

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## COMMUNE DE RIGNY-USSE

DEPARTEMENT DE L'INDRE ET LOIRE

## REGLEMENT ECRIT

ARRETE LE 4 NOVEMBRE 2013

APPROUVE LE 12 JANVIER 2015

PIECE DU PLU

**5.1.**



[www.cittanova.fr](http://www.cittanova.fr)



# Sommaire

---

Sommaire .....	3
<b>TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>5</b>
CHAPITRE 1 : SECTEUR UAP .....	6
CHAPITRE 2 : SECTEUR UA .....	13
<b>TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....</b>	<b>20</b>
Chapitre 1 : ZONE 1AU .....	21
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>	<b>27</b>
CHAPITRE 1 : ZONE AGRICOLE .....	28
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES .....</b>	<b>36</b>
CHAPITRE 1 : ZONE N .....	37
CHAPITRE 2 : SECTEUR NP .....	45
<b>ANNEXES .....</b>	<b>49</b>
ANNEXE N° 1: CAHIER DES PRECONISATIONS ENVIRONNEMENTALES .....	50
ANNEXE N°2 : REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT .....	52
ANNEXE N°3 : DEFINITIONS .....	55



# **TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

# CHAPITRE 1 : SECTEUR UAP

## TISSU AGGLOMERE ANCIEN

---

### CARACTERE DU SECTEUR

Le secteur UAp est un secteur aggloméré dense correspondant au cœur historique de la commune et présentant des caractéristiques architecturales remarquables à préserver.

Prioritairement voué à l'habitat, ce secteur accueille des activités commerciales, artisanales, de services, ainsi que divers équipements (Mairie, école...).

L'ensemble des autorisations d'urbanisme comprises dans le périmètre de 500 mètres d'un monument historique sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

### RAPPEL

**Une partie du territoire communal est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Loire, Val de Bréhémont et Langeais approuvé le 21 juin 2002 par arrêté préfectoral, identifié au plan de zonage par une trame particulière. Cette servitude d'utilité publique s'impose aux occupations du sol, en sus des dispositions du présent règlement et est annexée au présent PLU.**

### Secteurs sous-cavés

Dans ces secteurs sous-cavés, il est recommandé de procéder à une étude préalable des sols et sous-sols afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations et les caractéristiques techniques de la construction à la nature du sol et du sous-sol relevée.

**L'aménagement de certains parkings doit être compatible avec les principes édictés au sein de l'orientation d'aménagement et de programmation.**

### Protection des éléments du paysage au titre de l'article L 123 1 5 7°

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R421-28 du Code de l'Urbanisme, notamment pour les constructions protégées au titre de la loi Paysage délimités au plan conformément à la légende.

**Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.**

### Les emplacements réservés :

Ces emplacements sont destinés à la réalisation d'équipements ou d'ouvrages publics (voies, installations d'intérêt général, espaces verts, ...) auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-2 et R.123-17 du code de l'urbanisme.

Ils sont matérialisés sur les plans de zonage par un dessin spécifique, et sont en outre énumérés sur une liste spéciale.

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UAP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### **Sont interdits :**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités industrielles, agricoles et forestières ;
- les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- les entrepôts ;
- les campings en dehors des terrains aménagés ;
- les caravanes et les habitations légères de loisirs ;
- les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure ;
- les occupations ou utilisations du sol incompatibles avec l'habitat.

### ARTICLE UAP 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

**Sont autorisées toutes occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1, ainsi que les suivantes sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels et sous réserve d'être compatible avec le PPRI de la Loire, Val de Bréhémont et Langeais :**

- Les constructions à usage artisanal ne sont autorisées que si des dispositions sont prises pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UAP 3 - ACCES ET VOIRIE

#### **1) Accès**

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

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

#### **2) Voies de desserte**

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules légers puissent effectuer un demi-tour.

Dans tous les cas, les caractéristiques des voies doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée fait l'objet de division, l'accès aux parcelles divisées doit être mutualisé et optimisé.

Les principes d'organisation des voies de desserte de l'opération doivent privilégier les modes de « déplacement doux ».

## **ARTICLE UAP 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

### **1) Alimentation en eau potable**

La desserte par un réseau collectif d'eau potable de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau.

La desserte est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

### **2) Assainissement**

#### **Eaux usées**

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation qui engendre des eaux usées.

La desserte est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins.

#### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Cependant, la récupération des eaux pluviales à la parcelle est fortement conseillée.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **3) Electricité et réseaux de communication**

Les réseaux doivent obligatoirement être réalisés en souterrain, sur la parcelle concernée par le projet, à la charge du maître d'ouvrage.

### **4) Antennes et antennes paraboliques**

Les antennes et antennes paraboliques, destinées à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, doivent être dissimulées pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

## **ARTICLE UAP 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UAP 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions principales doivent être implantées en limite de voies et emprises publiques ou dans le prolongement des constructions existantes. Tout alignement différent peut être imposé, pour des raisons d'ordre architecturales et/ou d'unité d'aspect, d'exposition à l'ensoleillement, en fonction de la configuration des lieux, de l'urbanisation environnante ou conformément aux orientations d'aménagement.

Toutefois, en cas d'implantation en recul, la continuité de l'alignement devra être marquée par un mur plein en clôture conforme aux prescriptions de l'article UAP11.



**Exceptions :**

La règle précédente ne s'applique pas dans les cas suivants :

- les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

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

Les constructions principales sont implantées, sur au moins une limite séparative.

Pour les dépendances (garages, abris de jardin, ...), elles doivent s'implanter sur une au moins des limites séparatives.

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

Non réglementé.

**ARTICLE UAP 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE UAP 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel initial de la propriété, avant travaux d'affouillement ou exhaussement nécessaire à la réalisation du projet.

La hauteur maximale des constructions mesurée :

- à l'égout de toiture, au faitage ;
- au point le plus haut pour les toitures arrondies, en arc de cercle ou en attique;

Ne peut être supérieure à :

EGOUT DE TOITURE	FAITAGE
9 m	13 m

Cependant, en cas de forte déclivité, 1 mètre supplémentaire peut être accepté par tranche de 10 mètres de façade.

Les constructions pourront avoir une hauteur similaire par rapport aux bâtiments auxquels ils s'adosent.

**ARTICLE UAP 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

**Rappel:** à l'intérieur du périmètre de protection d'un Monument Historique, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article, pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France, lors de l'instruction des demandes d'occupation du sol.

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

**La fiche 2 du document 5.2. présente les préconisations à suivre pour le maintien du bâti ancien ainsi que pour les éléments repérés au plan de zonage comme « éléments du paysage à préserver ».**

### **Adaptation au sol**

Si le terrain est plat (pente inférieure à 5%) :

Le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 0,50 mètre le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.

Si le terrain est en pente :

- La construction doit s'adapter à la topographie du terrain,
- Le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 1,00 mètre le niveau du sol naturel à son point le plus défavorable,
- Si une terrasse est réalisée, elle doit prendre appui sur un muret de soutènement. Le surplomb de celle-ci ne doit pas dépasser de plus de 1,00 mètre le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable,
- Un léger mouvement de terre de pente très douce, 10% maximum, peut être autorisé s'il permet de parfaire l'adaptation d'une construction au terrain naturel.

### **Façades**

Sont interdits, tant en soubassement qu'en façade :

- toute imitation de matériaux (fausse pierre, fausse brique et faux bois) et notamment les façons et décors de moellons traités en enduits
- les enduits dits « tyroliens » ou mouchetés et d'une manière générale tous les enduits bosselés.

**Les enduits doivent être de finition talochée ou brossée.**

**En cas de bardage bois, la pose doit être verticale et non horizontale afin de respecter les dispositions traditionnelles.**

Les maçonneries de toutes façades (bâtiments principaux et annexes) autres que celles confectionnées en matériaux nobles doivent être revêtues d'enduits talochés, riflés, coupés ou « ribés » de teinte beige sable légèrement grisée ou ocrée à l'exclusion du blanc pur ou cassé moins soutenu que celui du tuffeau.

Dans le cas de maçonnerie ou de parement en pierre de taille apparente, les proportions des pierres appareillées doivent respecter une hauteur minimum de 0,30m.

Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.

Des adaptations aux dernières règles pourront être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité du projet architectural et son intégration dans le milieu environnant.

La pose de volets roulants ne pourra se pratiquer que pour les constructions neuves et non pour être visible depuis l'espace public (les coffrets sous le linteau sont de fait interdits).

### **La teinte:**

La teinte des façades, autres que celles confectionnées en matériaux naturels, devra respecter les nuances de la pierre naturelle du tuffeau (couleur beige sable, légèrement grisée ou ocrée selon la dominante locale).

