

Azay-sur-Cher

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



3.1. REGLEMENT

Approbation du PLU

Vu pour être annexé à la délibération
du conseil municipal du 29 mai 2017 :



Département de l'Indre et Loire

atu.

Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

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

SOMMAIRE

ZONE UA..... 1

ZONE UB..... 15

ZONE UC..... 27

ZONE UE..... 39

ZONE UX..... 47

ZONE 1AUX 57

ZONE 1AU..... 67

ZONE A 79

ZONE N 95

ZONE UA

Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation)

La zone UA correspond à la structure historique du bourg.

Ainsi elle comporte les espaces suivants :

- Le centre-bourg traditionnel proprement dit

Le centre-bourg ancien s'organise le long de la Grande Rue et de la rue de Cormery.

Le centre-bourg présente une grande qualité architecturale et urbaine issue de son histoire. Il est composé d'un certain nombre de maisons dites "de bourg" implantées à l'alignement et comprenant un étage et une toiture en ardoise. Les niveaux sont le plus souvent séparés par des chaînages et les toitures soulignées par des corniches.

Mais le centre-bourg comprend aussi de nombreuses maisons plus modestes d'un étage uniquement et s'apparentant à de l'habitat rural, voire agricole, qui n'est d'ailleurs jamais loin. L'élévation et la densification du modelé urbain est progressive. Une opération de collectif récente à l'angle de la grande rue et de la RD976, a contrarié cette logique par l'implantation d'une construction de trois niveaux. Elle marque cependant le début d'une mutation urbaine des abords de la RD976.

Cette zone présente ainsi un aspect minéral dominant (chaussées, murs, bâtiments), sauf en limite du vallon d'Azay et en rive sud du Cher où le végétal et le bâti s'équilibrent au travers d'un paysage de grand agrément, bien mis en valeur.

Le centre-bourg aussi se caractérise par la pluralité de ses fonctions.

- Le Port

Le Port s'est développé le long du Cher avec ses maisons basses de marinières (R+C). Inondable de par sa situation, cet espace relève du PPRI du Val de Cher (B3 *aléa fort*).

- Les entrées de ville Est et Ouest

Elles sont constituées de bâti ancien rural. Le bâti est implanté à l'alignement (en pignon ou en façade), parfois composé autour d'une cour. Des murets ou murs marquent la limite entre l'espace public et privé. Les hauteurs sont plutôt basses (R+combles).

La zone UA est couverte en grande partie par les périmètres de protection des deux monuments inscrits de l'église et du château situés dans le bourg.

La zone UA, zone urbaine, bordée par la RD976, n'est pas concernée par les règles de "constructibilité interdite le long des grands axes routiers".

La zone UA comporte un **secteur UAi** correspondant au Port afin de prendre en compte le risque d'inondation.

La zone UA est couverte en grande partie par **une orientation d'aménagement et de programmation**.

Les objectifs sont :

- préserver et mettre en valeur ces formes urbaines et architecturales historiques ;
- permettre l'évolution et la densification de ces espaces tout en conservant une harmonie urbaine et architecturale ;
- encourager la mixité des fonctions et en particulier la présence de commerces ;
- valoriser les entrées de ville et les intégrer dans l'aménagement des façades urbaines de la RD976 ;
- prendre en compte le risque d'inondation.

Définition :

- *Les constructions accolées à une autre sont considérées comme des extensions et se voient appliquer, sauf précision explicite, les règles concernant la construction agrandie*
- *Les constructions disjointes de la construction principale sont considérées comme des annexes ;*
- *Sauf précisions particulières, les piscines sont des annexes.*

Avertissements relatifs aux risques :

- *La zone UA est concernée en partie par un risque d'inondation ;*
- *Dans les zones de terrain argileux, des fondations adaptées sont nécessaires, une distance suffisante doit être laissée entre les murs et les plantations ;*
- *Le risque sismique doit être pris en compte pour toute construction ou installation le requérant ;*
- *Dans les zones à risque de mouvements de terrain les précautions nécessaires devront être prises.*

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

UA-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement des caravanes ;
- les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toutes autres installations précaires ou mobiles ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures,...;
- les installations et constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt ou agricole ;
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à l'exception de celles liées à l'activité urbaine ;
- les affouillements ou exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- le comblement des mares, des zones humides et des fossés (sauf pour des raisons techniques dûment justifiées), en particulier ceux identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ;

Dans le secteur UAi, sont de plus interdits :

Tous remblais, constructions, ouvrages, installations, travaux, types d'exploitation des terrains qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne seraient pas indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructure publique et notamment :

- Les sous-sols creusés (totalement ou partiellement) sous le niveau du terrain naturel, les parkings souterrains et locaux techniques en sous-sol,
- Les équipements tels les centres de secours, les nouveaux équipements de santé accueillant de façon permanente des personnes à autonomie limitée.
- Les nouvelles stations d'épuration des eaux usées, installations de traitement des déchets ou de traitement d'eau potable

**UA – ARTICLE 2 :
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS
PARTICULIERES**

À l'exception de celles interdites à l'article 1, toutes les occupations et utilisations du sol sont admises, à condition :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages ;
- d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus ;

La démolition des éléments bâtis identifiés au plan de zonage au titre du L151-19 comme à "protéger, à mettre en valeur ou à requalifier" est autorisée exceptionnellement lorsque leur état de vétusté ou des impératifs de sécurité le justifient. Le projet de remplacement éventuel doit s'intégrer dans le paysage urbain.

Dans le secteur UA_i, seuls sont autorisés :

- les constructions nouvelles à usage d'habitation à condition de respecter les prescriptions d'emprise au sol et à condition de comporter un premier niveau de plancher à 0,50 m au moins au-dessus du niveau du terrain naturel et un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation ;
- les constructions nouvelles à usage d'activité économique ;
- les extensions et les annexes des constructions ayant une existence juridique et sous conditions d'emprise au sol ;
- le changement de destination d'une construction existante en habitation est admis à condition qu'il soit possible de créer un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues et doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation ;
- la reconstruction après démolition volontaire de bâtiments dépassant les coefficients d'emprise au sol autorisés sous condition d'emprise au sol ;
- la reconstruction sur l'emprise initiale de bâtiments sinistrés ayant une existence juridique, dans le respect des prescriptions relatives aux constructions nouvelles ;
- les travaux courant d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, les réparations après inondation des constructions ayant une existence juridique ;
- les surélévations de construction à usage d'habitation, sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire et de doter l'habitation d'un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues ;
- les ouvrages, remblaiement ou endiguements nouveaux justifiés par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui sont indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructures publics de transports terrestres.

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

1. Accès

Définition :

C'est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, sur une voie publique ou privée, correspondant à son importance et à sa destination, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins, constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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 être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent mais aussi permettre le passage des véhicules de sécurité.

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des déchets ménagers, ...), de faire aisément demi-tour.

**UA – ARTICLE 4 :
CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation requérant un assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public.

3.- Eaux résiduaires d'activités

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

4. - Assainissement des eaux pluviales

Si un réseau public est réalisé, le raccordement est obligatoire.

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

5.- Piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le milieu naturel par le réseau d'eaux pluviales si le réseau est de type séparatif, sinon par infiltration sur le terrain. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur (neutralisation des excès de produit de traitement notamment).

Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe ou vers l'installation d'assainissement autonome ou un autre système adapté.

6. Réseaux divers

L'enfouissement des réseaux et des branchements est obligatoire.

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte par les communications numériques.

UA – ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014).

UA – ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Définition :

Le recul est défini par rapport aux voies et espaces, publics ou privés, existants, ouverts à la circulation générale.

Les constructions, à l'exception des annexes, doivent être implantées à l'alignement.

Les annexes doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un recul minimal de 3 mètres.

Les piscines doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres.

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport aux voies.

Le long du chemin piétonnier du vallon d'Azay, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 10 mètres.

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

Exceptions :

Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

- pour des raisons de sécurité
- pour tenir compte de la configuration du terrain ;
- pour permettre la surélévation ou l'extension de bâtiments existants. Dans ce cas, l'implantation existante peut être conservée.

Un recul différent est autorisé lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies et est de ce fait rendu inconstructible. La règle de recul s'applique alors par rapport à la voie la plus importante.

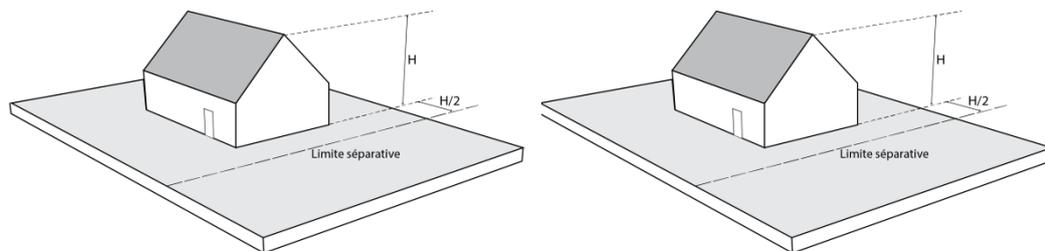
**UA – ARTICLE 7 :
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions principales doivent être implantées sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s).

Les extensions et les annexes peuvent être implantées en limite(s) séparative(s) latérale(s).

Lorsqu'une **construction n'est pas implantée en limites séparatives**, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 1 mètre en l'absence d'ouverture ou de 1,90 mètre en cas d'ouverture.

Croquis explicatif



Les piscines doivent être implantées avec un recul minimal de 1 mètre.

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport aux limites séparatives.

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

En cas de reconstruction, les constructions doivent respecter l'implantation initiale.

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

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

**UA – ARTICLE 9 :
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Définition :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction au sol de la totalité du volume bâti des constructions, à l'exception des éléments de saillie et de modénature (balcons, terrasses, débords de toiture,...).

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale à l'exception du secteur UAi.

Dans le secteur UAi :

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation, annexes comprises, sera la plus réduite possible et au plus égale à 10% du terrain.

L'emprise au sol des constructions à usage d'activités économiques (artisanales, commerciales...), annexes comprises, sera la plus réduite possible et au plus égale à 20% de la surface du terrain.

En cas de reconstruction après démolition volontaire de bâtiments dépassant les coefficients d'emprise au sol autorisés, l'emprise au sol maximale après démolition puis reconstruction sera au plus égale à 50% de la surface du terrain situé dans la zone.

L'extension des constructions est autorisée dans la limite la plus favorable entre :

- d'une part, les plafonds définis en application des coefficients d'emprise au sol fixés ci-dessus,

- d'autre part dans les plafonds suivants :

- 50 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises, l'extension des pièces d'habitation ne pouvant dépasser 25 m².
- 30% de l'emprise au sol existante pour les bâtiments à usage d'activités économiques et de services, annexes comprises, dans la limite de 150 m² pour l'extension.

UA – ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructure (cheminées, ...) ou de modénature, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions est de RDC+1+ combles avec une hauteur maximale de 11 mètres au faîtage pour les toitures en pente.

La hauteur maximale des constructions est de RDC+1 pour les toitures en terrasse.

La hauteur maximale des extensions est celle de la hauteur de la construction principale existante à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé, soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du document.

Pour les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure, il n'est pas fixé de hauteur maximale.

Dans le secteur UA_i :

De manière à garantir pour les habitations un niveau habitable au-dessus des plus hautes eaux connues, le dépassement peut être autorisé dans la limite de ± 1 mètre par rapport à la hauteur absolue autorisée au faîtage

UA – ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappel : à l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des bâtiments de France.

Toute construction ou installation doit :

- être en cohérence avec le site dans lequel elle s'inscrit (terrain, vues, voisinage ...) et ne pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels elle doit s'intégrer ;
- être en cohérence avec le projet communal pour la zone UA.

Toute construction s'inspirant d'un style architectural traditionnel étranger à la région est interdite.

La conception et la réalisation des bâtiments et des installations doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

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

La réglementation qui s'applique **aux autres constructions** est la suivante, sachant que :

- des adaptations pourront y être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale du projet et son intégration dans l'environnement ;

- un aspect différent peut être admis pour des constructions répondant aux exigences en matière de qualité environnementale et de développement durable ou à la mise en œuvre de techniques nouvelles ;

- les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural (dont les éléments bâtis protégés au titre de l'article L 151-19°) doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, toitures, ouvertures, modénatures ...). Des adaptations et des extensions de conception architecturale contemporaine sont possibles dès lors que sont mis en valeur des éléments intéressants de la construction initiale et que sont respectées les caractéristiques de l'habitat environnant.

1. Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel. Un mouvement de terrain peut être accepté en cas de nécessité technique (pour permettre le raccordement gravitaire de la construction aux réseaux d'assainissement...).

2. Volumétrie

Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes et adaptés à l'usage du bâtiment.

3. Façades

Toutes les façades ainsi que leurs soubassements doivent être traités avec soin.

Les matériaux de revêtement doivent être en nombre limité et s'harmoniser entre eux. Les matériaux de remplissage (ex : parpaing ...) et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante, tels que les parpaings, béton brut ... doivent être recouverts.

Le choix des coloris doit permettre une intégration harmonieuse dans l'environnement.

Le long de la Grande Rue et de la RD976, l'ordonnancement des constructions doit respecter les rythmes verticaux (rythmes parcellaires, largeurs, ouvertures ...) et horizontaux des façades (ouvertures, chaînages, corniches...).

