une surface maximale de 9 m². Ils doivent être traités avec soin afin de permettre leur intégration dans le site environnant par leurs couleurs et aspects

L'utilisation de matériaux ne garantissant pas une bonne tenue dans le temps est à proscrire (tôle, ...). Le bois peint ou lazuré est autorisé.

Clôtures

- **Les clôtures sont facultatives. Elles peuvent être remplacées par une haie vive ou un aménagement paysager.**

Les clôtures éventuelles doivent respecter les prescriptions du PPRI.

**N-ARTICLE 12 :
AIRES DE STATIONNEMENT**

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

**N-ARTICLE 13 :
ESPACES LIBRES-AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS- PLANTATIONS**

- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer figurant sur les plans de zonage sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et R 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Il en est de même pour les arbres isolés classés.
- Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage et des biens.

**N-ARTICLE 14 :
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Cet article n'est plus applicable depuis la loi ALUR du 24 mars 2014.