Le blanc pur est interdit.

Les façades des bâtiments à bardage métallique doivent être traitées en surface afin d'éliminer les effets de brillance et leur teinte doit être en harmonie avec le milieu environnant.

### **Toitures**

Les couvertures devront être en ardoise naturelle ou en tuile plate.

Les toitures à deux pentes sont obligatoires et les pentes opposées devront respecter une inclinaison équivalente avec un minimum de 45°.

Les outeaux ne pourront avoir plus de 0,60m de côté.

Cependant, les toitures à une seule pente peuvent être autorisées pour les bâtiments annexes dont la largeur du pignon est inférieure à 5m, sous réserve qu'ils soient accolés à un bâtiment existant.

### **Lucarnes**

Les ouvertures réalisées doivent respecter des proportions plus hautes que larges et des dimensions inférieures aux fenêtres éclairant les pièces principales en façade. La largeur cumulée des lucarnes n'excèdera pas le 1/3 de la largeur de la façade correspondante.

### **Percements**

Les baies doivent respecter des proportions plus hautes que larges.

### **Menuiseries**

La peinture des menuiseries doit rester en harmonie avec les enduits des façades. L'utilisation du blanc pur est proscrite.

### **Clôtures**

Les murs de clôture existants en pierre doivent être maintenus et entretenus.

Dans le cas d'une continuité minérale, la clôture doit être constituée d'un mur à l'aspect identique à ceux auxquels ils se raccordent.

**Les clôtures sur l'espace public devraient être constituées par des murs en pierre et/ou en moellons avec enduit à la chaux de finition talochée ou brossée.**

En tout état de cause, les murs traditionnels ou les haies lorsqu'ils existent en limite de propriété, ne doivent pas être détruits à l'occasion de la construction d'un immeuble et leur maintien en totalité ou en partie, doit être au contraire recherché.

### **Éléments techniques, coffrets électriques, boîtes aux lettres:**

Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF ...) doivent être intégrés dans les façades ou les murs de clôtures. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôture doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère de l'immeuble.

## **ARTICLE UAP 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

L'annexe n° 2 au présent règlement fixe les normes applicables.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire doit :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 mètres situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,

· soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

### **ARTICLE UAP 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les aires de jeux de quartiers et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

**Les essences utilisées pour les haies des constructions à usage d'habitation devront respecter les préconisations de la fiche 1 du document 5.2.**

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UAP 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

### **ARTICLE UAP 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

L'annexe 1 détaille les préconisations qui peuvent être mises en œuvre pour les constructions, travaux, installations et aménagement.

### **ARTICLE UAP 16 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisées dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

# CHAPITRE 2 : SECTEUR UA

## TISSU AGGLOMERE ANCIEN

### CARACTERE DU SECTEUR

Le secteur UA est un secteur aggloméré dense correspondant aux extensions linéaires du centre ancien, le long de la RD7. Il s'agit plus particulièrement de la Croix de Rigny, le Port des Ménards et le Port Gautier.

Le secteur UA est destiné prioritairement à l'habitat. Il doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

Le secteur UA comprend une zone UA<sub>i</sub> à l'intérieure de laquelle un risque d'inondation a été identifié.

### RAPPEL

**Une partie du territoire communal est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Loire, Val de Bréhémont et Langeais approuvé le 21 juin 2002 par arrêté préfectoral, identifié au plan de zonage par une trame particulière. Cette servitude d'utilité publique s'impose aux occupations du sol, en sus des dispositions du présent règlement et est annexée au présent PLU.**

### Secteurs sous-cavés

Dans ces secteurs sous-cavés, il est recommandé de procéder à une étude préalable des sols et sous-sols afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations et les caractéristiques techniques de la construction à la nature du sol et du sous-sol relevée.

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités industrielles, agricoles et forestières ;
- les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- les entrepôts ;
- les campings en dehors des terrains aménagés ;
- les caravanes et les habitations légères de loisirs ;
- les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure ;
- les occupations ou utilisations du sol incompatibles avec l'habitat.

#### *En secteur UA<sub>i</sub> uniquement :*

- toutes les constructions nouvelles sauf les extensions des constructions existantes dans les conditions définies à l'article 2.

## ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

**En secteur UA uniquement :**

**Sont autorisées toutes occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1, ainsi que les suivantes sous réserve d'être compatibles avec le caractère résidentiel du secteur et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels et sous réserve d'être compatible avec le PPRI de la Loire, Val de Bréhémont et Langeais :**

- Les constructions à usage artisanal ne sont autorisées que si des dispositions sont prises pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.
- Les abris de jardins sous réserve du respect des caractéristiques énoncées à l'article 11.
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.

**En secteur UAi uniquement :**

- La réfection ou l'extension des constructions existantes dans la mesure de 30% de la surface de plancher à la date d'approbation du PLU.
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 1) Accès

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

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

#### 2) Voies de desserte

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules légers puissent effectuer un demi-tour. Elles ne doivent pas être aménagées comme de simples raquettes de retournement bitumées mais constituer un véritable espace public convivial et fonctionnel.

Dans tous les cas, les caractéristiques des voies doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée fait l'objet de division, l'accès aux parcelles divisées doit être mutualisé et optimisé.

Les principes d'organisation des voies de desserte de l'opération doivent privilégier les modes de « déplacement doux ».

### ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

#### 1) Alimentation en eau potable

La desserte par un réseau collectif d'eau potable de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau.

La desserte est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

#### 2) Assainissement

### **Eaux usées**

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation qui engendre des eaux usées.

La desserte est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins.

En l'absence de la possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Cependant, la récupération des eaux pluviales à la parcelle est fortement conseillée.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **3) Antennes et antennes paraboliques**

Les antennes et antennes paraboliques, destinées à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, doivent être dissimulées pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

## **ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Pour chaque construction nécessitant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour permettre l'application d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions seront édifiées dans une bande de 0 à 1 mètre par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

**Pour les dépendances indépendantes (garages, abris de jardin, ...), un recul de 5 mètres minimum devra être respecté.**

### **Exceptions :**

La règle précédente ne s'applique pas dans les cas suivants :

- les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

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

**Les constructions principales doivent être implantées sur au moins une limite séparative.**

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

Non réglementé.

## ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel initial de la propriété, avant travaux d'affouillement ou exhaussement nécessaire à la réalisation du projet.

La hauteur maximale des constructions mesurée :

- à l'égout de toiture, au faitage ;
- au point le plus haut pour les toitures arrondies, en arc de cercle ou en attique;

ne peut être supérieure à :

EGOUT DE TOITURE	FAITAGE
6 m	10 m

### Exceptions :

La règle précédente ne s'applique pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...),

Les constructions pourront avoir une hauteur similaire par rapport aux bâtiments auxquels ils s'adossent.

Cependant, en cas de forte déclivité, 1 mètre supplémentaire peut être accepté par tranche de 10 mètres de façade.

## ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

### Généralités

Rappel: à l'intérieur du périmètre de protection d'un Monument Historique, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article, pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France, lors de l'instruction des demandes d'occupation du sol.

Les projets d'architecture contemporaine, faisant appel à des techniques nouvelles ou ayant recours aux techniques de l'habitat bioclimatique ou aux énergies renouvelables peuvent être autorisés et déroger aux règles suivantes, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Dans tous les cas, l'implantation ou l'aspect des bâtiments 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 et aux paysages urbains.

Les matériaux d'imitation ou détournés de leur utilisation traditionnelle sont interdits.

Nonobstant les dispositions énoncées ci-dessus, les constructions et ouvrages de qualité existants, doivent être conservés et restaurés.

**La fiche 2 du document 5.2. présente les préconisations à suivre pour le maintien du bâti ancien ainsi que pour les éléments repérés au plan de zonage comme « éléments du paysage à préserver ».**

### Adaptation au sol

Si le terrain est plat (pente inférieure à 5%):

Le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 0,50 mètre le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.

Si le terrain est en pente:

- La construction doit s'adapter à la topographie du terrain,



- Le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 1,00 mètre le niveau du sol naturel à son point le plus défavorable,
- Si une terrasse est réalisée, elle doit prendre appui sur un muret de soutènement. Le surplomb de celle-ci ne doit pas dépasser de plus de 1,00 mètre le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable,
- Un léger mouvement de terre de pente très douce, 10% maximum, peut être autorisé s'il permet de parfaire l'adaptation d'une construction au terrain naturel.

## Façades

Sont interdits, tant en soubassement qu'en façade :

- toute imitation de matériaux (fausse pierre, fausse brique et faux bois) et notamment les façons et décors de moellons traités en enduits
- les enduits dits « tyroliens » ou mouchetés et d'une manière générale tous les enduits bosselés.