Le long de la RD976, des façades à caractère urbain doivent être constituées. Des pignons-façades permettent d'animer et de rythmer la voie tout en limitant les nuisances sonores de la RD976.

4. Toitures

Les toitures à pentes sont obligatoires. La pente générale doit être au minimum de 40 degrés pour les bâtiments principaux.

Dans le cas d'utilisation de la tuile ou de l'ardoise ou de matériaux d'aspect semblable, les formes et dimensions traditionnelles à la région doivent être respectées.

Les tôles ondulées sont interdites.

5. Percements

Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades et s'harmoniser avec le bâti environnant.

Les lucarnes rampantes et les lucarnes dites en "chien assis" sont interdites.

Les châssis de toit doivent être encastrés dans le pan de la toiture.

Les menuiseries, garde-corps, volets, portes, ... doivent être traités de façon unitaire.

6. Clôtures

Les clôtures sur rue doivent être constituées de murs ou murets surmontés d'une grille.

Le long du chemin piétonnier du vallon d'Azay et en rive Sud du Cher le long de la route des Carnaux :

Sont autorisées :

- Les clôtures constituées par une haie vive, en avant de laquelle un mur-bahut ne peut excéder 0,80 m de haut, sauf impératif technique ou pour incorporer les coffrets techniques de raccordement aux réseaux. Ce mur-bahut peut servir d'assise à un dispositif ajouré (grille, grillage, ...).
- Les murs plein
- Les murets surmontés d'une grille d'une hauteur maximale de 0,80 m pouvant être doublé d'une haie vive
- Les grillages doublés d'une haie vive

Dans l'ensemble de la zone

La hauteur maximale des clôtures, hors piliers, est de 2 mètres, sauf s'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant.

Les murs traditionnels doivent être préservés. Des adaptations peuvent être néanmoins réalisées (percements...).

Les clôtures nouvelles, doivent s'inspirer du registre traditionnel (forme, gabarit, couleur, matériaux...) présent dans le centre ancien.

La conception et la réalisation des clôtures doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage. L'aspect plastique doit être à éviter.

Les éventuels portails et/ou portillons doivent être en harmonie avec le reste de la clôture de par leur forme, leurs matériaux, leur couleur. Les piliers et portails doivent être proportionnés à la clôture.

7. Annexes

Les **annexes** doivent avoir un aspect qui s'harmonise, par leurs couleurs, par leurs matériaux, avec celui de la construction principale. La qualité des matériaux doit être suffisante. Sont exclus les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée, Les annexes doivent avoir une toiture à une pente ou deux pentes.

8. Les verrières et vérandas

À l'exception des façades des terrains donnant sur la Grande rue où elles sont interdites, les verrières et vérandas sont autorisées dès lors qu'elles sont sobres, s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, celui-ci sera réalisé en cohérence avec les matériaux constituant la façade. L'ossature doit être constituée d'éléments fins.

9. Les locaux de collecte des déchets ménagers

Les **abris de stockage** des conteneurs de déchets ménagers doivent s'intégrer dans le bâtiment principal ou dans une annexe.

Les **aires de présentation** doivent être intégrées avec discrétion dans l'aménagement du terrain.

Dans le cas d'une division parcellaire avec création d'un chemin d'accès, un dispositif de collecte des déchets ménagers est obligatoire (abris de stockage et/ou aire de présentation). En bordure de l'espace public, le dispositif doit être masqué.

10. Les éléments techniques

Les **divers équipements techniques** (climatiseurs, pompes à chaleur, compteurs, ...) doivent être correctement intégrés de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'ils sont vus depuis les voies ou espaces publics.

Les **capteurs** (solaires et photovoltaïques) doivent être implantés de façon à minimiser leur impact visuel. En particulier, lorsqu'ils sont installés sur un toit en pente, ils doivent être encastrés dans le pan du toit. Les jointures devront être de la même couleur que les panneaux. Les panneaux solaires doivent avoir une forme géométrique type carré ou rectangle.

11. Les postes de transformation et autres locaux techniques

Ils doivent être intégrés de façon à minimiser leur impact visuel (implantation, aspect extérieur, plantations ...).

UA – ARTICLE 12 :

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement en dehors du domaine public.

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

Toute construction ou opération, à l'exception des permis ne concernant qu'un logement, doit comporter un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos. Le cas échéant, ce dernier doit être aménagé conformément à la réglementation en vigueur.

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

Les terrains ou parties de terrains libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus pour ne pas nuire à l'environnement des lieux.

Pour les haies doublant une clôture, les essences locales sont à privilégier et les conifères trop banalisés sont déconseillés (voir liste des végétaux recommandés jointe en annexe du dossier de PLU). Une composition variée est demandée.

**UA – ARTICLE 14 :
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014)

ZONE UB

Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation)

La zone UB est une zone d'extension immédiate du centre historique. C'est un espace de diversité urbaine. Il intègre de l'habitat sous forme pavillonnaire, les principaux équipements : école maternelle, école primaire, plateau sportif scolaire, pôle petite enfance, secteur sportif et de loisirs de la salle des fêtes, et des services (poste, maison médicale) et activités commerciales (boulangerie) notamment autour de la rue de la Poste. Des entreprises artisanales et tertiaires sont implantées de part et d'autres de la RD976.

La zone UB est ainsi composée :

- des extensions du centre au Nord de la RD976 ;
- de la partie centrale des abords de la RD976 ;
- du début de la rue du Bourg Neuf.

La zone UB comprend plusieurs espaces non bâtis constituant des opportunités de renforcer la centralité d'Azay-sur-Cher. Ils sont destinés dans le PLU à être urbanisés. Certains d'entre-eux de par leur importance et leur situation sont des espaces de projets faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation : le Clos du May, le parc du D. Lebas.

D'autres espaces seront amenés à muter à plus ou moins long terme.

La zone UB est couverte en partie par les périmètres de protection des deux monuments inscrits de l'église et du château situés dans le bourg.

La zone UB, zone urbaine bordée par la RD976, n'est pas concernée par les règles de "constructibilité interdite le long des grands axes routiers".

Cette zone est couverte en grande partie par une **orientation d'aménagement et de programmation**.

L'objectif général est de renforcer le centre par :

- le réinvestissement progressif des espaces "libres" ou mutables ;
- la mixité des typologies de logements et la diversité des fonctions urbaines ;
- la constitution de façade urbaine le long de la RD976 ;
- l'expression de l'architecture contemporaine.

Définition :

- *Les constructions accolées à une autre sont considérées comme des extensions et se voient appliquer, sauf précision explicite, les règles concernant la construction agrandie ;*
- *Les constructions disjointes de la construction principale sont considérées comme des annexes ;*
- *Sauf précisions particulières, les piscines sont des annexes.*

Avertissements relatifs aux risques :

- *Dans les zones de terrain argileux, des fondations adaptées sont nécessaires, une distance suffisante doit être laissée entre les murs et les plantations.*
- *Le risque sismique doit être pris en compte pour toute construction ou installation le requérant.*
- *Dans les zones à risque de mouvements de terrain les précautions nécessaires devront être prises.*

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

UB-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement des caravanes ;
- les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toutes autres installations précaires ou mobiles ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures,... ;
- les installations et constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt ou agricole ;
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à l'exception de celles liées à l'activité urbaine ;
- les affouillements ou exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- le comblement des mares, des zones humides et des fossés (sauf pour des raisons techniques dûment justifiées), en particulier les mares et étangs identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ;

UB – ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

À l'exception de celles interdites à l'article 1, toutes les occupations et utilisations du sol sont admises, à condition :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages ;
- d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus ;

Les opérations comportant quinze logements et plus devront comporter au moins 20% de logements sociaux (PLUS, PLAI ou autre catégorie similaire).

La démolition des éléments bâtis identifiés au plan de zonage au titre du L151-19 comme à "protéger, à mettre en valeur ou à requalifier" est autorisée exceptionnellement lorsque leur état de vétusté ou des impératifs de sécurité le justifient. Le projet de remplacement éventuel doit s'intégrer dans le paysage urbain.

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

1. Accès

Définition :

C'est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, sur une voie publique ou privée, correspondant à son importance et à sa destination, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins, constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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 être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent mais aussi permettre le passage des véhicules de sécurité.

Les voies en impasse sont à éviter.

**UB – ARTICLE 4 :
CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation requérant un assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public.

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

3.- Eaux résiduaires d'activités

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

4 - Assainissement des eaux pluviales

Si un réseau public est réalisé, le raccordement est obligatoire.

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

5.- Piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le milieu naturel par le réseau d'eaux pluviales si le réseau est de type séparatif, sinon par infiltration sur le terrain. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur (neutralisation des excès de produit de traitement notamment).

Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe ou vers l'installation d'assainissement autonome ou un autre système adapté.

6. Réseaux divers

L'enfouissement des réseaux et des branchements est obligatoire.

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte par les communications numériques.

UB – ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014).

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

Définition :

Le recul est défini par rapport aux voies et espaces, publics ou privés, existants, ouverts à la circulation générale.

Les constructions, à l'exception des piscines, doivent être implantées entre 0 et 3 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux constructions situées derrière le premier rang.

Les piscines doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux voies et emprise publiques.

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport aux voies.

Le long de la RD976, les constructions doivent être implantées selon l'implantation indiquée sur le plan graphique.

Dans le chemin du Bourg Neuf, les règles d'implantation se définissent après élargissement de la voie.

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

Exceptions :

Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

- pour des raisons de sécurité ;
- pour tenir compte de la configuration du terrain ;
- pour permettre la surélévation ou l'extension de bâtiments existants. Dans ce cas l'implantation existante peut être conservée ;
- pour permettre la réalisation d'annexes de bâtiments existants à la date du PLU. Dans ce cas, les annexes doivent être implantées soit entre 0 et 3 mètres soit avec un recul minimal de 5 mètres.

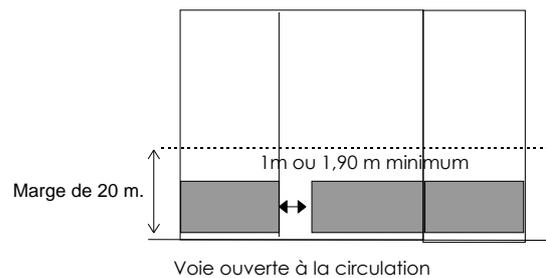
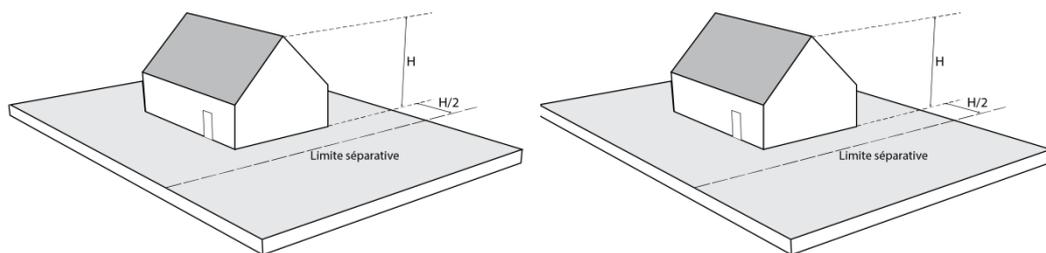
**UB – ARTICLE 7 :
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Dans une bande d'une profondeur de 20 mètres, les constructions principales et leurs extensions doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale.

Au-delà de la bande de 20 mètres, les constructions principales et leurs extensions ne doivent être pas implantées en limite séparative. Les annexes peuvent être implantées en limite(s) séparative(s).

Lorsqu'une **construction n'est pas implantée en limites séparatives**, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 1 mètre en l'absence d'ouverture ou de 1,90 mètre en cas d'ouverture.

Croquis explicatif



Les piscines doivent être implantées avec un recul de 1 mètre minimal des limites séparatives.

Dans le cas de division de terrain de moins de cinq lots du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

Exception :

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

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

**UB – ARTICLE 9 :
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Définition :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction au sol de la totalité du volume bâti des constructions, à l'exception des éléments de saillie et de modénature (balcons, terrasses, débords de toiture,...).

L'emprise au sol des constructions et des installations est limitée à 70% de la superficie du terrain.

Pour les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure, il n'est pas fixé d'emprise au sol.

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

Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructure (cheminées, ...) ou de modénature, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Tout bâtiment ou groupe de bâtiments doit avoir une hauteur en harmonie avec l'ensemble des bâtiments du voisinage.

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à RDC+1+combles ou RDC+1+attique.

La hauteur maximale des extensions est celle de la hauteur de la construction principale existante à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

La hauteur maximale des annexes est de 3,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

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

Rappel : à l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des bâtiments de France.

Toute construction ou installation doit :

- être en cohérence avec le site dans lequel elle s'inscrit (terrain, vues, voisinage ...) et ne pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels elle doit s'intégrer ;
- être en cohérence avec le projet communal pour la zone UB.

Toute construction s'inspirant d'un style architectural traditionnel étranger à la région est interdite.

La conception et la réalisation des bâtiments et des installations doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

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

La réglementation qui s'applique **aux autres constructions** est la suivante, sachant que :

- des adaptations pourront y être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale du projet et son intégration dans l'environnement ;

- un aspect différent peut être admis pour des constructions répondant aux exigences en matière de qualité environnementale et de développement durable ou à la mise en œuvre de techniques nouvelles ;

- les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural (dont les éléments bâtis protégés au titre de l'article L 151-19°) doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, toitures, ouvertures, modénatures ...). Des adaptations et des extensions de conception architecturale contemporaine sont possibles dès lors que sont mis en valeur des éléments intéressants de la construction initiale et que sont respectées les caractéristiques de l'habitat environnant.

1. Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel. Un mouvement de terrain peut être accepté en cas de nécessité technique (pour permettre le raccordement gravitaire de la construction aux réseaux d'assainissement ...).

2. Volumétrie

Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes et adaptés à l'usage du bâtiment.

3. Façades

Toutes les façades, ainsi que leurs soubassements doivent être traités avec soin.

Les matériaux de revêtement doivent être en nombre limité et s'harmoniser entre eux. Les matériaux de remplissage (ex : parpaing ...) et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante, tels que les parpaings, béton brut ... doivent être recouverts.

Le choix des coloris doit permettre une intégration harmonieuse dans l'environnement.

Le long de la RD976, des façades à caractère urbain doivent être constituées. L'ordonnancement des constructions doit respecter les rythmes verticaux (rythmes parcellaires, largeurs, ouvertures ...) et horizontaux des façades (ouvertures, chaînages, corniches ...). Des pignons-façades permettent d'animer et de rythmer la voie tout en limitant les nuisances sonores de la RD976.

4. Toitures

Il n'est pas demandé de forme de toiture particulière.

Dans le cas d'utilisation de la tuile ou de l'ardoise ou de matériaux d'aspect semblable, les formes et dimensions traditionnelles à la région doivent être respectées.

Les tôles ondulées sont interdites.

5. Percements

Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades et s'harmoniser avec le bâti environnant.

Les lucarnes rampantes et les lucarnes dites en "chien assis" sont interdites.

Les châssis de toit doivent être encastrés dans le pan de la toiture.

Les menuiseries, garde-corps, volets, portes, ... doivent être traités de façon unitaire.

6. Clôtures

La conception et la réalisation des clôtures doivent être soignées, et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage. Les matériaux de remplissage (ex : parpaing ...) et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante, tels que les parpaings, béton brut ... doivent être enduits.

Les murs traditionnels doivent être préservés. Des adaptations peuvent être néanmoins réalisées (percements...).

Les clôtures éventuelles doivent, par leurs matériaux et leurs proportions, s'intégrer convenablement à l'environnement et à l'ambiance de la rue. Elles doivent être traitées en accord avec les façades.

Selon les cas, les clôtures peuvent être :

- Une haie vive ou taillée
- Un mur plein
- Une haie vive, en avant de laquelle un mur-bahut ne peut excéder 0,80 m de haut, sauf impératif technique ou pour incorporer les coffrets techniques de raccordement aux réseaux. Ce mur-bahut peut servir d'assise à un dispositif ajouré (grille, grillage, ...).
- Un grillage doublé d'une haie

Les éventuels portails et/ou portillons doivent être en harmonie avec le reste de la clôture de par leur forme, leurs matériaux, leur couleur. Les piliers doivent être proportionnés à la clôture et au portail.

La hauteur maximale des clôtures, hors piliers, est de 2 mètres, sauf s'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant.

7. Annexes

Les **annexes** doivent avoir un aspect qui s'harmonise, par leurs couleurs, par leurs matériaux, avec celui de la construction principale. Elles doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus les parpaings non enduits, la tôle ondulée, ...

Le béton brut peut être accepté sous réserve d'une fabrication qualitative.

Les annexes peuvent avoir une toiture terrasses ou une toiture à une ou deux pentes.

8. Les verrières et vérandas

Les verrières et vérandas sont autorisées dès lors qu'elles sont sobres, qu'elles s'inscrivent correctement dans l'environnement et qu'elles sont en harmonie avec la construction. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, celui-ci sera réalisé en cohérence avec les matériaux constituant la façade. L'ossature doit être constituée d'éléments fins.

9. Les locaux de collecte des déchets ménagers

Les **abris de stockage** des conteneurs de déchets ménagers doivent s'intégrer dans le bâtiment principal ou dans une annexe.

Les **aires de présentation** doivent être intégrées avec discrétion dans l'aménagement du terrain.

Dans le cas d'une division parcellaire avec création d'un chemin d'accès, un dispositif de collecte des déchets ménagers est obligatoire (abris de stockage et/ou aire de présentation). En bordure de l'espace public, le dispositif doit être masqué.

10. Les éléments techniques

Les **divers équipements techniques** (climatiseurs, pompes à chaleur, compteurs, ...) doivent être correctement intégrés de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'ils sont vus depuis les voies ou espaces publics.

Les **capteurs solaires et photovoltaïques** doivent être implantés de façon à minimiser leur impact visuel. En particulier, lorsqu'ils sont installés sur un toit en pente, ils doivent être encastrés dans le pan du toit. Les jointures devront être de la même couleur que les panneaux. Les panneaux solaires doivent avoir une forme géométrique type carré ou rectangle.

11. Les postes de transformation et autres locaux techniques

Ils doivent être intégrés de façon à minimiser leur impact visuel (implantation, aspect extérieur, plantations ...).

**UB – ARTICLE 12 :
OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement en dehors du domaine public.

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

Il est demandé au minimum 2 places par logement.

Toute construction ou opération, à l'exception des permis ne concernant qu'un logement, doit comporter un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos. Le cas échéant, ce dernier doit être aménagé conformément à la réglementation en vigueur.

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

Les espaces verts et les espaces collectifs d'opération doivent être aménagés de manière à participer à la trame des espaces naturels et des cheminements doux de la commune.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Pour les haies doublant une clôture, les essences locales sont à privilégier et les conifères trop banalisés sont déconseillés (voir liste des végétaux recommandés jointe en annexe du dossier de PLU). Une composition variée est demandée.

**UB – ARTICLE 14 :
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014).

ZONE UC

Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation)

La zone UC correspond aux quartiers pavillonnaires du "grand Bourg". Elle comporte les ensembles suivants :

- **Les quartiers situés autour du centre historique et du centre renforcé** : Ce sont des quartiers d'habitat pavillonnaires classiques : les constructions sont implantées en recul des voies publiques et des limites séparatives.

- **Les villages des "Serraults " et de " La Marqueterie, Gitonnière et Cocarderie "**
De part et d'autre du vallon d'Azay, ces deux espaces d'habitat pavillonnaire, bien que disjoints du bourg, participent au "Grand Bourg". Leurs caractéristiques urbaines et paysagères sont identiques aux autres quartiers pavillonnaires du bourg.

- **L'habitat situé en pied de coteau, route des Carnaux, au bord du Cher.**

L'ambiance végétale domine sur la présence du minéral. Cet espace est pour partie concerné par un risque d'inondation (aléa A3 du PPRI).

- Hors du "Grand Bourg", **deux hameaux de l'Ouest du plateau** présentent des caractéristiques urbaines (taille, équipement) qui ont prévalu dans leur classement en zone UC :

- Le Buissonnet ;
- le Puits d'Abas.

Le hameau du Buissonnet se différencie du Puits d'Abas par son caractère traditionnel type "village rue" ; la limite sur l'espace public est composée soit par des constructions (pignon ou façade) soit des murs ou murets.

La zone UC est couverte en partie par les périmètres de protection des deux monuments inscrits de l'église et du château situés du bourg.

La zone UC, zone urbaine bordée par la RD976, n'est pas concernée par les règles de "constructibilité interdite le long des grands axes routiers".

La zone UC comporte :

- le **secteur UC1** correspond à l'habitat desservi par la route des Carnaux ;
- le **secteur UC1i** correspond à l'espace inondable le long de la route des Carnaux en conformité avec le PPRI. ;
- le **secteur UC2** correspond aux deux grands hameaux (le Buissonnet et le Puits d'Abas).

Cette zone est couverte en partie à une **orientation d'aménagement et de programmation**.

Les objectifs sont :

- de permettre une évolution mesurée de la forme urbaine pavillonnaire (adaptation des habitations aux besoins des habitants, accueil modéré de nouvelles constructions ...);
- de prendre en compte les risques inondation le long de la route Carnaux;
- de maintenir l'aspect aéré et vert en pied de coteau;
- de prendre en compte la spécificité des hameaux du plateau et en particulier l'aspect patrimonial du hameau du Buissonnet.

Définition :

- Les constructions accolées à une autre sont considérées comme des extensions et se voient appliquer, sauf précision explicite, les règles concernant la construction agrandie ;
- Les constructions disjointes de la construction principale sont considérées comme des annexes ;
- Sauf précisions particulières, les piscines sont des annexes.

Avertissements relatifs aux **risques** :

- Dans les zones de terrain argileux, des fondations adaptées sont nécessaires, une distance suffisante doit être laissée entre les murs et les plantations.
- Le risque sismique doit être pris en compte pour toute construction ou installation le requérant.
- Dans les zones à risque de mouvements de terrain, les précautions nécessaires devront être prises.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

UC - ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement des caravanes ;
- les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toutes autres installations précaires ou mobiles ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures,... ;
- les installations et constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt ou agricole ;
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à l'exception de celles liées à l'activité urbaine ;
- les affouillements ou exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- le comblement des mares, des zones humides et des fossés (sauf pour des raisons techniques dûment justifiées), en particulier les mares et étangs identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ;

-Dans le secteur UC1i, toutes les occupations ou utilisations du sol interdites par le PPRI.

UC – ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

À l'exception de celles interdites à l'article 1, toutes les occupations et utilisations du sol sont admises, à conditions :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages ;
- d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus.

La démolition des éléments bâtis identifiés au plan de zonage et protégés au titre du L151-19 comme à "protéger, à mettre en valeur ou à requalifier" est autorisée exceptionnellement lorsque leur état de vétusté ou des impératifs de sécurité le justifient. Le projet de remplacement éventuel doit s'intégrer dans le paysage urbain.

Dans le secteur UC2, seules les constructions à usage d'habitation sont autorisées. Elles doivent être implantées dans la zone d'implantation définie sur le plan graphique.

Dans le secteur UC1i, de respecter les dispositions du PPRI.

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

1. Accès

Définition :

C'est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, sur une voie publique ou privée, correspondant à son importance et à sa destination, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins, constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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 être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent mais aussi permettre le passage des véhicules de sécurité.

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des déchets ménagers, ...), de faire aisément demi-tour.

**UC – ARTICLE 4 :
CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation requérant un assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public.

3.- Eaux résiduaires d'activités

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

4 - Assainissement des eaux pluviales

Si un réseau public est réalisé, le raccordement est obligatoire.

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

5.- Piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le milieu naturel par le réseau d'eaux pluviales si le réseau est de type séparatif, sinon par infiltration sur le terrain. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur (neutralisation des excès de produit de traitement notamment).

Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe ou vers l'installation d'assainissement autonome ou un autre système adapté.

6. Réseaux divers

L'enfouissement des réseaux et des branchements est obligatoire.

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte par les communications numériques.

UC – ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014).

UC – ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Définition :

Le recul est défini par rapport aux voies et espaces, publics ou privés, existants, ouverts à la circulation générale.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres.

Les extensions peuvent être implantées à l'alignement.

Le long de la RD976, les constructions doivent respecter l'implantation indiquée sur le plan graphique.

Dans le chemin du Bourg Neuf, le recul de 3 mètres se définit après élargissement de la voie.

Dans le secteur UC1

Les constructions principales doivent être implantées avec un recul minimal de 10 mètres.

Dans le secteur UC2

Les constructions doivent être implantées dans la zone d'implantation définie sur le plan graphique.

Dans le hameau du Puits d'Abas, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres.

Dans le hameau du Buissonnet, les constructions doivent être implantées à l'alignement.

Les annexes doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un recul minimal de 3 mètres.

Dans l'ensemble de la zone

Les piscines doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres.

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport aux voies.

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

Exceptions :

Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

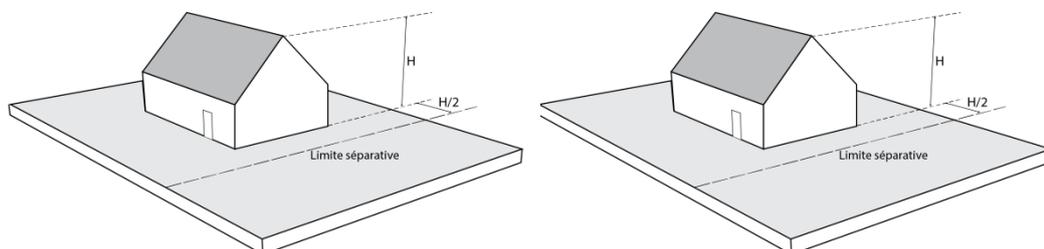
- pour tenir compte de la configuration du terrain ;
- pour permettre la surélévation ou l'extension de bâtiments existants. Dans ce cas l'implantation existante peut être conservée ;

UC – ARTICLE 7 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions, à l'exception des piscines, peuvent être implantées en limite séparative. Lorsqu'une **construction n'est pas implantée en limites séparatives**, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 1 mètre en l'absence d'ouverture ou de 1,90 mètre en cas d'ouverture.