Les maçonneries de toutes façades (bâtiments principaux et annexes) autres que celles confectionnées en matériaux nobles doivent être revêtues d'enduits talochés, riflés, coupés ou « ribés » de teinte beige sable légèrement grisée ou ocrée à l'exclusion du blanc pur ou cassé moins soutenu que celui du tuffeau.

Dans le cas de maçonnerie ou de parement en pierre de taille apparente, les proportions des pierres appareillées doivent respecter une hauteur minimum de 0,30m.

Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.

- Des adaptations aux dernières règles pourront être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité du projet architectural et son intégration dans le milieu environnant.

### **La teinte:**

La teinte des façades, autres que celles confectionnées en matériaux naturels, devra respecter les nuances de la pierre naturelle du tuffeau (couleur beige sable, légèrement grisée ou ocrée selon la dominante locale).

Le blanc pur est interdit.

Les façades des bâtiments à bardage métallique doivent être traitées en surface afin d'éliminer les effets de brillance et leur teinte doit être en harmonie avec le milieu environnant.

## Toitures

Les couvertures devront être en ardoise naturelle ou en tuile plate.

Les toitures à deux pentes sont obligatoires et les pentes opposées devront respecter une inclinaison équivalente avec un minimum de 45°.

Les outeaux ne pourront avoir plus de 0,60m de côté.

Cependant, les toitures à une seule pente peuvent être autorisées pour les bâtiments annexes dont la largeur du pignon est inférieure à 5m, sous réserve qu'ils soient accolés à un bâtiment existant.

Les panneaux solaires doivent être implantés prioritairement sur les annexes (vérandas, garages...) ou sur des éléments créés à cet effet (auvents, pergolas, marquises).

## Lucarnes

Les ouvertures réalisées doivent respecter des proportions plus hautes que larges et des dimensions inférieures aux fenêtres éclairant les pièces principales en façade. La largeur cumulée des lucarnes n'excèdera pas le 1/3 de la largeur de la façade correspondante.

## Percements

Les baies doivent respecter des proportions plus hautes que larges.

## Menuiseries

La peinture des menuiseries doit rester en harmonie avec les enduits des façades.

L'utilisation du blanc pur est proscrite.

## Clôtures

Les murs de clôture existants en pierre doivent être maintenus et entretenus.

Dans le cas d'une continuité minérale, la clôture doit être constituée d'un mur à l'aspect identique à ceux auxquels ils se raccordent.

En tout état de cause, les murs traditionnels ou les haies lorsqu'ils existent en limite de propriété, ne doivent pas être détruits à l'occasion de la construction d'un immeuble et leur maintien en totalité ou en partie, doit être au contraire recherché.

### Les clôtures doivent être constituées :

- soit par des murs en pierre de taille et/ou en moellons avec enduit à la chaux de finition talochée ou brossée
- soit par un grillage doublé d'une haie d'essences mixtes et locales.

### Eléments techniques, coffrets électriques, boîtes aux lettres:

Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF ...) doivent être intégrés dans les façades ou les murs de clôtures. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôture doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère de l'immeuble.

## ARTICLE UA 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

L'annexe n°2 au présent règlement fixe les normes applicables.

## ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les aires de jeux de quartiers et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

**Les essences utilisées pour les haies des constructions à usage d'habitation devront respecter les préconisations de la fiche 1 du document 5.2.**

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

### **ARTICLE UA 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

L'annexe 1 détaille les préconisations qui peuvent être mises en œuvre pour les constructions, travaux, installations et aménagement.

### **ARTICLE UA 16 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisées dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

**TITRE II –  
DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX  
ZONES A  
URBANISER**

# Chapitre 1 : ZONE 1AU

## CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone naturelle destinée à l'urbanisation à vocation d'habitat.

Elle devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation annexées au PLU.

Son urbanisation est soumise à une opération d'aménagement d'ensemble.

Cette zone est concernée par le cône de vue de la Loire classée patrimoine mondial de l'Unesco.

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités industrielles, artisanales, agricoles et forestières;
- les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- les entrepôts ;
- les caravanes et les habitations légères de loisirs ;
- les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure ;
- les occupations ou utilisations du sol incompatibles avec l'habitat.

### ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 sous réserve de la réalisation d'une opération d'ensemble et sous réserve de la compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation.

## SECTION II. - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1AU 3 - VOIRIE ET ACCES

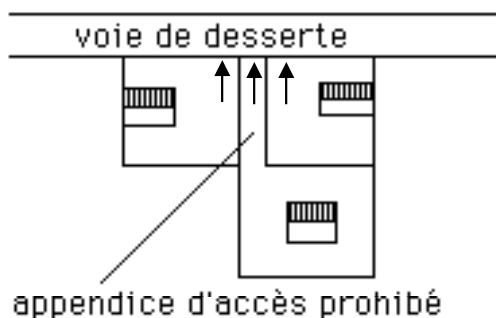
#### 3.1 Accès:

3.1.1. Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, notamment lorsqu'ils sont situés à moins de 10 m des angles de voies publiques. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1.2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

L'accès doit se faire directement par une façade sur voie de desserte, à l'exclusion de tout passage aménagé sur fond voisin ou appendice d'accès.



### 3.2 Voirie :

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'aménagement de la partie terminale des impasses doit permettre de faire aisément demi-tour.

Les principes d'organisation des voies de desserte de l'opération doivent privilégier les modes de « déplacement doux ».

## ARTICLE 1AU 4 -DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

### 1) Alimentation en eau potable

La desserte par un réseau collectif d'eau potable de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau.

La desserte est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

### 2) Assainissement

#### Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation qui engendre des eaux usées.

La desserte est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins.

En l'absence d'un tel réseau ou un cas d'impossibilité technique de se raccorder, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Cependant, la récupération des eaux pluviales à la parcelle est fortement conseillée.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### ARTICLE 1AU 5 -SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

### ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions principales doivent être implantées en limite des voies et emprise publiques.

### ARTICLE 1AU7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales devront être implantées sur une des limites séparatives.

Les annexes devront être implantées sur une des limites séparatives.

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

Non réglementé.

### ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol s'applique à chacun des terrains divisés.

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction. Lorsque le projet de construction répond à 5 des cibles recensées dans le cahier des préconisations environnementales (annexe n°1), une majoration de 10% d'emprise au sol pourra être accordée.

### ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel initial de la propriété, avant travaux d'affouillement ou exhaussement nécessaire à la réalisation du projet.

La hauteur maximale des constructions mesurée :

- à l'égout de toiture, au faitage ;
- à l'acrotère (pour les constructions à toiture terrasse ou à faible pente) ;
- au point le plus haut pour les toitures arrondies, en arc de cercle ou en attique;

ne peut être supérieure à :

EGOUT DE TOITURE	FAITAGE	FIL D'EAU (base de l'acrotère)
6 m	10 m	6 m

De plus, la hauteur à l'égout ou au fil d'eau (base de l'acrotère) pourra dépasser les 6 m pour des éléments ponctuels de la construction, résultant soit d'un intérêt architectural particulier, soit de la mise en œuvre d'ouvrages liés à une éco-conception.

**Exceptions :**

La règle précédente ne s'applique pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...),

Les constructions pourront avoir une hauteur similaire par rapport aux bâtiments auxquels ils s'adosent.

Cependant, en cas de forte déclivité, 1 mètre supplémentaire peut être accepté par tranche de 10 mètres de façade.

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

Les projets d'architecture contemporaine, faisant appel à des techniques nouvelles ou ayant recours aux techniques de l'habitat bioclimatique ou aux énergies renouvelables peuvent être autorisés et déroger aux règles suivantes, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Dans tous les cas, l'implantation ou l'aspect des bâtiments 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 et aux paysages urbains.

Les matériaux d'imitation ou détournés de leur utilisation traditionnelle sont interdits.

Nonobstant les dispositions énoncées ci-dessus, les constructions et ouvrages de qualité existants, doivent être conservés et restaurés.

**1) Dispositions communes à toute construction***a. Matériaux, ravalement et couleurs*

Les matériaux utilisés doivent favoriser l'intégration de la construction dans le bâti existant. Sous cette réserve, l'utilisation de matériaux traditionnels et/ou innovants respectueux de l'environnement est recommandée. Tout matériau qui serait de nature à compromettre la qualité et l'identité de la zone est interdit.

Toute maçonnerie d'agglomérés de ciment ou de béton doit être enduite. Les enduits doivent présenter un aspect lisse ou gratté.

Les bardages de pignons en ardoises ou ayant l'aspect de l'ardoise sont interdits.

L'utilisation du blanc pur est proscrite.

*b. Couvertures et toitures :*

Les toitures traditionnelles doivent être constituées d'ardoises naturelles ou de tuiles plates. Toutefois, l'utilisation de matériaux présentant un aspect et une teinte en harmonie avec les matériaux traditionnels ou tous autres matériaux liés à une architecture contemporaine de qualité sont admis.

La végétalisation des toitures terrasses est privilégiée.

Les châssis de toiture doivent être encastrés et ne seront pas équipés de coffres de volets roulants.

Les capteurs solaires doivent être encastrés sauf impossibilité technique liée au système mis en place et dûment justifiée.

Les conduits de poêle seront noirs et mats ou de la couleur de la façade en cas de conduit de poêle le long d'un pignon

*c. Clôtures*

Les murs de clôture existants en pierre doivent être maintenus et entretenus.

Les talus arborés existants doivent être maintenus et entretenus.

*Lorsqu'elles existent, les clôtures sur rue sont constituées de :*

- d'une haie végétalisée par des essences locales doublée ou non d'un grillage.

*Lorsqu'elles existent, les clôtures sur limite séparative :*



- Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 1,80 m par rapport au terrain naturel du fonds le plus haut

*Lorsqu'elles existent, les clôtures sur limites séparatives seront constituées de :*

- Muret de pierre sèches ou maçonnes surmontés d'un grillage sur poteau métallique ou de lisse en bois ou métal ou de grillage doublés d'une haie végétale
- Les murs doivent être enduits et d'aspect lisse ou gratté
- Les murs doivent être enduits de la même teinte que la façade
- L'usage de plaques de béton moulé ajourées ou non, de parpaings apparents de panneaux PVC est interdit
- Par souci de respect du tissu urbain environnant, un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétique ou technique.

*d. Eléments techniques, coffrets électriques, boîtes aux lettres*

Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF ...) doivent être intégrés dans les façades ou les murs de clôtures. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôture doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère de l'immeuble.

## **ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT**

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

L'annexe n°2 au présent règlement fixe les normes applicables.

## **ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locales.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être paysagés et plantés.

Les aires de jeux de quartiers doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

Les opérations d'aménagement de plus de 5 logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs, à disposition de l'ensemble des co-lotés, hors voirie et stationnement (exemples : aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons...) représentant 10 % de la superficie du terrain intéressé par l'opération.

Toutefois, ces espaces communs peuvent être réalisés en dehors des terrains concernés par l'opération lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser pour d'autres opérations similaires situés en secteur U ou AU à une distance n'excédant pas 200 mètres.

Les espaces naturels paysagers pourront comporter des ouvrages hydrauliques destinés à améliorer la gestion et la qualité des eaux de pluies (stockage, infiltration ...) dans la mesure où ceux-ci restent accessibles et présentent un modelage topographique non marqué.

Le seuil d'imperméabilisation maximal des parcelles privées ne pourra en aucun cas dépasser 70 %.

50% de la surface des toitures végétalisées pourra être prise en compte dans le calcul des surfaces perméables.

L'utilisation de revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie sera privilégiée, si la nature du sol le permet.

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

### **ARTICLE 1AU 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

L'annexe 1 détaille les préconisations qui peuvent être mises en œuvre pour les constructions, travaux, installations et aménagement.

### **ARTICLE 1AU 16 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisées dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

**TITRE III -  
DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX  
ZONES AGRICOLES**

# CHAPITRE 1 : ZONE AGRICOLE

## CARACTERE DU SECTEUR

Cette zone est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou écologique des terres agricoles. Elle est destinée aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole, ainsi qu'à celles liées à une diversification de l'activité des exploitations agricoles.

Cette zone abrite plusieurs secteurs identifiant une vocation spécifique :

- Ah identifie un secteur d'habitation mesurée où est permise uniquement l'extension mesurée des habitations existantes.

- Ai, secteur soumis au risque d'inondation mais non soumis au PPRI.

## RAPPEL

Une partie du territoire communal est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Loire, Val de Bréhémont et Langeais approuvé le 21 juin 2002 par arrêté préfectoral, identifié au plan de zonage par une trame particulière. Cette servitude d'utilité publique s'impose aux occupations du sol, en sus des dispositions du présent règlement et est annexée au présent PLU.

L'ensemble des autorisations d'urbanisme comprises dans le périmètre de 500 mètres d'un monument historique sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En secteur A uniquement, sont interdits :

Toute occupation ou utilisation du sol à l'exception de celles listées à l'article A2.

Dans les secteurs identifiés au plan de zonage comme zones humides :

- les affouillements et exhaussement du sol sont interdits
- toute nouvelle construction est interdite

### ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

*Sont autorisées toutes occupations et utilisations suivantes sous réserve d'être compatibles avec le caractère résidentiel du secteur et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels et sous réserve d'être compatible avec le PPRI de la Loire, Val de Bréhémont et Langeais :*

En zone A uniquement :

- Les constructions à usage agricole et leurs extensions.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'exploitation agricole et qu'elles soient implantées à moins de 50 m des bâtiments d'activités.

- En cas de création d'une nouvelle exploitation agricole, la construction de l'habitation ne peut être autorisée qu'après celle des bâtiments d'exploitation.
- L'extension, l'aménagement, le changement d'affectation des constructions existantes, ainsi que la construction d'annexe, à condition d'être strictement liés à l'activité de l'exploitation.
- Les aires de stationnement liées aux activités agricoles.
- Les équipements publics et d'intérêt général (dont les éoliennes) et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.
- Les affouillements et exhaussements nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisés.
- L'emprise au sol des piscines n'est pas réglementée.
- Aucune construction ne pourra s'implanter à moins de 50 m de la lisière de la forêt communale de Rigny-Ussé.

#### **En secteur Ah uniquement :**

- L'extension, l'aménagement des constructions existantes. L'extension de bâtiments existants est limitée à 30 % de la surface de plancher à la date d'opposabilité du présent document.
- Le changement de destination des constructions existantes à condition de les destiner à une vocation d'habitat, de tourisme ou de loisirs ou à une destination agricole ou de diversification agricole.
- La construction d'annexes (par exemple garage, abri... hormis les piscines) à condition d'être liée à une habitation existante et jusqu'à une superficie de 20 m<sup>2</sup> et une hauteur maximale de 3.5 m, à la date d'opposabilité du présent document.
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.

#### **En secteur Ai uniquement et sous réserve de ne pas augmenter le risque inondation :**

- les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités agricoles.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1) Accès**

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

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

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

En outre, l'accès aux voies publiques est mutualisé entre propriétés riveraines lorsque les conditions de la circulation l'imposent.

#### **2) Voies de desserte**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Dans tous les cas, les caractéristiques des voies doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

### **ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

### **1) Alimentation en eau potable**

La desserte par un réseau collectif d'eau potable de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau.

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'usage de l'eau des puits publics ou particuliers pour l'alimentation humaine n'est autorisé que si l'eau distribuée est exempte de toute contamination selon le cas après déclaration.

### **2) Assainissement**

#### **Eaux usées**

En l'absence de la possibilité d'un raccordement ou de la présence du réseau collectif d'assainissement, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

#### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Cependant, la récupération des eaux pluviales à la parcelle est fortement conseillée.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **3) Electricité et réseaux de communication**

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

## **ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Pour chaque construction nécessitant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour permettre l'application d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions et installations nouvelles doivent être implantées en respectant une marge de recul au moins égale à 3 mètres par rapport aux voies et emprises des voies publiques.

### **En secteur Ah uniquement :**

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées en limite des voies et emprises publiques.

Cette règle ne s'applique pas :

- à l'extension des bâtiments existants
- aux constructions ou installations liées aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Dans ces marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier.

## **ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être édifiées, à une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à de 3 m de la limite.

### **En secteur Ah uniquement :**

Les constructions doivent être édifiées soit en limite séparative soit en respectant un recul minimal de 3 mètres.

### **Exceptions :**

La règle précédente ne s'applique pas (implantation libre) :

- pour la réalisation d'une extension d'une construction existante, qui ne respecte pas les règles précédentes, sans aggraver la situation existante,
- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées...).

## **ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel initial de la propriété, avant travaux d'affouillement ou exhaussement nécessaire à la réalisation du projet.

### **La hauteur est réglementée pour les constructions à usage d'habitation :**

La hauteur maximale des constructions mesurée :

- à l'égout de toiture, au faîtage ;
- au point le plus haut pour les toitures arrondies, en arc de cercle ou en attique;

Ne peut être supérieure à :

<b>EGOUT DE TOITURE</b>	<b>FAITAGE</b>	<b>FIL D'EAU (base de l'acrotère)</b>
<b>6 m</b>	<b>10 m</b>	<b>6m</b>

Cependant, en cas de forte déclivité, 1 mètre supplémentaire peut être accepté par tranche de 10 mètres de façade.