Croquis explicatif



Les piscines doivent être implantées avec un recul de 1 mètre minimal des limites séparatives.

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport aux limites séparatives.

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

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

**UC – ARTICLE 9 :
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Définition :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction au sol de la totalité du volume bâti des constructions, à l'exception des éléments de saillie et de modénature (balcons, terrasses, débords de toiture,...).

L'emprise au sol maximale des constructions et installations est de 60% de la superficie du terrain.

Dans les secteurs UC1 et UC2

L'emprise au sol maximale des constructions et installations est de 40% de la superficie du terrain.

Dans l'ensemble de la zone

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

Pour les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure, il n'est pas fixé d'emprise au sol.

**UC – ARTICLE 10 :
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructure (cheminées, ...) ou de modénature, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Tout bâtiment ou groupe de bâtiments doit avoir une hauteur en harmonie avec l'ensemble des bâtiments du voisinage.

La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder R+1+combles avec un maximum de 6,50 m à l'égout de toiture pour les toitures à pente ou à l'acrotère pour les toitures en terrasses.

La hauteur maximale des extensions est celle de la hauteur de la construction principale existante à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

La hauteur maximale des annexes est de 3,50 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure pour lesquels il n'est pas fixé de hauteur maximale.

UC – ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappel : à l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des bâtiments de France.

Toute construction ou installation doit :

- être en cohérence avec le site dans lequel elle s'inscrit (terrain, vues, voisinage ...) et ne pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels elle doit s'intégrer ;
- être en cohérence avec le projet communal pour la zone UC.

Toute construction s'inspirant d'un style architectural traditionnel étranger à la région est interdite.

La conception et la réalisation des bâtiments et des installations doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

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

La réglementation qui s'applique **aux autres constructions** est la suivante, sachant que :

- des adaptations pourront y être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale du projet et son intégration dans l'environnement ;

- un aspect différent peut être admis pour des constructions répondant aux exigences en matière de qualité environnementale et de développement durable ou à la mise en œuvre de techniques nouvelles ;

- les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural (dont les éléments bâtis protégés au titre de l'article L 151-19°) doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, toitures, ouvertures, modénatures ...). Des adaptations et des extensions de conception architecturale contemporaine sont possibles dès lors que sont mis en valeur des éléments intéressants de la construction initiale et que sont respectées les caractéristiques de l'habitat environnant.

1. Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel. Un mouvement de terrain peut être accepté en cas de nécessité technique (pour permettre le raccordement gravitaire de la construction aux réseaux d'assainissement ...).

2. Volumétrie

Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes et adaptés à l'usage du bâtiment.

3. Façades

Toutes les façades ainsi que leurs soubassements doivent être traités avec soin.

Les matériaux de revêtement doivent être en nombre limité et s'harmoniser entre eux. Les matériaux de remplissage (ex : parpaing ...) et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante, tels que les parpaings, béton brut ... doivent être recouverts.

Le choix des coloris doit permettre une intégration harmonieuse dans l'environnement.

4. Toitures

Les toitures à pentes sont la règle. La pente générale doit être au minimum de 40 degrés pour les bâtiments principaux.

Les toitures terrasses ne sont autorisées qu'en complément de toitures en pente ou sur les annexes.

Dans le cas d'utilisation de la tuile ou de l'ardoise ou de matériaux d'aspect semblable, les formes et dimensions traditionnelles à la région doivent être respectées.

Les tôles ondulées sont interdites.

Dans le hameau du Buissonnet, les toitures à pentes sont obligatoires.

5. Percements

Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades et s'harmoniser avec le bâti environnant.

Les lucarnes rampantes et les lucarnes dites en "chien assis" sont interdites.

Les châssis de toit doivent être encastrés dans le pan de la toiture.

Les menuiseries, garde-corps, volets, portes, ... doivent être traités de façon unitaire.

6. Clôtures

La conception et la réalisation des clôtures doivent être soignées, et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage. Les matériaux de remplissage (ex : parpaing ...) et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante, tels que les parpaings, béton brut ... doivent être enduits.

Les murs traditionnels doivent être préservés. Des adaptations peuvent être néanmoins réalisées (percements...).

Les clôtures éventuelles doivent, par leurs matériaux et leurs proportions, s'intégrer convenablement à l'environnement et à l'ambiance de la rue. Elles doivent être traitées en accord avec les façades.

Les éventuels portails et/ou portillons doivent être en harmonie avec le reste de la clôture de par leur forme, leurs matériaux, leur couleur. Les piliers doivent être proportionnés à la clôture et au portail.

Les clôtures sur rue doivent être :

- Les clôtures constituées par une haie vive, en avant de laquelle un mur-bahut ne peut excéder 0,80 m de haut, sauf impératif technique ou pour incorporer les coffrets techniques de raccordement aux réseaux. Ce mur-bahut peut servir d'assise à un dispositif ajouré (grille, grillage, ...).
- Les murs plein
- Les murets surmontés d'une grille d'une hauteur maximale de 0,80 m pouvant être doublé d'une haie vive
- Les grillages doublés d'une haie vive

Les clôtures, hors piliers, ont une hauteur maximale de 2 mètres sauf s'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant.

Dans le hameau du Buissonnet, les clôtures sur rue doivent être constituées de murs ou muret surmonté d'une grille avec une hauteur maximale de 2 mètres.

7. Annexes

Les **annexes** doivent avoir un aspect qui s'harmonise, par leurs couleurs, par leurs matériaux, avec celui de la construction principale. Elles doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée, ... Les annexes peuvent avoir une toiture terrasses ou une toiture à une ou deux pentes.

Dans le hameau du Buissonnet, les toitures doivent être à une ou deux pentes.

8. Les verrières et vérandas

Elles sont autorisées dès lors qu'elles sont sobres, s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, celui-ci sera réalisé en cohérence avec les matériaux constituant la façade. L'ossature doit être constituée d'éléments fins.

9. Les locaux de collecte des déchets ménagers

Les **abris de stockage** des conteneurs de déchets ménagers doivent s'intégrer dans le bâtiment principal ou dans une annexe.

Les **aires de présentation** doivent être intégrées avec discrétion dans l'aménagement du terrain.

Dans le cas d'une division parcellaire avec création d'un chemin d'accès, un dispositif de collecte des déchets ménagers est obligatoire (abris de stockage et/ou aire de présentation). En bordure de l'espace public, le dispositif doit être masqué.

10. Les éléments techniques

Les **divers équipements techniques** (climatiseurs, pompes à chaleur, compteurs, ...) doivent être correctement intégrés de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'ils sont vus depuis les voies ou espaces publics.

Les **capteurs solaires et photovoltaïques** doivent être implantés de façon à minimiser leur impact visuel. En particulier, lorsqu'ils sont installés sur un toit en pente, ils doivent être encastrés dans le pan du toit. Les jointures devront être de la même couleur que les panneaux. Les panneaux solaires doivent avoir une forme géométrique type carré ou rectangle.

11. Les postes de transformation et autres locaux techniques

Ils doivent être intégrés de façon à minimiser leur impact visuel (implantation, aspect extérieur, plantations ...).

UC – ARTICLE 12 :

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement en dehors du domaine public.

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

Il est demandé au minimum 2 places par logement.

Toute construction ou opération, à l'exception des permis ne concernant qu'un logement, doit comporter un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos. Le cas échéant, ce dernier doit être aménagé conformément à la réglementation en vigueur.

UC – ARTICLE 13 :

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

Les espaces verts et les espaces collectifs d'opération doivent être aménagés de manière à participer à la trame des espaces naturels et des cheminements doux de la commune.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Pour les haies doublant une clôture, les essences locales sont à privilégier et les conifères trop banalisés sont déconseillés (voir liste des végétaux recommandés jointe en annexe du dossier de PLU). Une composition variée est demandée.

UC – ARTICLE 14 :

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014).

ZONE UE

Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation)

La zone UE correspond au complexe sportif Henry Alary. Elle se situe, le long de la D82, entre le village des Serrault et le bourg (secteur 1AUa du Marchais).

Les objectifs de la zone sont de permettre l'évolution et le renforcement des structures sportives et de loisirs à proximité des principaux secteurs résidentiels.

Définition

- *Les constructions accolées à une autre sont considérées comme des extensions et se voient appliquer, sauf précision explicite, les règles concernant la construction agrandie ;*
- *Les constructions disjointes de la construction principale sont considérées comme des annexes ;*
- *Sauf précisions particulières, les piscines sont des annexes.*

Avertissements relatifs aux risques :

- *Dans les zones de terrain argileux, des fondations adaptées sont nécessaires, une distance suffisante doit être laissée entre les murs et les plantations.*
- *Le risque sismique doit être pris en compte pour toute construction ou installation le requérant.*
- *Dans les zones à risque de mouvements de terrain les précautions nécessaires devront être prises.*

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

UE - ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2 sont interdites.

UE – ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, à condition :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages ;
- d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus.

Les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure ;
- les installations et constructions de sport et de loisirs ;
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements et activités de loisirs ;
- les constructions à usage d'habitation dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage ;
- les aires de stationnement ouvertes au public.

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

1. Accès

Définition :

C'est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, sur une voie publique ou privée, correspondant à son importance et à sa destination, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins, constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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 être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent mais aussi permettre le passage des véhicules de sécurité.

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des déchets ménagers, ...), de faire aisément demi-tour.

UE – ARTICLE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation requérant un assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public.

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

3. - Assainissement des eaux pluviales

Si un réseau public est réalisé, le raccordement est obligatoire.

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

4. Réseaux divers

L'enfouissement des réseaux et des branchements est obligatoire.

5.- Piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le milieu naturel par le réseau d'eaux pluviales si le réseau est de type séparatif, sinon par infiltration sur le terrain. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur (neutralisation des excès de produit de traitement notamment).

Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe ou vers l'installation d'assainissement autonome ou un autre système adapté.

UE – ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014).

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

Définition :

Le recul est défini par rapport aux voies et espaces, publics ou privés, existants, ouverts à la circulation générale.

Les équipements publics, les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport aux voies.

Exceptions :

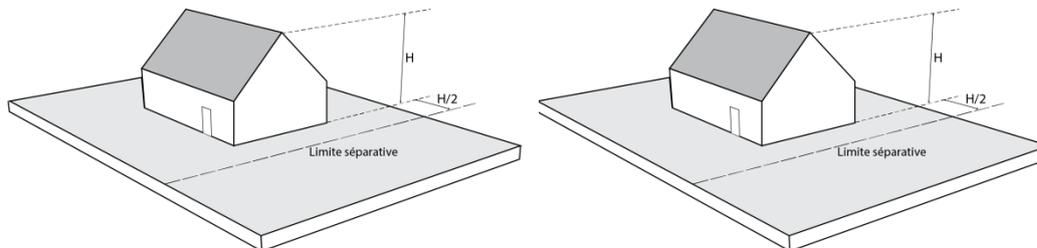
Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

- pour des raisons de sécurité
- pour tenir compte de la configuration du terrain ;
- pour permettre la surélévation ou l'extension de bâtiments existants. Dans ce cas, l'implantation existante peut être conservée.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives telle que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Croquis explicatif



Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport aux limites séparatives.

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

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

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

Définition :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction au sol de la totalité du volume bâti des constructions, à l'exception des éléments de saillie et de modénature (balcons, terrasses, débords de toiture,...).

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

**UE – ARTICLE 10 :
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructure (cheminées, ...) ou de modénature, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Tout bâtiment ou groupe de bâtiments doit avoir une hauteur en harmonie avec l'ensemble des bâtiments du voisinage.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

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

Rappel : à l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des bâtiments de France.

Toute construction ou installation doit :

- être en cohérence avec le site dans lequel elle s'inscrit (terrain, vues, voisinage ...) et ne pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels elle doit s'intégrer ;
- être en cohérence avec le projet communal pour la zone UE.

La conception et la réalisation des bâtiments et des installations doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

1. Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel. Un mouvement de terrain peut être accepté en cas de nécessité technique (pour permettre le raccordement gravitaire de la construction aux réseaux d'assainissement...).

2. Volumétrie

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes et une unité et qualité de matériaux utilisés de manière à s'intégrer à l'environnement et au relief du terrain.

3 Clôtures

La conception et la réalisation des clôtures doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage. Les matériaux de remplissage (ex : parpaing ...) et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante, tels que les parpaings, béton brut ... doivent être enduits.

Les clôtures éventuelles doivent, par leurs matériaux et leurs proportions, s'intégrer convenablement à l'environnement et à l'ambiance de la rue.

Sauf dispositions légales ou réglementaires particulières à l'établissement considéré, la hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.

4. Les locaux de collecte des déchets ménagers

Les **abris de stockage** des conteneurs de déchets ménagers doivent s'intégrer dans le bâtiment principal ou dans une annexe.

Les **aires de présentation** doivent être intégrées avec discrétion dans l'aménagement du terrain.

5. Les éléments techniques

Les **divers équipements techniques** (climatiseurs, pompes à chaleur, compteurs, ...) doivent être correctement intégrés de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'ils sont vus depuis les voies ou espaces publics.

Les **capteurs solaires et photovoltaïques** doivent être implantés de façon à minimiser leur impact visuel. En particulier, lorsqu'ils sont installés sur un toit en pente, ils doivent être encastrés dans le pan du toit.