Les constructions pourront avoir une hauteur similaire par rapport aux bâtiments auxquels ils s'adosent.

La hauteur des ouvrages techniques liés aux activités autorisées dans la zone n'est pas limitée.

**La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions à usage agricole.**

## **ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

**Rappel:** à l'intérieur du périmètre de protection d'un Monument Historique, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article, pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France, lors de l'instruction des demandes d'occupation du sol.

Les projets d'architecture contemporaine, faisant appel à des techniques nouvelles ou ayant recours aux techniques de l'habitat bioclimatique ou aux énergies renouvelables peuvent être autorisés et déroger aux règles suivantes, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

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

**La fiche 2 du document 5.2. présente les préconisations à suivre pour le maintien du bâti ancien ainsi que pour les éléments repérés au plan de zonage comme « éléments du paysage à préserver ».**

### **En secteur A et Ai uniquement :**

---

#### **a. Matériaux, nature du ravalement et couleurs**

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale des constructions ou l'utilisation d'énergie renouvelable, est préconisé.

#### **b. Clôtures**

Les murs de clôture et les talus arborés existants en pierre doivent être maintenus et entretenus.

Les clôtures doivent tenir compte des typologies fonctionnelles préexistantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal.

L'usage de plaques de béton moulé ajourées ou non, de parpaings apparents ou de panneaux PVC et de brande est interdit.

### **2) Dispositions particulières**

#### **a. Bâtiments d'exploitation**

La dominante de couleur doit être de teinte foncée d'aspect mat.

Les bardages en bois sont autorisés.

Toute maçonnerie d'agglomérés de ciment ou de béton doit être enduite.

#### **b. Constructions à usage d'habitation**

Les matériaux utilisés doivent permettre l'intégration de la construction dans l'environnement existant.

Toute maçonnerie d'agglomérés de ciment ou de béton doit être enduite.

Les enduits doivent présenter un aspect lisse ou gratté.

Les couvertures devront être en ardoise naturelle ou en tuile plate.



Toutefois, l'utilisation de matériaux présentant un aspect et une teinte en harmonie avec les matériaux traditionnels ou tous autres matériaux liés à une architecture contemporaine de qualité sont admises. Les châssis de toiture doivent être encastrés et ne seront pas équipés de coffres de volets roulants.

### **c. Extensions et dépendances**

Une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

#### **En secteur Ah uniquement :**

**Rappel:** à l'intérieur du périmètre de protection d'un Monument Historique, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article, pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France, lors de l'instruction des demandes d'occupation du sol.

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

### **Adaptation au sol**

Si le terrain est plat (pente inférieure à 5%) :

Le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 0,50 mètre le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.

Si le terrain est en pente :

- La construction doit s'adapter à la topographie du terrain,
- Le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 1,00 mètre le niveau du sol naturel à son point le plus défavorable,
- Si une terrasse est réalisée, elle doit prendre appui sur un muret de soutènement. Le surplomb de celle-ci ne doit pas dépasser de plus de 1,00 mètre le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable,
- Un léger mouvement de terre de pente très douce, 10% maximum, peut être autorisé s'il permet de parfaire l'adaptation d'une construction au terrain naturel.

### **Façades**

Sont interdits, tant en soubassement qu'en façade :

- toute imitation de matériaux (fausse pierre, fausse brique et faux bois) et notamment les façons et décors de moellons traités en enduits
- les enduits dits « tyroliens » ou mouchetés et d'une manière générale tous les enduits bosselés.

Les maçonneries de toutes façades (bâtiments principaux et annexes) autres que celles confectionnées en matériaux nobles doivent être revêtues d'enduits talochés, riflés, coupés ou « ribés » de teinte beige sable légèrement grisée ou ocrée à l'exclusion du blanc pur ou cassé moins soutenu que celui du tuffeau.

Dans le cas de maçonnerie ou de parement en pierre de taille apparente, les proportions des pierres appareillées doivent respecter une hauteur minimum de 0,30m.

Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.

Des adaptations aux dernières règles pourront être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité du projet architectural et son intégration dans le milieu environnant.

### **La teinte:**

La teinte des façades, autres que celles confectionnées en matériaux naturels, devra respecter les nuances de la pierre naturelle du tuffeau (couleur beige sable, légèrement grisée ou ocrée selon la dominante locale).

Le blanc pur est interdit.

Les façades des bâtiments à bardage métallique doivent être traitées en surface afin d'éliminer les effets de brillance et leur teinte doit être en harmonie avec le milieu environnant.

### **Toitures**

Les couvertures devront être en ardoise naturelle ou en tuile plate.

Les toitures à deux pentes sont obligatoires et les pentes opposées devront respecter une inclinaison équivalente avec un minimum de 45°.

Les outeaux ne pourront avoir plus de 0,60m de côté.

Cependant, les toitures à une seule pente peuvent être autorisées pour les bâtiments annexes dont la largeur du pignon est inférieure à 5m, sous réserve qu'ils soient accolés à un bâtiment existant.

### **Lucarnes**

Les ouvertures réalisées doivent respecter des proportions plus hautes que larges et des dimensions inférieures aux fenêtres éclairant les pièces principales en façade. La largeur cumulée des lucarnes n'excèdera pas le 1/3 de la largeur de la façade correspondante.

### **Percements**

Les baies doivent respecter des proportions plus hautes que larges.

### **Menuiseries**

La peinture des menuiseries doit rester en harmonie avec les enduits des façades. L'utilisation du blanc pur est proscrite.

### **Clôtures**

Les murs de clôture existants en pierre doivent être maintenus et entretenus.

Dans le cas d'une continuité minérale, la clôture doit être constituée d'un mur à l'aspect identique à ceux auxquels ils se raccordent.

En tout état de cause, les murs traditionnels ou les haies lorsqu'ils existent en limite de propriété, ne doivent pas être détruits à l'occasion de la construction d'un immeuble et leur maintien en totalité ou en partie, doit être au contraire recherché.

### **Éléments techniques, coffrets électriques, boîtes aux lettres:**

Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF ...) doivent être intégrés dans les façades ou les murs de clôtures. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôture doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère de l'immeuble.

## **ARTICLE A12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de la voie publique.

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

## **ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions, installations, dépôts et aires de stationnement doivent s'intégrer dans l'environnement naturel.

Les essences utilisées pour les haies des constructions à usage d'habitation devront respecter les préconisations de la fiche 1 du document 5.2. du présent règlement.

### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

#### **ARTICLE A 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

L'annexe 1 détaille les préconisations qui peuvent être mises en œuvre pour les constructions, travaux, installations et aménagement.

#### **ARTICLE A 16 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisées dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

**TITRE IV -  
DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX  
ZONES NATURELLES  
ET FORESTIERES**

# CHAPITRE 1 : ZONE N

## CARACTERE DU SECTEUR

La zone N est une zone naturelle et forestière, comprenant les secteurs du territoire communal équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Cette zone est destinée à être protégée, dans la mesure où elle identifie des entités paysagères structurant le territoire communal et à ce titre méritant d'être préservées. Les atouts paysagers et les ambiances de ces espaces naturels sont à protéger.

Cette zone abrite plusieurs secteurs identifiant une vocation spécifique :

- Ni secteur soumis au risque inondation. Cette zone devra respecter le règlement du PPRI de la Loire, Val de Bréhémont et Langeais approuvé le 21 juin 2002 par arrêté préfectoral, identifié au plan de zonage par une trame particulière. Le PPRI est annexé au présent PLU.
- Nh identifie un secteur d'habitation mesurée au sein de la zone naturelle de la partie Sud de la commune
- NI identifie les secteurs à vocation de loisirs, touristiques de la commune et correspond plus particulièrement au camping de la commune.

## RAPPEL

L'ensemble des autorisations d'urbanisme comprises dans le périmètre de 500 mètres d'un monument historique sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

**L'aménagement d'un parking doit être compatible avec les principes édictés au sein de l'orientation d'aménagement et de programmation.**

### Protection des éléments du paysage au titre de l'article L 123 1 5 7°

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R421-28 du Code de l'Urbanisme, notamment pour les constructions protégées au titre de la loi Paysage délimités au plan conformément à la légende.

### Les emplacements réservés :

Ces emplacements sont destinés à la réalisation d'équipements ou d'ouvrages publics (voies, installations d'intérêt général, espaces verts, ...) auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-2 et R.123-17 du code de l'urbanisme.

Ils sont matérialisés sur les plans de zonage par un dessin spécifique, et sont en outre énumérés sur une liste spéciale.