6. Les postes de transformation et autres locaux techniques

Ils doivent être intégrés de façon à minimiser leur impact visuel (implantation, aspect extérieur, plantations ...).

**UE – ARTICLE 12 :
OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

Toute construction ou opération, à l'exception des permis ne concernant qu'un logement, doit comporter un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos. Le cas échéant, ce dernier doit être aménagé conformément à la réglementation en vigueur.

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

Les terrains ou parties de terrains libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus pour ne pas nuire à l'environnement des lieux.

Pour les haies doublant une clôture, les essences locales sont à privilégier et les conifères trop banalisés sont déconseillés (voir liste des végétaux recommandés jointe en annexe du dossier de PLU). Une composition variée est demandée.

**UE – ARTICLE 14 :
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014).

ZONE UX

Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation)

La zone UX correspond aux sites d'activités économiques (artisanat, industrie, commerce, et service). Elle est répartie en deux ensembles de part et d'autre du site du May :

- une dizaine d'établissements à proximité de la RD976 ;
- l'établissement Angelo Meccoli au Sud/Ouest du site.

Ces deux ensembles sont entre les deux les terrains non construits de la zone 1AUX.

Les objectifs sont :

- d'accompagner le développement des activités existantes et futures dans la zone du May ;
- de garder quelques terrains pouvant compléter les activités existantes avec une attention particulière portée aux nuisances sonores et au trafic routier.

Définition :

- *Les constructions accolées à une autre sont considérées comme des extensions et se voient appliquer, sauf précision explicite, les règles concernant la construction agrandie ;*
- *Les constructions disjointes de la construction principale sont considérées comme des annexes ;*
- *Sauf précisions particulières, les piscines sont des annexes.*

Avertissements relatifs aux risques :

- *Dans les zones de terrain argileux, des fondations adaptées sont nécessaires, une distance suffisante doit être laissée entre les murs et les plantations.*
- *Le risque sismique doit être pris en compte pour toute construction ou installation le requérant.*
- *Dans les zones à risque de mouvements de terrain les précautions nécessaires devront être prises.*

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

UX - ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2 sont interdites.

UX – ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, à conditions :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages ;

Les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'activité économiques (commerciale, industrielle, artisanale, de services, d'entrepôt ...) ;
- les bâtiments d'équipement collectif liés au fonctionnement de la zone ;
- les habitations et leurs annexes, destinées au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la direction ou la surveillance des établissements à condition d'être intégrés dans le corps du bâtiment d'activités ;
- les aires de stationnement et de stockage (à l'exclusion des dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets divers, de véhicules désaffectés, ...) ;
- les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure.

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

1. Accès

Définition :

C'est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, sur une voie publique ou privée, correspondant à son importance et à sa destination.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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 être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent mais aussi permettre le passage des véhicules de sécurité.

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des déchets ménagers, ...), de faire aisément demi-tour.

UX – ARTICLE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation requérant un assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public.

3.- Eaux résiduaires d'activités

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

4 - Parkings et autres surfaces susceptibles d'être polluées

Elles doivent être équipées d'un dispositif de piégeage de pollution.

5 - Assainissement des eaux pluviales

Si un réseau public est réalisé, le raccordement est obligatoire.

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

6. Réseaux divers

L'enfouissement des réseaux et des branchements est obligatoire.

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte par les communications numériques.

UX – ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014).

UX – ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Définition :

Le recul est défini par rapport aux voies et espaces, publics ou privés, existants, ouverts à la circulation générale.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres.

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport aux voies.

Le long de la RD976, les constructions doivent être implantées selon la marge de recul indiquée sur le plan graphique.

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

Exceptions :

Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

- pour des raisons de sécurité
- pour tenir compte de la configuration du terrain ;
- pour permettre la surélévation ou l'extension de bâtiments existants. Dans ce cas l'implantation existante peut être conservée.

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

Les constructions et installations peuvent être implantées sur une limite séparative latérale si les mesures indispensables sont prises pour la sécurité, notamment contre le risque d'incendie.

Lorsqu'une **construction n'est pas implantée en limites séparatives**, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Au contact de la zone UB, ce recul minimal est de 5 mètres.

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport aux limites séparatives.

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

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

**UX – ARTICLE 9 :
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Définition :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction au sol de la totalité du volume bâti des constructions, à l'exception des éléments de saillie et de modénature (balcons, terrasses, débords de toiture,...).

L'emprise au sol est limitée à 80% de la superficie du terrain.

Pour les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure, il n'est pas fixé d'emprise au sol.

**UX – ARTICLE 10 :
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructure (cheminées, ...) ou de modénature, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Tout bâtiment ou groupe de bâtiments doit avoir une hauteur en harmonie avec l'ensemble des bâtiments du voisinage.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Pour les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure, il n'est pas fixé de hauteur maximale.

**UX – ARTICLE 11 :
ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS
ABORDS**

Rappel : à l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des bâtiments de France.

Toute construction ou installation doit :

- être en cohérence avec le site dans lequel elle s'inscrit (terrain, vues, voisinage ...) et ne pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels elle doit s'intégrer ;
- être en cohérence avec le projet communal pour la zone UX.

La conception et la réalisation des bâtiments et des installations doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

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

La réglementation qui s'applique **aux autres constructions** est la suivante, étant entendu que :

- des adaptations pourront y être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale du projet et son intégration dans l'environnement ;
- un aspect différent peut être admis pour des constructions répondant aux exigences en matière de qualité environnementale et de développement durable ou à la mise en œuvre de techniques nouvelles.

1- Les bâtiments d'activités

Les façades donnant sur la RD976 doivent faire l'objet d'un traitement particulièrement soigné.

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

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

Les effets de brillance des matériaux métalliques doivent être éliminés.

Les installations techniques en toiture ne doivent pas être visibles ou doivent faire l'objet d'un traitement architectural adapté.

2. Les aires de stockage

Les aires de stockage non destinées à l'exposition ne doivent pas être visibles depuis l'espace public, ni porter atteinte au voisinage.

3. Les clôtures

La conception et la réalisation des clôtures doivent être soignées, et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage. Les matériaux de remplissage (ex : parpaing ...) et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante, tels que les parpaings, béton brut ... doivent être enduits.

Les clôtures éventuelles doivent, par leurs matériaux et leurs proportions, s'intégrer convenablement à l'environnement et à l'ambiance de la rue. Elles doivent être traitées en accord avec les façades.

Sauf dispositions légales ou réglementaires particulières à l'établissement considéré, la hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.

4. Les locaux techniques divers

Les **abris de stockage** des conteneurs de déchets ménagers ou autres doivent s'intégrer dans le bâtiment principal ou dans une annexe.

Les **aires de présentation** doivent être intégrées avec discrétion dans l'aménagement du terrain.

Les **divers équipements techniques** (climatiseurs, pompes à chaleur, compteurs, ...) doivent être correctement intégrés de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'ils sont vus depuis les voies ou espaces publics.

Les **capteurs solaires et photovoltaïques** doivent être implantés de façon à minimiser leur impact visuel. En particulier, lorsqu'ils sont installés sur un toit en pente, ils doivent être encastrés dans le pan du toit. Les jointures devront être de la même couleur que les panneaux. Les panneaux solaires doivent avoir une forme géométrique type carré ou rectangle.

Les **postes de transformation et autres locaux techniques** doivent être intégrés de façon à minimiser leur impact visuel (implantation, aspect extérieur, plantations ...)

UX – ARTICLE 12 :

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement en dehors du domaine public.

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

Il doit répondre aux besoins du personnel prévu, à l'accueil de la clientèle et aux nécessités de livraison.

Toute construction ou opération, à l'exception des permis ne concernant qu'un logement, doit comporter un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos. Le cas échéant, ce dernier doit être aménagé conformément à la réglementation en vigueur.

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

Les terrains ou parties de terrains libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus pour ne pas nuire à l'environnement des lieux.

**UX – ARTICLE 14 :
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014)

ZONE 1AUX

Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation)

La zone 1AUX est une zone d'urbanisation future à vocation économique située au cœur du bourg, entre les deux ensembles d'établissements économiques de la zone d'activités du May et en façade de la RD976.

Les objectifs sont :

- de structurer un pôle économique cohérent ;
- d'accueillir de nouvelles activités économiques dans le bourg mais avec une orientation qui ne soit pas industrielle ;
- de construire une façade qualitative le long de la RD976 ;
- d'insérer le projet dans le tissu urbain existant et en particulier de prendre en compte la proximité d'habitations ;
- de mettre en valeur les éléments du grand paysage et notamment, de conserver les perspectives sur le vallon d'Azay le long de la future voie principale.

La zone 1AUX, bordée par la RD976, est un espace inséré dans le centre-bourg; elle n'est pas concernée par les règles de "constructibilité interdite le long des grands axes routiers".

La zone 1AUX est couverte par une **orientation d'aménagement et de programmation**.

Définition :

- *Les constructions accolées à une autre sont considérées comme des extensions et se voient appliquer, sauf précision explicite, les règles concernant la construction agrandie ;*
- *Les constructions disjointes de la construction principale sont considérées comme des annexes ;*
- *Sauf précisions particulières, les piscines sont des annexes.*

Avertissements relatifs aux risques :

- *Dans les zones de terrain argileux, des fondations adaptées sont nécessaires, une distance suffisante doit être laissée entre les murs et les plantations ;*
- *Le risque sismique doit être pris en compte pour toute construction ou installation le requérant.*
- *Dans les zones à risque de mouvements de terrain les précautions nécessaires devront être prises.*

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX

1AUX - ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2 sont interdites.

1AUX – ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

À l'exception de celles interdites à l'article 1, les occupations et utilisations du sol sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (voirie, réseaux ...) et à condition :

- que chaque construction, permis groupé, projet d'aménagement ne compromette pas un aménagement cohérent de la zone ;
- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages.

Les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les hébergements hôteliers;
- les constructions à usage de bureaux;
- les constructions à usage d'artisanat;
- les constructions à usage de commerces
- les bâtiments d'équipement collectif liés au fonctionnement de la zone ;
- les habitations et leurs annexes, destinées au logement des personnes dont la présence est utile pour assurer la direction ou la surveillance des établissements;
- les aires de stationnement et de stockage (à l'exclusion des dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets divers, de véhicules désaffectés, ...)
- les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

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

1. Accès

Définition :

C'est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, sur une voie publique ou privée, correspondant à son importance et à sa destination.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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 être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent mais aussi permettre le passage des véhicules de sécurité.

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des déchets ménagers, ...), de faire aisément demi-tour.

1AUX – ARTICLE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation requérant un assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public.

3.- Eaux résiduaires d'activités

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

4 - Assainissement des eaux pluviales

Si un réseau public est réalisé, le raccordement est obligatoire.

Si le réseau public est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée.

5. Réseaux divers

L'enfouissement des réseaux et des branchements est obligatoire.

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte par les communications numériques.

1AUX – ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014).

1AUX – ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Définition : le recul est défini par rapport aux voies et espaces, publics ou privés, existants, ouverts à la circulation générale.

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 5 mètres.

Le long de la RD976, les constructions doivent être implantées selon la marge de recul indiquée sur le plan graphique.

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport aux voies.

Exceptions :

Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

- pour des raisons de sécurité
- pour tenir compte de la configuration du terrain ;
- pour permettre la surélévation ou l'extension de bâtiments existants. Dans ce cas l'implantation existante peut être conservée.

1AUX – ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative si les mesures indispensables sont prises pour la sécurité, notamment contre le risque d'incendie.

Lorsqu'une **construction n'est pas implantée en limites séparatives**, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Au contact des zones UA, UB et UC, ce recul minimal est de 5 mètres.

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport aux limites séparatives.

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

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

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

1AUX – ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction au sol de la totalité du volume bâti des constructions, à l'exception des éléments de saillie et de modénature (balcons, terrasses, débords de toiture,...).

L'emprise au sol des constructions et des installations est limitée à 80% de la superficie du terrain.

Pour les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure, il n'est pas fixé d'emprise au sol.

1AUX – ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructure (cheminées, ...) ou de modénature, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, hors éléments techniques.

Pour les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure, il n'est pas fixé de hauteur maximale.

1AUX – ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappel : à l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des bâtiments de France.

Toute construction ou installation doit :

- être en cohérence avec le site dans lequel elle s'inscrit (terrain, vues, voisinage ...) et ne pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels elle doit s'intégrer ;
- être en cohérence avec le projet communal pour la zone 1AUX.

Toute construction s'inspirant d'un style architectural traditionnel étranger à la région est interdite.

La conception et la réalisation des bâtiments et des installations doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

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

La réglementation qui s'applique **aux autres constructions** est la suivante, étant entendu que :

- des adaptations pourront y être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale du projet et son intégration dans l'environnement ;
- un aspect différent peut être admis pour des constructions répondant aux exigences en matière de qualité environnementale et de développement durable ou à la mise en œuvre de techniques nouvelles.

1. Les bâtiments d'activités

Les façades donnant sur la RD976 et le long de la future voie principale doivent faire l'objet d'un traitement particulièrement soigné.

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

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

Les installations techniques en toiture ne doivent pas être visibles ou doivent faire l'objet d'un traitement architectural adapté.

2. Les aires de stockage

Les aires de stockage non destinées à l'exposition ne doivent pas être visibles depuis l'espace public, ni porter atteinte au voisinage. Elles sont interdites en façade de la RD976 et le long de la future voie principale.

3. Les clôtures

La conception et la réalisation des clôtures doivent être soignées, et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage. Les matériaux de remplissage (ex : parpaing ...) et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante, tels que les parpaings, béton brut ... doivent être enduits.

Les clôtures éventuelles doivent, par leurs matériaux et leurs proportions, s'intégrer convenablement à l'environnement et à l'ambiance de la rue. Elles doivent être traitées en accord avec les façades.

Sauf dispositions légales ou réglementaires particulières à l'établissement considéré, la hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.

4. Les locaux techniques divers

Les **abris de stockage** des conteneurs de déchets ménagers ou autres doivent s'intégrer dans le bâtiment principal ou dans une annexe.

Les **aires de présentation** doivent être intégrées avec discrétion dans l'aménagement du terrain.

Les **divers équipements techniques** (climatiseurs, pompes à chaleur, compteurs, ...) doivent être correctement intégrés de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'ils sont vus depuis les voies ou espaces publics.

Les **capteurs solaires et photovoltaïques** doivent être implantés de façon à minimiser leur impact visuel. En particulier, lorsqu'ils sont installés sur un toit en pente, ils doivent être encastrés dans le pan du toit. Les jointures devront être de la même couleur que les panneaux. Les panneaux solaires doivent avoir une forme géométrique type carré ou rectangle.

Les **postes de transformation et autres locaux techniques** doivent être intégrés de façon à minimiser leur impact visuel (implantation, aspect extérieur, plantations ...)

1AUX – ARTICLE 12 :

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement en dehors du domaine public.

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

Toute construction ou opération, à l'exception des permis ne concernant qu'un logement, doit comporter un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos. Le cas échéant, ce dernier doit être aménagé conformément à la réglementation en vigueur.

**1AUX – ARTICLE 13 :
OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES
LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

1. Espaces libres

Les terrains ou parties de terrains libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus pour ne pas nuire à l'environnement des lieux.

Les espaces verts et les espaces collectifs d'opération doivent être aménagés de manière à participer à la trame des espaces naturels et des cheminements doux de la commune.

Les espaces situés le long de la RD976 doivent faire l'objet d'un traitement soigné et ceux qui ne sont pas occupés doivent être paysagés.

Le bassin de rétention doit être intégré comme élément de composition de l'espace public.

2. Plantations

Les parkings doivent être plantés de manière à limiter leur impact visuel.

Pour les haies doublant une clôture, les essences locales sont à privilégier et les conifères trop banalisés sont déconseillés (voir liste des végétaux recommandés jointe en annexe du dossier de PLU). Une composition variée est demandée.

**1AUX – ARTICLE 14 :
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014).

ZONE 1AU

Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation)

La zone 1AU correspond à trois espaces aujourd'hui non construits et destinés à être urbanisés à court terme :

- la Bussardière est un espace en renouvellement urbain situé entre la route des Charpereaux et la limite communale non suffisamment équipé pour être classé directement en zone urbaine ;
- le Marchais est une zone d'extension au Sud/Est du bourg bordée par la RD82, à proximité du complexe sportif Henry Alary ;
- la Trutte est une zone d'extension au Sud du bourg située entre la route des Charpereaux et le chemin du Bourg Neuf.

Ces espaces sont destinés à recevoir une urbanisation mixte à dominante de logements.

Ces sites font l'objet **d'orientations d'aménagement et de programmation**.

Les objectifs sont :

- de proposer une nouvelle offre de logements ;
- d'insérer les nouveaux quartiers dans les réseaux de voies et de chemins doux existants ou à développer ;
- d'intégrer les nouveaux quartiers dans leur environnement tant urbain que naturel (volumétries, implantation des constructions, présence de la nature ...) en frange du bourg.

Définition :

- *Les constructions accolées à une autre sont considérées comme des extensions et se voient appliquer, sauf précision explicite, les règles concernant la construction agrandie ;*
- *Les constructions disjointes de la construction principale sont considérées comme des annexes ;*
- *Sauf précisions particulières, les piscines sont des annexes.*

Avertissements relatifs aux risques :

- *Dans les zones de terrain argileux, des fondations adaptées sont nécessaires, une distance suffisante doit être laissée entre les murs et les plantations ;*
- *Le risque sismique doit être pris en compte pour toute construction ou installation le requérant ;*
- *Dans les zones à risque de mouvements de terrain, les précautions nécessaires devront être prises.*

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement des caravanes ;
- les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toutes autres installations précaires ou mobiles ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures,... ;
- les installations et constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt ou agricole ;
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à l'exception de celles liées à l'activité urbaine ;
- les affouillements ou exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- le comblement des mares, des zones humides et des fossés (sauf pour des raisons techniques dûment justifiées), en particulier les mares et étangs identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

1AU – ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

À l'exception de celles interdites à l'article 1, les occupations et utilisations du sol sont autorisées à conditions :

- d'être réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur chacun des sites : le Marchais, la Trutte et la Bussardière ;
- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages.

- Les opérations comportant quinze logements et plus devront comporter au moins 20% de logements sociaux (PLUS, PLAI ou autre catégorie similaire).

La démolition des éléments bâtis identifiés au plan de zonage et protégés au titre du L151-19 comme à "protéger, à mettre en valeur ou à requalifier" est autorisée exceptionnellement lorsque leur état de vétusté ou des impératifs de sécurité le justifient. Le projet de remplacement éventuel doit s'intégrer dans le paysage urbain.

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

1. Accès

Définition :

C'est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, sur une voie publique ou privée, correspondant à son importance et à sa destination.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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 être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent mais aussi permettre le passage des véhicules de sécurité.

Les voies en impasse sont à éviter sauf lorsqu'il s'agit d'anticiper un raccordement avec des zones d'urbanisation futures.

1AU – ARTICLE 4 :
CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation requérant un assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public.

3.- Eaux résiduaires d'activités

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

4 - Assainissement des eaux pluviales

Le raccordement au réseau public est obligatoire.

Si le réseau public est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée.

5.- Piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le milieu naturel par le réseau d'eaux pluviales si le réseau est de type séparatif, sinon par infiltration sur le terrain. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur (neutralisation des excès de produit de traitement notamment).

Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe ou vers l'installation d'assainissement autonome ou un autre système adapté.

6. Réseaux divers

L'enfouissement des réseaux et des branchements est obligatoire.

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte par les communications numériques.

1AU – ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014).

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

Définition : le recul est défini par rapport aux voies et espaces, publics ou privés, existants, ouverts à la circulation générale.

Les constructions, à l'exception des piscines, doivent être implantées entre 0 et 5 mètres.

Les piscines doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres.

Dans le chemin du Bourg Neuf, les règles d'implantation se définissent après élargissement de la voie.

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport aux voies

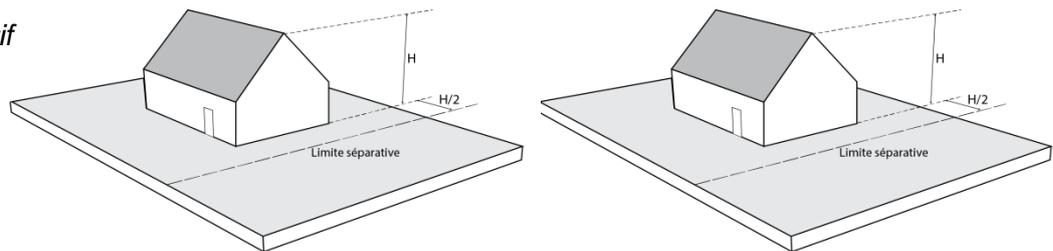
Dans le cas d'opération d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

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

Les constructions, à l'exception des piscines, doivent être implantées sur au moins une limite(s) séparative(s) latérale(s).

Lorsqu'une **construction n'est pas implantée en limites séparatives**, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 1 mètre en l'absence d'ouverture ou de 1,90 mètre en cas d'ouverture.

Croquis explicatif



Les piscines doivent être implantées à avec un recul minimale de 1 mètres des limites séparatives.

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport aux limites séparatives.

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

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

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

1AU – ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction au sol de la totalité du volume bâti des constructions, à l'exception des éléments de saillie et de modénature (balcons, terrasses, débords de toiture,...).

L'emprise au sol des constructions et des installations est limitée à 60% de la superficie du terrain.

Pour les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure, il n'est pas fixé d'emprise au sol.

1AU – ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructure (cheminées, ...) ou de modénature, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Tout bâtiment ou groupe de bâtiments doit avoir une hauteur en harmonie avec l'ensemble des bâtiments du voisinage.

La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder R+1+combles.

La hauteur maximale des extensions est celle de la hauteur de la construction principale existante à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

La hauteur maximale des annexes est de 3,50 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure pour lesquels il n'est pas fixé de hauteur maximale.

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

Rappel : à l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des bâtiments de France.

Toute construction ou installation doit :

- être en cohérence avec le site dans lequel elle s'inscrit (terrain, vues, voisinage ...) et ne pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels elle doit s'intégrer ;
- être en cohérence avec le projet communal pour la zone 1AU.

Toute construction s'inspirant d'un style architectural traditionnel étranger à la région est interdite.

La conception et la réalisation des bâtiments et des installations doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

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

La réglementation qui s'applique **aux autres constructions** est la suivante, sachant que :

- des adaptations pourront y être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale du projet et son intégration dans l'environnement ;
- un aspect différent peut être admis pour des constructions répondant aux exigences en matière de qualité environnementale et de développement durable ou à la mise en œuvre de techniques nouvelles ;
- les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, toitures, ouvertures, modénatures ...). Des adaptations et des extensions de conception architecturale contemporaine sont possibles dès lors que sont mis en valeur des éléments intéressants de la construction initiale.

1. Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel. Un mouvement de terrain peut être accepté en cas de nécessité technique (pour permettre le raccordement gravitaire de la construction aux réseaux d'assainissement ...).

2. Volumétrie

Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes et adaptés à l'usage du bâtiment.

3. Façades

Toutes les façades ainsi que leurs soubassements doivent être traités avec soin.

Les matériaux de revêtement doivent être en nombre limité et s'harmoniser entre eux. Les matériaux de remplissage (ex : parpaing ...) et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante, tels que les parpaings, béton brut ... doivent être recouverts.

Le choix des coloris doit permettre une intégration harmonieuse dans l'environnement.

4. Toitures

Les toitures à pentes sont la règle. La pente générale doit être au minimum de 40 degrés pour les bâtiments principaux.

Les toitures terrasses ne sont autorisées qu'en complément de toitures en pente ou sur les annexes.

Dans le cas d'utilisation de la tuile ou de l'ardoise ou de matériaux d'aspect semblable, les formes et dimensions traditionnelles à la région doivent être respectées.

Les tôles ondulées sont interdites.

5. Percements

Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades et s'harmoniser avec le bâti environnant.

Les lucarnes rampantes et les lucarnes dites en "chien assis" sont interdites.

Les châssis de toit doivent être encastrés dans le pan de la toiture.

Les menuiseries, garde-corps, volets, portes, ... doivent être traités de façon unitaire.

6. Clôtures

Les clôtures éventuelles doivent, par leurs matériaux et leurs proportions, s'intégrer convenablement à l'environnement et à l'ambiance de la rue. Elles doivent être traitées en accord avec les façades.

La conception et la réalisation des clôtures doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage. Les matériaux de remplissage (ex : parpaing ...) et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante, tels que les parpaings, béton brut ... doivent être enduits.

Les éventuels portails et/ou portillons doivent être en harmonie avec le reste de la clôture de par leur forme, leurs matériaux, leur couleur. Les piliers doivent être proportionnés à la clôture et au portail.

Les clôtures, hors piliers, ont une hauteur maximale de 2 mètres sauf s'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant.

7. Annexes

Les annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise, par leurs couleurs, par leurs matériaux, avec celui de la construction principale. Elles doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée, ...

8. Les verrières et vérandas

Les verrières et vérandas sont autorisées dès lors qu'elles sont sobres, s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, celui-ci sera réalisé en cohérence avec les matériaux constituant la façade. L'ossature doit être constituée d'éléments fins.

9. Les locaux de collecte des déchets ménagers

Les **abris de stockage** des conteneurs de déchets ménagers doivent s'intégrer dans le bâtiment principal ou dans une annexe.

Les **aires de présentation** doivent être intégrées avec discrétion dans l'aménagement du terrain.

Dans le cas d'une division parcellaire avec création d'un accès, un dispositif de collecte des déchets ménagers est obligatoire (abris de stockage et/ou aire de présentation).

En bordure de l'espace public, le dispositif doit être masqué.

10. Les éléments techniques

Les **divers équipements techniques** (climatiseurs, pompes à chaleur, compteurs, ...) doivent être correctement intégrés de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'ils sont vus depuis les voies ou espaces publics.

Les **capteurs solaires et photovoltaïques** doivent être implantés de façon à minimiser leur impact visuel. En particulier, lorsqu'ils sont installés sur un toit en pente, ils doivent être encastrés dans le pan du toit. Les jointures devront être de la même couleur que les panneaux. Les panneaux solaires doivent avoir une forme géométrique type carré ou rectangle.