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### **Sont interdits :**

Toute occupation ou utilisation du sol à l'exception de celles listées à l'article 2.

#### **Dans les secteurs identifiés au plan de zonage comme zones humides :**

- les affouillements et exhaussement du sol sont interdits
- toute nouvelle construction est interdite

### ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées toutes occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1, ainsi que les suivantes sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels et de respecter le PPRI de la Loire, Val de Bréhémont et Langeais:

#### **En zone N :**

Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.

#### **En secteur Nh :**

- L'extension, l'aménagement des constructions existantes. L'extension de bâtiments existants est limitée à 30 % de leur emprise au sol à la date d'opposabilité du présent document.
- Le changement d'affectation des constructions existantes à condition de les destiner à une vocation d'habitat, de tourisme ou de loisirs ou à une destination agricole ou de diversification agricole.
- La construction d'annexes (par exemple garage, abri... hormis les piscines) à condition d'être liée à une habitation existante et jusqu'à une superficie de 20 m<sup>2</sup> et une hauteur maximale de 3.5 m, à la date d'opposabilité du présent document.
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.

#### **En secteur NI uniquement :**

- Les constructions, installations, équipements liés et nécessaires au développement d'activités sportives, touristiques, pédagogiques et de loisirs.
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.

#### **En secteur Ni uniquement :**

- Sont autorisées les constructions et utilisation du sol conformément au PPRI de la Loire, Val de Bréhémont et Langeais.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE

#### 1) Accès

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

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

#### 2) Voies de desserte

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules légers puissent effectuer un demi-tour. Elles ne doivent pas être aménagées comme de simples raquettes de retournement bitumées mais constituer un véritable espace public convivial et fonctionnel.

Dans tous les cas, les caractéristiques des voies doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée fait l'objet de division, l'accès aux parcelles divisées doit être mutualisé et optimisé.

Les principes d'organisation des voies de desserte de l'opération doivent privilégier les modes de « déplacement doux ».

### ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

#### 1 - EAU POTABLE

La desserte par un réseau collectif d'eau potable de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau.

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'usage de l'eau des puits publics ou particuliers pour l'alimentation humaine n'est autorisé que si l'eau distribuée est exempte de toute contamination selon le cas après déclaration.

#### 2 - ASSAINISSEMENT

##### **Eaux usées :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordé au réseau d'assainissement collectif.

En l'absence de réseau collectif, les constructions admises devront être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. La filière d'assainissement devra être déterminée par une étude spécifique à la parcelle.

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

##### **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Cependant, la récupération des eaux pluviales à la parcelle est fortement conseillée.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### 3 - AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE)

Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés, sauf difficulté technique reconnue.

#### **ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Pour chaque construction nécessitant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour permettre l'application d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

#### **ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

##### **En secteur N uniquement :**

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de :

- 10 m de l'emprise des routes départementales,
- 5 m des voies communales et chemins ruraux.

##### **En secteur Nh uniquement :**

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées en limite des voies et emprises publiques.

##### **En secteur Ni et NI uniquement :**

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit en respectant un recul d'au moins 3 mètres.

##### **Exceptions :**

Les extensions, aménagements de bâtiments existants peuvent être implantés différemment, sans aggraver la situation existante du bâtiment principal.

Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...), peuvent ne pas respecter les règles précédentes sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

#### **ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

##### **Expression de la règle :**

Les constructions doivent être édifiées soit en limite séparative soit en respectant un recul minimal de 3 mètres.

##### **Exceptions :**

La règle précédente ne s'applique pas (implantation libre) :

- pour la réalisation d'une extension d'une construction existante, qui ne respecte pas les règles précédentes, sans aggraver la situation existante,
- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées...).



## **ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité publique soient assurés.

## **ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **Définition :**

La hauteur des constructions est mesurée du sol naturel à l'égout des toits. Si les constructions sont en alignement, la mesure sera réalisée à l'égout des toits et en limite de voie.

- en secteur NI : pour toute nouvelle construction dont la hauteur est limitée à 4 m à l'égout de toit,
- en secteur Nh et Ni : pour toute nouvelle construction dont la hauteur est limitée à 6 m à l'égout de toit et 10 m au faîtage

Cet article est non réglementé pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...),

## **ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR**

**Rappel:** à l'intérieur du périmètre de protection d'un Monument Historique, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article, pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France, lors de l'instruction des demandes d'occupation du sol.

Les projets d'architecture contemporaine, faisant appel à des techniques nouvelles ou ayant recours aux techniques de l'habitat bioclimatique ou aux énergies renouvelables peuvent être autorisés et déroger aux règles suivantes, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Dans tous les cas, l'implantation ou l'aspect des bâtiments 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 et aux paysages urbains.

Les matériaux d'imitation ou détournés de leur utilisation traditionnelle sont interdits.

Nonobstant les dispositions énoncées ci-dessus, les constructions et ouvrages de qualité existants, doivent être conservés et restaurés.

**La fiche 2 du document 5.2. du PLU présente les préconisations à suivre pour le maintien du bâti ancien ainsi que pour les éléments repérés au plan de zonage comme « éléments du paysage à préserver ».**

### **Adaptation au sol**

Si le terrain est plat (pente inférieure à 5%) :

Le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 0,50 mètre le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.

Si le terrain est en pente :

- La construction doit s'adapter à la topographie du terrain,
- Le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 1,00 mètre le niveau du sol naturel à son point le plus défavorable,
- Si une terrasse est réalisée, elle doit prendre appui sur un muret de soutènement. Le surplomb de celle-ci ne doit pas dépasser de plus de 1,00 mètre le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable,

- Un léger mouvement de terre de pente très douce, 10% maximum, peut être autorisé s'il permet de parfaire l'adaptation d'une construction au terrain naturel.

## Façades

Sont interdits, tant en soubassement qu'en façade :

- toute imitation de matériaux (fausse pierre, fausse brique et faux bois) et notamment les façons et décors de moellons traités en enduits
- les enduits dits « tyroliens » ou mouchetés et d'une manière générale tous les enduits bosselés.

Les maçonneries de toutes façades (bâtiments principaux et annexes) autres que celles confectionnées en matériaux nobles doivent être revêtues d'enduits talochés, riflés, coupés ou « ribés » de teinte beige sable légèrement grisée ou ocrée à l'exclusion du blanc pur ou cassé moins soutenu que celui du tuffeau.

Dans le cas de maçonnerie ou de parement en pierre de taille apparente, les proportions des pierres appareillées doivent respecter une hauteur minimum de 0,30m.

Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.

Des adaptations aux dernières règles pourront être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité du projet architectural et son intégration dans le milieu environnant.

### **La teinte:**

La teinte des façades, autres que celles confectionnées en matériaux naturels, devra respecter les nuances de la pierre naturelle du tuffeau (couleur beige sable, légèrement grisée ou ocré selon la dominante locale). Le blanc pur est interdit.

Les façades des bâtiments à bardage métallique doivent être traitées en surface afin d'éliminer les effets de brillance et leur teinte doit être en harmonie avec le milieu environnant.

## Toitures

Les couvertures devront être en ardoise naturelle ou en tuile plate.

Les toitures à deux pentes sont obligatoires et les pentes opposées devront respecter une inclinaison équivalente avec un minimum de 45°.

Les outeaux ne pourront avoir plus de 0,60m de côté.

Cependant, les toitures à une seule pente peuvent être autorisées pour les bâtiments annexes dont la largeur du pignon est inférieure à 5m, sous réserve qu'ils soient accolés à un bâtiment existant.

## Lucarnes

Les ouvertures réalisées doivent respecter des proportions plus hautes que larges et des dimensions inférieures aux fenêtres éclairant les pièces principales en façade. La largeur cumulée des lucarnes n'excèdera pas le 1/3 de la largeur de la façade correspondante.

## Percements

Les baies doivent respecter des proportions plus hautes que larges.

## Menuiseries

La peinture des menuiseries doit rester en harmonie avec les enduits des façades. L'utilisation du blanc pur est proscrite.

## **Clôtures**

Les murs de clôture existants en pierre doivent être maintenus et entretenus.

Dans le cas d'une continuité minérale, la clôture doit être constituée d'un mur à l'aspect identique à ceux auxquels ils se raccordent.

En tout état de cause, les murs traditionnels ou les haies lorsqu'ils existent en limite de propriété, ne doivent pas être détruits à l'occasion de la construction d'un immeuble et leur maintien en totalité ou en partie, doit être au contraire recherché.

### **Éléments techniques, coffrets électriques, boîtes aux lettres:**

Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF ...) doivent être intégrés dans les façades ou les murs de clôtures. Le cas échéant, un muret dont les caractéristiques sont identiques aux murs de clôture doit être édifié pour les accueillir. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère de l'immeuble.

## **ARTICLE N12 - STATIONNEMENT**

### ***Dans toutes les zones :***

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de la voie publique.

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

### ***Dans la zone NL uniquement :***

Les aires de stationnement sont aménagées de sorte qu'elles ne soient ni cimentées, ni bitumées. Elles doivent être paysagées.

## **ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

**Les essences utilisées pour les haies des constructions à usage d'habitation devront respecter les préconisations de la fiche 1 du document 5.2.**

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

### **ARTICLE N 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

L'annexe 1 détaille les préconisations qui peuvent être mises en œuvre pour les constructions, travaux, installations et aménagement.

## **ARTICLE N 16 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisées dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

# CHAPITRE 2 : SECTEUR NP

## SECTEUR DU CHATEAU D'USSE

### CARACTERE DU SECTEUR

Le secteur NP correspond au château historique d'Ussé et à ses abords. L'ensemble des autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

**Une partie du territoire communal est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Loire, Val de Bréhémont et Langeais approuvé le 21 juin 2002 par arrêté préfectoral, identifié au plan de zonage par une trame particulière. Cette servitude d'utilité publique s'impose aux occupations du sol, en sus des dispositions du présent règlement et est annexée au présent PLU.**

L'aménagement du parking doit être compatible avec les principes édictés au sein de l'orientation d'aménagement et de programmation.

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE NP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdits :**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, ouvrages et travaux destinés aux activités industrielles, agricoles et forestières ;
- les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- les entrepôts ;
- les campings en dehors des terrains aménagés ;
- les caravanes et les habitations légères de loisirs ;
- les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure ;
- les occupations ou utilisations du sol incompatibles avec l'activité touristique du château d'Ussé.

### ARTICLE NP 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

**Sont autorisées toutes occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1, ainsi que les suivantes sous réserve d'être compatibles avec le caractère patrimonial du secteur et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels et sous réserve d'être compatible avec le PPRI de la Loire, Val de Bréhémont et Langeais et sous réserve d'être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation :**

- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.
- Les installations et constructions liées et nécessaires au château d'Ussé

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE NP 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 1) Accès

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

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

#### 2) Voies de desserte

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules légers puissent effectuer un demi-tour. Elles ne doivent pas être aménagées comme de simples raquettes de retournement bitumées mais constituer un véritable espace public convivial et fonctionnel.

Dans tous les cas, les caractéristiques des voies doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée fait l'objet de division, l'accès aux parcelles divisées doit être mutualisé et optimisé.

Les principes d'organisation des voies de desserte de l'opération doivent privilégier les modes de « déplacement doux ».

### ARTICLE NP 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1) Alimentation en eau potable

La desserte par un réseau collectif d'eau potable de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau.

La desserte est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

#### 2) Assainissement

##### Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation qui engendre des eaux usées.

La desserte est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins.

##### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Cependant, la récupération des eaux pluviales à la parcelle est fortement conseillée.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### 3) Electricité et réseaux de communication

Les réseaux doivent obligatoirement être réalisés en souterrain, sur la parcelle concernée par le projet, à la charge du maître d'ouvrage.

### ARTICLE NP 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

### ARTICLE NP 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales doivent être implantées soit en limite de voies et emprises publiques soit en respectant un recul.

## **ARTICLE NP 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions principales doivent être implantées soit en limite séparative soit en respectant un recul.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE NP 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE NP 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE NP 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

**Rappel:** à l'intérieur du périmètre de protection d'un Monument Historique, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article, pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France, lors de l'instruction des demandes d'occupation du sol.

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

## **ARTICLE NP 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

L'annexe n° 1 au présent règlement fixe les normes applicables.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire doit :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 mètres, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

## **ARTICLE NP 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Sur les parcelles qui reçoivent une construction, les espaces qui ne sont pas construits ou qui ne sont pas réservés à la circulation ou au stationnement des véhicules sont à aménager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces et engazonnement.
- Les surfaces du domaine public réservées au stationnement devront faire l'objet d'un accompagnement paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces et engazonnement.

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE NP 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE NP 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

L'annexe 1 détaille les préconisations qui peuvent être mises en œuvre pour les constructions, travaux, installations et aménagement.

## **ARTICLE NP 16 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisées dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.



# ANNEXES

# ANNEXE N° 1: CAHIER DES PRECONISATIONS ENVIRONNEMENTALES

Domaine	Objectif	Thématique	Préconisations
<b>AMENAGEMENT</b>	<b>Optimiser la ressource foncière par des formes adaptées au contexte urbain</b>	Formes urbaines	Favoriser des typologies urbaines compactes, économes en ressources terrain, qui concilient la production d'un espace au caractère urbain (usage et formes) et les aspirations résidentielles des habitants.
		Les espaces extérieurs dans les aménagements	Renforcer la présence du végétal et de l'eau dans les aménagements en accompagnement des constructions et des espaces publics (voirie, place...).
	<b>Tendre vers des éco-aménagements où les caractéristiques physiques et climatiques sont intégrées à la conception de l'aménagement</b>	Cycle de l'eau	Favoriser la présence du végétal afin de faciliter la gestion des eaux pluviales (espaces tampons limitant les vitesses d'écoulement, rétention d'eau, abaissement des charges polluantes).
			Limitier l'imperméabilisation des sites et définir une stratégie de gestion des eaux pluviales, au plus proche du cycle naturel de l'eau, qui favorise leur écoulement en surface avant de les restituer au plus près du milieu.
<b>Prendre en compte l'offre de services du quartier dans lequel s'insère l'aménagement</b>	Energie	Concevoir des aménagements dont les besoins en énergie sont évalués et limités.	
		Identifier les flux principaux qui irriguent le projet dans son quartier pour en déduire un maillage et une desserte favorisant l'accessibilité pour tous, la mobilité douce et les transports en commun.	
<b>BATIMENT NEUF</b>	<b>Être en harmonie avec le milieu d'accueil en considérant ses atouts et contraintes</b>	Morphologie et orientation des bâtiments	Définir des morphologies et organiser les espaces pour profiter des atouts du lieu et garantir un confort d'été et un éclairage naturel, tout en minimisant les pertes d'énergie.
	<b>Améliorer la qualité du bâti</b>	Qualité des ouvertures	Favoriser le captage solaire passif et l'éclairage naturel et systématiser les protections solaires externes des baies du Nord-Est au Nord-Ouest.

		Isolation thermique	Renforcer les niveaux d'isolation réglementaires.
		Efficacité des moyens de production de chauffage	Mettre en œuvre des moyens de production et de distribution de chaleur à haut rendement.
		Energies renouvelables	Proposer les énergies renouvelables en tant qu'alternatives ou compléments à la production de chaleur et d'électricité.
		Végétalisation	Végétaliser les toitures, les pieds de façades et les façades.
	<b>Accroître l'efficacité des installations techniques</b>	Puits canadien/ ventilation double flux	Favoriser le préchauffage ou le rafraîchissement de l'air neuf par puits canadien.
			Favoriser la ventilation double flux en garantissant une bonne étanchéité de l'air.
		Maîtrise des consommations d'électricité	Limiter les consommations d'électricité spécifiques dans les bâtiments à usage d'habitation.
		Maîtrise des consommations d'eau	Favoriser les systèmes de récupération d'eaux pluviales pour couvrir une qualité significative des besoins ne nécessitant pas d'eau potable.
	<b>Construire des bâtiments « écologiques »</b>	Matériaux et systèmes constructifs	Privilégier des procédés constructifs et matériaux qui limitent les impacts sur l'environnement et opter pour des matériaux qui ne nuisent pas à la qualité de l'air intérieur.
	<b>BATIMENT A REHABILITER</b>	<b>Réhabiliter pour approcher les performances réglementaires du « neuf »</b>	Isolation thermique
Qualité des ouvertures			Adopter des baies qui limitent les déperditions d'énergie et prendre en considération les apports solaires (étudier les occultations extérieurs pour tendre vers un confort d'été).
Efficacité des moyens de production de chauffage			Mettre en œuvre des moyens de production et de distribution de chaleur à haut rendement.
Energies renouvelables			Proposer les énergies renouvelables en tant qu'alternatives ou compléments à la production de chaleur et d'électricité.