11. Les postes de transformation et autres locaux techniques

Ils doivent être intégrés de façon à minimiser leur impact visuel (implantation, aspect extérieur, plantations ...).

**1AU – ARTICLE 12 :
OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement en dehors du domaine public.

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

Il est demandé au minimum 2 places par logement.

De plus, dans le cas de permis d'aménager ou d'opérations groupées ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, l'aménagement d'au minimum 1/2 place à usage collectif par logement est obligatoire.

Toute construction ou opération, à l'exception des permis ne concernant qu'un logement, doit comporter un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos. Le cas échéant, ce dernier doit être aménagé conformément à la réglementation en vigueur.

**1AU – ARTICLE 13 :
OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

1. Espaces libres

Les terrains ou parties de terrains libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus pour ne pas nuire à l'environnement des lieux.

Les espaces verts et les espaces collectifs d'opération doivent être aménagés de manière à participer à la trame des espaces naturels et des cheminements doux de la commune.

Dans le futur quartier du Marchais, la mare et la végétation qui l'entoure doivent être intégrées comme élément de composition de l'espace public.

2. Plantations

Les aires de stationnement doivent être plantées de manière à limiter leur impact visuel.

Pour les haies doublant une clôture, les essences locales sont à privilégier et les conifères trop banalisés sont déconseillés (voir liste des végétaux recommandés jointe en annexe du dossier de PLU). Une composition variée est demandée.

**1AU – ARTICLE 14 :
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014).

ZONE A

Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation)

La zone A correspond aux espaces de la commune à vocation principale agricole. Elle comprend en particulier :

- les espaces à vocation dominante agricole :
 - la plupart du plateau exploité offrant de vastes espaces cohérents ;
 - la varenne située au Nord du Cher. Il s'agit d'un espace soumis à des risques d'inondation d'aléas A3 et A4 au PPRI.
 - Les espaces agricoles au Nord/Est de la RD976 à proximité des châteaux,

Dans ces espaces on trouve :

- des exploitations agricoles isolées : le Patouillard, le Château Buisson, l'Herpinière, les Boutardières, la Fontaine ;
- des petits hameaux (le Puits d'Arce, les petits Moreaux, le Fouteau, la Foltière, les Forges, la Tortinière, les grands Moreaux) et aussi de nombreuses maisons isolées, sans lien direct avec l'agriculture.

- les espaces au sein de l'espace agricole mais concernant d'autres types d'occupation des sols dont il faut prévoir l'évolution :

- des hameaux assez importants : certains ont un caractère traditionnel (implantation, âge du bâti...) : la Pierre, la Voie Creuse, le Grais, d'autres sont composés d'habitat pavillonnaire (Marigny, Fouteau, Prateaux). Certains peuvent comprendre dans leur périmètre des exploitations agricoles;
- d'autres activités qui n'ont pas de liens directs avec l'agriculture : équipements liés à la gestion de l'eau (château d'eau) et un projet de collecte des déchets verts et d'activités équestres.

Dans cet espace agricole, se trouvent des éléments de patrimoine intéressant et des constructions rurales dont la vocation agricole n'est pas pérenne et qui méritent d'être préservées.

La zone A est concernée par de nombreux périmètres de protection de monuments historiques.

La zone A, bordée par la RD976, est concernée par les règles de "constructibilité interdite le long des grands axes routiers".

Afin d'ajuster le recul des constructions, le hameau des Prateaux, situé aux abords de la RD976, fait l'objet d'une étude qui prend en compte les contraintes en termes :

- de nuisances,
- de la sécurité,
- de qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages.

La zone A comporte un secteur inondable, comprenant quelques habitations, soumis aux dispositions du PPRI, **le secteur Ai** correspondant à la varenne agricole.

Afin de prendre en compte différentes situations, un certain nombre de secteurs ont été définis au sein de la zone agricole afin de prévoir l'évolution d'activités non agricoles :

- **Le secteur Ae** correspond aux activités équestres en zone agricole : La Foltière et la Lambarderie ;
- **Le secteur Ahe** correspond à des activités équestres dans le hameau du Marigny ;
- **Le secteur Ad** correspond à un projet de plateforme de déchets verts ;
- **Le secteur Ah** correspond aux hameaux à caractère pavillonnaire : le Fouteau, les Prateaux ;
- **Le secteur Ah1** correspond aux hameaux traditionnels : la Pierre, la Voie Creuse, le Grais.

Les objectifs sont :

- de protéger l'espace agricole.
- de prendre en compte les activités non agricoles présentes ou celles qui viennent en soutien de l'activité agricole comme les centres équestres. :
- certains hameaux ont en leur sein des "dents creuses", l'objectif est alors de permettre leur constructibilité.
- de prendre en compte la qualité paysagère, le patrimoine et notamment le caractère traditionnel des hameaux du Grais, de la Pierre et de Voie Creuse,
- de protéger les personnes et les biens du risque inondation

Définition :

- *Les constructions accolées à une autre sont considérées comme des extensions et se voient appliquer, sauf précision explicite, les règles concernant la construction agrandie ;*
- *Les constructions disjointes de la construction principale sont considérées comme des annexes ;*
- *Sauf précisions particulières, les piscines sont des annexes.*

Avertissements relatifs aux risques :

- *Dans les zones de terrain argileux, des fondations adaptées sont nécessaires, une distance suffisante doit être laissée entre les murs et les plantations ;*
- *Le risque sismique doit être pris en compte pour toute construction ou installation le requérant ;*
- *Dans les zones à risque de mouvements de terrain les précautions nécessaires devront être prises.*

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

A - ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2 sont interdites.

Sont de plus interdits :

- Le comblement des mares, des zones humides et des fossés (sauf pour des raisons techniques dûment justifiées), en particulier ceux identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ;
- Le défrichage des haies protégées au titre du L151-23.

Dans le secteur Ai, sont de plus interdits :

Tous remblais, constructions, ouvrages, installations, travaux, types d'exploitation des terrains à l'exception de ceux autorisés à l'article 2 et notamment :

- La reconstruction d'un bâtiment sinistré du fait d'une inondation, à l'exception des maisons éclusières,
- La création de nouvelles aires d'accueil pour les gens du voyage,
- Le stationnement de caravane pour plus de trois mois.

A – ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, sous réserve :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages ;
- d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus ;
- de respecter s'il y a lieu les prescriptions du PPRI, et en particulier dans ce cas pour les constructions à usage d'habitation de comporter un premier niveau de plancher à 0,50 m au moins au-dessus du terrain naturel et un étage habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation ; elles ne devront pas comporter de sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel.

La démolition des éléments bâtis identifiés au plan de zonage comme à "protéger, à mettre en valeur ou à requalifier" est autorisée exceptionnellement lorsque leur état de vétusté ou des impératifs de sécurité le justifient. Le projet de remplacement éventuel doit s'intégrer dans le paysage urbain.

Les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des prolongements de l'activité agricole tels que : la transformation, le conditionnement, la vente à la ferme, ... de produits de l'exploitation ;
- les logements des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une exploitation agricole et à condition d'être implantés à proximité du site de cette exploitation ;

- les constructions nécessaires aux coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA) ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- les extensions et annexes des bâtiments à usage d'habitation dans les conditions précisées aux articles 8 et 9 ;
- le changement de destination des constructions indiquées sur le plan condition de ne pas compromettre l'exploitation agricole : graphique sous
 - vers l'habitat et locaux accessoires (y compris chambres d'hôte et gites ruraux)
 - pour le prolongement de l'activité agricole (local de transformation, conditionnement et vente de produit de l'exploitation, sanitaires...

Dans **le secteur Ah**, sont aussi autorisées ;

- les constructions à usage d'habitation et les constructions et installations participant à la diversification de l'activité agricole existante (gîte, chambre d'hôtes, accueil du public ...).
- Pour les hameaux du Grais et de la Pierre, les constructions doivent se situer dans la zone d'implantation indiquée sur le plan graphique.
- le changement de destination des constructions indiquées sur le plan graphique sous condition de ne pas compromettre l'exploitation agricole :
 - vers l'habitat et locaux accessoires (y compris chambres d'hôte et gites ruraux)
 - pour le prolongement de l'activité agricole (local de transformation, conditionnement et vente de produit de l'exploitation, sanitaires...

Dans **le secteur Ah1**, sont aussi autorisées ;

- les constructions à usage d'habitation et les constructions et installations participant à la diversification de l'activité agricole existante (gîte, chambre d'hôtes, accueil du public ...).
- le changement de destination des constructions indiquées sur le plan graphique sous condition de ne pas compromettre l'exploitation agricole :
 - vers l'habitat et locaux accessoires (y compris chambres d'hôte et gites ruraux)
 - pour le prolongement de l'activité agricole (local de transformation, conditionnement et vente de produit de l'exploitation, sanitaires...

Dans **le secteur Ahe**, sont aussi autorisées :

- les constructions nécessaires à l'activité équestre (hébergement...);
- les aires de stationnement ouvertes au public ;
- les constructions à usage d'habitation et les constructions et installations participant à la diversification de l'activité agricole existante (gîte, chambre d'hôtes, accueil du public ...) dans la zone d'implantation indiquée sur le plan graphique.
- le changement de destination des constructions indiquées sur le plan graphique sous condition de ne pas compromettre l'exploitation agricole :
 - vers l'habitat et locaux accessoires (y compris chambres d'hôte et gites ruraux)
 - pour le prolongement de l'activité agricole (local de transformation, conditionnement et vente de produit de l'exploitation, sanitaires...

Dans **le secteur Ae**, sont seulement autorisées :

- les constructions nécessaires à l'activité équestre (hébergement...);
- les aires de stationnement ouvertes au public;
- les extensions et annexes des bâtiments à usage d'habitation.

Dans le **secteur Ad**, sont seulement autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (plateforme de déchets verts) ou à des services publics, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans le **secteur Ai**, dans les espaces classés en aléa 4 du PPRI, sont seulement autorisés :

- les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements et modifications de façades et réfections de toitures ;
- les abris nécessaires aux installations de pompage pour l'irrigation ;
- les installations d'irrigation ;
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne pourraient être implantées en d'autres lieux, tels que : pylônes, postes de transformation électrique, station de captage d'eau potable ... ;
- les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable à l'exclusion des stations d'épuration des eaux usées, des installations de traitement des déchets, des usines de traitement d'eau potable et des réservoirs d'eau potable ;
- les installations provisoires associées aux manifestations temporaires en lien avec le fleuve ;
- à titre exceptionnel, les permis précaires pour les constructions et travaux destinés au fonctionnement des activités de loisirs nautiques et de navigation. L'emprise au sol est limitée à 150 m² ;
- les endiguements justifiés par la protection de lieux fortement urbanisés, à condition de ne pas aggraver les conséquences des inondations en amont et en aval ;
- les aménagements le long du Cher (décrits dans le PPRI) ;
- les travaux d'infrastructure publique, leurs équipements et les remblaiements indispensables sous conditions (indiquées dans le PPRI) ;
- les espaces verts, aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs, sans réalisation de remblais ;
- la reconstruction de bâtiments ayant une existence juridique, sinistrés pour des causes autres que l'inondation et sous conditions (indiquées dans le PPRI) ;
- les surélévations des constructions à usage d'habitation, sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire et de doter l'habitation d'un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues.

Dans le **secteur Ai**, dans les espaces classés en aléa 3 du PPRI, sont autorisés en supplément de ce qui est autorisé dans les espaces classés en aléa 4 :

- les extensions et les annexes des constructions ayant une existence juridique. Les nouvelles surfaces destinées à l'habitation seront construites au-dessus de la cote des PHEC ;
- les travaux nécessaires à la mise aux normes réglementaires des installations agricoles ;
- les abris ouverts strictement nécessaires aux animaux vivant de façon continue dans les parcs et enclos dans les espaces en aléas 3 du PPRI sous réserve du respect de conditions cumulatives (indiquées dans le PPRI) ;
- les constructions nécessaires à l'observation du milieu naturel (observatoire ornithologique ...);
- les abris de jardins d'une superficie inférieure à 6 m² ;
- les constructions temporaires ;
- à titre exceptionnel les permis précaires pour les constructions et travaux destinés au fonctionnement des activités de loisirs nautiques et de navigation ;
- les plans d'eau et les étangs sous conditions (indiquées dans le PPRI).

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

1. Accès

Définition :

C'est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, sur une voie publique ou privée, correspondant à son importance et à sa destination, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins, constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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 être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Aucun nouvel accès direct ne peut être aménagé sur la RD976, excepté pour les équipements publics le nécessitant.

2. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent mais aussi permettre le passage des véhicules de sécurité.

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des déchets ménagers, ...), de faire aisément demi-tour.

A – ARTICLE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute nouvelle construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation requérant un assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public.

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

3.- Eaux résiduaires d'activités

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

4.- Assainissement des eaux pluviales

Si un réseau public est réalisé, le raccordement est obligatoire.

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

5.- Piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le milieu naturel par le réseau d'eaux pluviales si le réseau est de type séparatif, sinon par infiltration sur le terrain. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur (neutralisation des excès de produit de traitement notamment).

Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe ou vers l'installation d'assainissement autonome ou un autre système adapté.

6. Réseaux divers

L'enfouissement des réseaux et des branchements est obligatoire.

A – ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014).