# ANNEXE N°2 : REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

(Article 12 des chapitres des zones)

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
<b>HABITAT</b>	
Pour les constructions individuelles à usage d'habitations hors opération d'ensemble	1 place par tranche de 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Pour les opérations d'ensemble à usage d'habitation et groupes d'habitations	1 place par tranche de 80 m <sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER plus 10 % du nombre de places réalisées avec un minimum d'au moins 1 place
Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat – article L 123-1-3 du code de l'urbanisme	Au moins 1 place par logement
Pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif	1 place pour 150m <sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER.
<b>ACTIVITES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Etablissement industriel ou artisanal</li> <li>• Entrepôt</li> <li>• Immeuble à usage de bureaux – services</li> <li>• Commerce jusqu'à 300 m<sup>2</sup></li> <li>• Commerce pour les unités de surface de 300 m<sup>2</sup> à 2000 m<sup>2</sup></li> <li>* Hôtel-restaurant</li> </ul>	<p>1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER affectée à cet usage.</p> <p>1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER affectée à cet usage.</p> <p>1 place par tranche de 50m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER.</p> <p>1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER créée</p> <p>7 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette affectée à cet usage et jusqu'à 2000 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER</p> <p>1 place de stationnement pour une chambre d'hôtel</p> <p>et 1 place par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant, réception, conférence,...</p>

EQUIPEMENTS	
• Stade - Terrain de sports	- 1 place pour 5 personnes assises
• Salle de spectacle, de réunions	- 1 place pour 5 personnes assises
* Camping	- 1 place par emplacement + 1 place par tranche de 5 emplacements sur parkings ouverts

**\*non comprises les aires spécifiques à prévoir pour les 2 roues.**

Il convient de compter 25 m<sup>2</sup> pour une place de stationnement, y compris les voies de circulation, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur (voir page suivante).

## LES PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES

### Réservées aux personnes à mobilité réduite

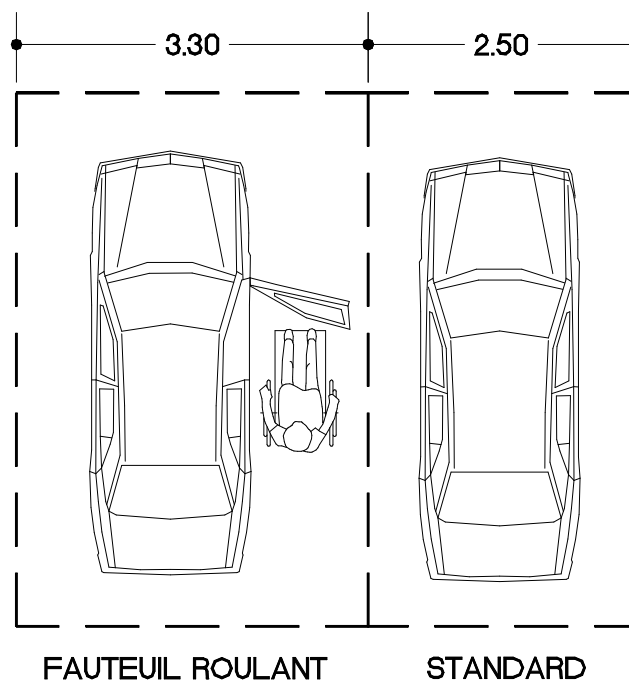
#### INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

- d'une largeur de 0.80m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.

Les emplacements réservés sont signalisés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.



#### INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

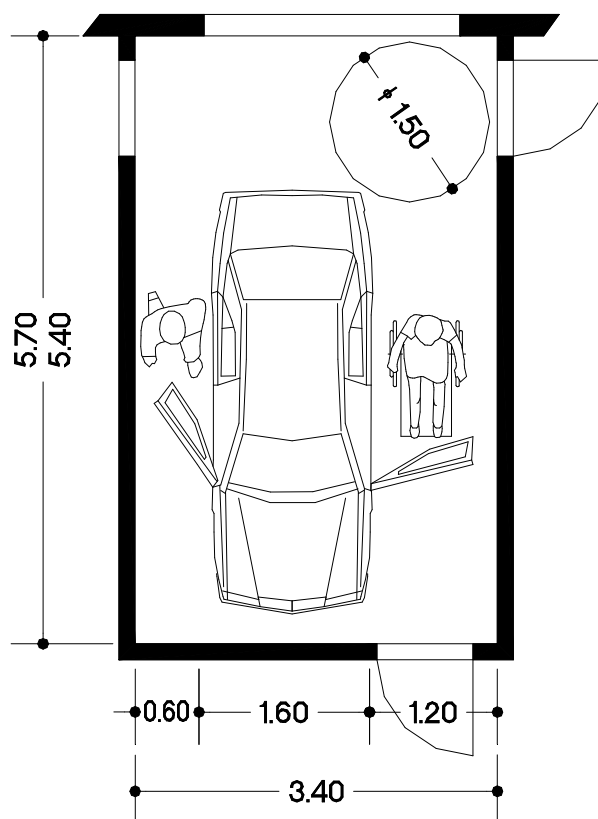
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

#### BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes :

La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0.80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.



## ANNEXE N°3 : DEFINITIONS

---

**Accès** : un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

**Acrotère** : saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente.

**Alignement** : l'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite entre le domaine public routier et les propriétés privées riveraines.

**Annexe** : tout édifice détaché d'un bâtiment principal et non utilisé pour l'habitation (garage, atelier, abri à vélos, locaux techniques, dépendances diverses).

**Clôture** : ouvrage divisant ou délimitant un espace, servant le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public ou deux propriétés privées.

**Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)** : rapport exprimant la surface de plancher (en mètres carrés) susceptible d'être construite par mètre carré de terrain.

**Comble** : partie de l'espace intérieur, comprise sous les versants du toit et séparée des parties inférieures par une voûte.

**Egout du toit** : la hauteur à l'égout du toit est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de la façade.

**Emplacement réservé** : emplacement destiné à accueillir des équipements d'intérêt public (voirie, ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure, installations d'intérêt général, espaces verts, logement social). Toute construction ou occupation du sol non compatible avec leur destination future y est interdite.

**Emprise au sol** : rapport entre la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal de toutes parties de la construction constitutives de surface hors œuvre brute et la surface de l'unité foncière.

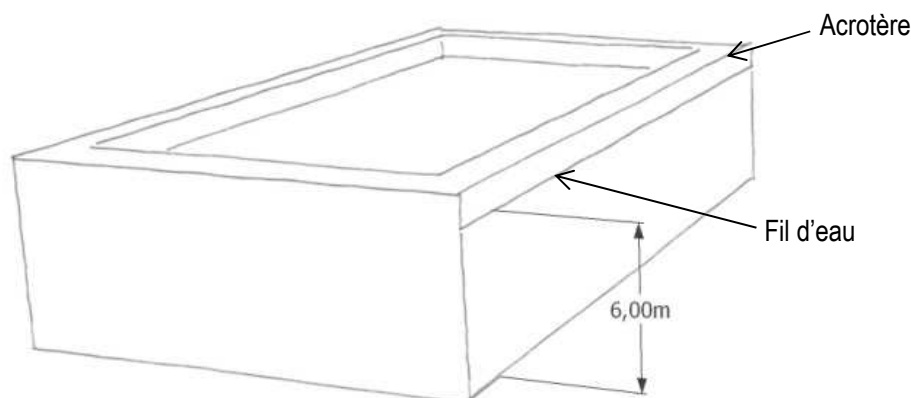
**Façade** : paroi extérieure d'une construction.

**Faîtage** : arête supérieure ou partie sommitale d'un toit, formée par la rencontre de deux versants. La cote du faitage est une des cotes de référence qui a été choisie pour définir la hauteur maximale des constructions, particulièrement pour les constructions comportant des toitures à pente.

**Fil d'eau** : La cote du fil d'eau est une des cotes de référence qui a été choisie pour définir la hauteur maximale des constructions comportant des toitures terrasses.

Il s'agit de la hauteur de la toiture sans compter la hauteur de l'acrotère :

*Définition de l'acrotère : saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente.*



**Hauteur absolue** : hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au faitage du bâtiment, ouvrages techniques et superstructures compris, à l'exception des conduits de cheminée.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur absolue se mesure par la distance verticale séparant tout point de la construction du terrain naturel existant avant travaux.

**Limite séparative** : limite entre propriétés privées d'une unité foncière, par opposition à la limite d'alignement.

**Parement** : matériaux de surface visible d'une construction.

**Pignon** : mur de construction dont la partie supérieure en forme de triangle supporte une toiture à deux versants.

**Reconstruction** : construction d'un immeuble en remplacement d'un autre pour le même usage.

**Restauration** : ensemble de travaux, consolidations, reconstitutions ou réfections, tendant à conserver une construction.

**En Retrait** : se dit d'un élément de construction ou d'une construction placée en arrière de l'alignement.

**Unité foncière** : l'unité foncière est constituée de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

L'unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU.

**Voirie** : les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée. Il doit se référer au règlement de voirie annexé au présent règlement.