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

Définition :

Le recul est défini par rapport aux voies et espaces, publics ou privés, existants, ouverts à la circulation générale.

A l'exception des piscines, les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement de l'espace public ;
- Soit en retrait par rapport à cet alignement, à savoir :
 - Un recul de 5 mètres minimal pour les routes départementales ;
 - Un recul de 3 mètres minimal pour les voies communales.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière doivent être implantées avec un recul minimal de 10 mètres par rapport à la voie.

Les piscines doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres.

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport aux voies.

Le long des RD976, le recul minimal des constructions est de 75 mètres par rapport à l'axe de la voie, à l'exception du hameau des Prateaux sur la rive Sud de la RD976.

Dans le secteur Ah

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à la voie.

Dans le hameau des Prateaux, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 25 mètres par rapport à la RD976.

Dans le secteur Ah1

Les constructions principales et leurs extensions doivent être implantées à l'alignement.

Les annexes doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un recul minimal de 3 mètres.

Pour les hameaux du Grais et de la Pierre, les constructions doivent être implantées dans la zone d'implantation indiquée sur le plan graphique.

Dans le secteur Ahe

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres et doivent être dans la zone d'implantation indiquée sur le plan graphique.

Exceptions :

Ce recul ne s'applique pas :

- aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux réseaux d'intérêt public
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

- pour des raisons de sécurité.
- pour s'aligner sur une construction existante ;
- pour tenir compte de la configuration du terrain ;
- pour permettre la surélévation ou l'extension de bâtiments existants. Dans ce cas, l'implantation existante peut être conservée.

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

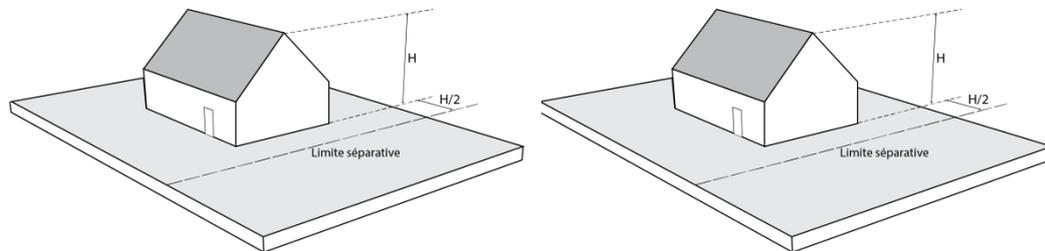
La construction sur une limite séparative est autorisée pour :

- les logements des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une exploitation agricole ;
- Les extensions et annexes (sauf piscines) des bâtiments à usage d'habitation ou d'hébergement touristique ;
- les constructions et installations nécessaires à des prolongements de l'activité agricole tels que : la transformation, le conditionnement, la vente à la ferme, ... de produits de l'exploitation ;
- les nouvelles constructions principales à usage d'habitation.

Lorsqu'une **construction n'est pas implantée en limites séparatives**, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux

points, sans pouvoir être inférieure à 1 mètre en l'absence d'ouverture ou de 1,90 mètre en cas d'ouverture.

Croquis explicatif



Les autres constructions (constructions agricoles, cuma...) doivent être implantées avec un recul d'au moins 3 mètres des limites séparatives.

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport aux limites séparatives.

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

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

Les annexes des bâtiments à usage d'habitation doivent être implantées à une distance maximale de 20 mètres de la construction principale.

A – ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction au sol de la totalité du volume bâti des constructions, à l'exception des éléments de saillie et de modénature (balcons, terrasses, débords de toiture,...).

L'emprise au sol maximale des extensions des constructions à usage d'habitation est limitée à 30% de l'emprise au sol existante, avec un maximum de 100 m².

L'emprise au sol maximale des annexes, à l'exception des piscines, est de 30 m².

La date de référence est celle de l'approbation du PLU en vigueur.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les autres constructions.

Dans les secteurs Ah, Ah1, Ahe, Ae et Ad

L'emprise au sol maximale des nouvelles constructions à usage d'habitation est de 30% de l'emprise au sol existante.

L'emprise au sol maximale des nouvelles constructions nécessaires à l'activité équestre est de 40% de l'emprise au sol existante.

Dans le secteur Ai

L'extension et les annexes des constructions à usage d'habitation ayant une existence juridique sont admises dans la limite du plafond suivant : 50 m² d'emprise au sol (annexes comprises), l'extension de l'emprise des pièces d'habitation ne pouvant excéder 25 m².

Ces possibilités d'extension peuvent être utilisées en une seule ou plusieurs fois.

L'emprise au sol initiale à prendre en compte pour l'application de cette règle est celle des bâtiments existants à la date du 21 novembre 1996.

L'emprise au sol des abris de jardins est limitée à 6 m².

**A – ARTICLE 10 :
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructure (cheminées, ...) ou de modénature, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Tout bâtiment ou groupe de bâtiments doit avoir une hauteur en harmonie avec l'ensemble des bâtiments du voisinage.

La hauteur maximale des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole est de 12 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des autres constructions est de R+1+ combles avec un maximum de 6,50 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

La hauteur maximale des extensions est la même hauteur que la construction principale existante à l'égout de toiture ou à l'acrotère

La hauteur maximale des annexes est de 3,5 mètres à l'égout de toiture ou acrotère.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure.

**A – ARTICLE 11 :
ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS
ABORDS**

Rappel : à l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des bâtiments de France.

Toute construction ou installation doit :

- être en cohérence avec le site dans lequel elle s'inscrit (terrain, vues, voisinage ...) et ne pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels elle doit s'intégrer ;
- être en cohérence avec le projet communal pour la zone A.

Toute construction s'inspirant d'un style architectural traditionnel étranger à la région est interdite.

La conception et la réalisation des bâtiments et des installations doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

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

La réglementation qui s'applique **aux autres constructions** est la suivante, sachant que :

- des adaptations pourront y être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale du projet et son intégration dans l'environnement ;

- un aspect différent peut être admis pour des constructions répondant aux exigences en matière de qualité environnementale et de développement durable ou à la mise en œuvre de techniques nouvelles ;

- les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural (dont les éléments bâtis protégés au titre de l'article L 151-19) doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, toitures, ouvertures, modénatures ...). Des adaptations et des extensions de conception architecturale contemporaine sont possibles dès lors que sont mis en valeur des éléments intéressants de la construction initiale et que sont respectées les caractéristiques de l'habitat environnant.

A - Bâtiments à usage agricole

Le choix des matériaux (façades, toitures), leur aspect et leur couleur doivent être compatibles avec le caractère de l'ouvrage et assurer une bonne tenue dans le temps et une bonne intégration dans l'environnement.

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

Les enduits et revêtements muraux doivent être dans des tons sables ou teinte naturelle "pierre de pays". Des tons sombres pourront être admis s'ils permettent une meilleure intégration dans le site.

Les effets de brillance des matériaux métalliques doivent être éliminés.

B - Autres constructions

1. Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel. Un mouvement de terrain peut être accepté en cas de nécessité technique (pour permettre le raccordement gravitaire de la construction aux réseaux d'assainissement ...).

2. Volumétrie

Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes et adaptés à l'usage du bâtiment.

3. Façades

Toutes les façades, ainsi que leurs soubassements doivent être traités avec soin.

Les matériaux de revêtement doivent être en nombre limité et s'harmoniser entre eux. Les matériaux de remplissage et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante, tels que les parpaings, béton brut ... doivent être recouverts.

Le choix des coloris doit permettre une intégration harmonieuse dans l'environnement.

4. Toitures

Les toitures à pentes sont la règle.

La pente générale doit être au minimum de 40 degrés pour les bâtiments principaux.

Les toitures terrasses ne sont autorisées qu'en complément de toitures en pente ou sur les annexes.

Dans le cas d'utilisation de la tuile ou de l'ardoise ou de matériaux d'aspect semblable, les formes et dimensions traditionnelles à la région doivent être respectées.

Les tôles ondulées sont interdites.

Dans le secteur Ah1

Les toitures à pentes sont la règle. La pente générale doit être au minimum de 40 degrés pour les bâtiments principaux.

5. Percements

Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades et s'harmoniser avec le bâti environnant.

Les lucarnes rampantes et les lucarnes dites en "chien assis" sont interdites.

Les châssis de toit doivent être encastrés dans le pan de la toiture.

Les menuiseries, garde-corps, volets, portes, ... doivent être traités de façon unitaire.

6. Clôtures

La conception et la réalisation des clôtures doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage. Les matériaux de remplissage (ex : parpaing ...) et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante, tels que les parpaings, béton brut ... doivent être enduits.

Les éventuels portails et/ou portillons doivent être en harmonie avec le reste de la clôture de par leur forme, leurs matériaux, leur couleur. Les piliers doivent être proportionnés à la clôture et au portail.

Les murs traditionnels doivent être préservés. Des adaptations peuvent être néanmoins réalisées (percements...).

La hauteur maximale des clôtures, hors piliers, est de 2 mètres, sauf s'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant.

Dans le secteur Ah1

Les clôtures sur rue doivent être constituées de murs ou muret surmonté d'une grille. Les clôtures nouvelles, doivent s'inspirer du registre traditionnel (forme, gabarit, couleur, matériaux...) présent dans le centre ancien.

Dans le secteur Ai

Les clôtures doivent être entièrement ajourées. Cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protection intérieure aux propriétés foncières.

7. Annexes

Les **annexes** doivent avoir un aspect qui s'harmonise, par leurs couleurs, par leurs matériaux, avec celui de la construction principale. Elles doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée,

...

Les annexes peuvent avoir une toiture terrasses ou une toiture à une ou deux pentes.

Dans le secteur Ah1, les toitures doivent à une ou deux pentes.

8. Les verrières et vérandas

Elles sont autorisées dès lors qu'elles sont sobres, s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, celui-ci sera réalisé en cohérence avec les matériaux constituant la façade. L'ossature doit être constituée d'éléments fins.

9. Les locaux de collecte des déchets ménagers

Les **abris de stockage** des conteneurs de déchets ménagers doivent s'intégrer dans le bâtiment principal ou dans une annexe.

Les **aires de présentation** doivent être intégrées avec discrétion dans l'aménagement du terrain.

Dans le cas d'une division parcellaire avec création d'un accès, un dispositif de collecte des déchets ménagers est obligatoire (abris de stockage et/ou aire de présentation). En bordure de l'espace public, le dispositif doit être masqué.

10. Les éléments techniques

Les **divers équipements techniques** (climatiseurs, pompes à chaleur, compteurs, ...) doivent être correctement intégrés de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'ils sont vus depuis les voies ou espaces publics.

Les **capteurs solaires et photovoltaïques** doivent être implantés de façon à minimiser leur impact visuel. En particulier, lorsqu'ils sont installés sur un toit en pente, ils doivent être encastrés dans le pan du toit.

Les jointures devront être de la même couleur que les panneaux. Les panneaux solaires doivent avoir une forme géométrique type carré ou rectangle.

11. Les postes de transformation et autres locaux techniques

Ils doivent être intégrés de façon à minimiser leur impact visuel (implantation, aspect extérieur, plantations ...).

A – ARTICLE 12 :

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement en dehors du domaine public.

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

A – ARTICLE 13 :

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

1. Espaces libres

Les terrains ou parties de terrains libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus pour ne pas nuire à l'environnement des lieux.

De manière générale, les espaces non construits doivent être majoritairement végétalisés.

Les espèces remarquables doivent être protégées.

2. Plantations

Les plantations existantes doivent être conservées (arbres isolés importants, groupements d'arbres, etc.) même si elles ne sont pas classées au plan.

Si la réalisation d'une construction entraîne l'abattage d'arbres importants, le constructeur est tenu d'en replanter.

Pour les haies doublant une clôture, les essences locales sont à privilégier et les conifères trop banalisés sont déconseillés (voir liste des végétaux recommandés jointe en annexe du dossier de PLU). Une composition variée est demandée.

Les haies protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme doivent être préservées. Leur ouverture n'est autorisée qu'en cas de nécessité et notamment d'accessibilité des terrains.

A – ARTICLE 14 :
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)
Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014).

ZONE N

Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation)

La zone N correspond aux vallées, grands boisements et espaces naturels à dominante non cultivé. Les principaux espaces sont les suivants :

- le lit du Cher, ses bords inondables et son espace de loisirs (aléa 3 et 4) ;
- les coteaux : leur boisement et les grandes propriétés (Leugny, Beauvais, le coteau) ;
- le vallon d'Azay et les espaces naturels et boisés l'encadrant;
- les bois d'Azay, de la Micheline, de la Gitonnière, des Sables, de Tartifume, de la Roche Morin;
- les espaces naturels dans le bourg : un bois et un corridor écologique et paysager en limite d'Azay-sur-Cher et de Véretz, (fossé intercommunal drainant du plateau vers le Cher);
- Certains espaces agricoles lorsqu'ils sont imbriqués dans la zone naturelle.

La zone N comprend aussi :

- des hameaux et des constructions diffuses le long du vallon d'Azay (le petit Grais, Rochecave, la Fontaine), adossés aux bois (la Rigaudière), ou dans les bois (les Granges Rouges, les Sables) ;
- le forage d'alimentation en eau potable de la Duvellerie.

La zone N comporte un secteur inondable, comprenant quelques habitations, soumis aux dispositions du PPRI, **le secteur Ni** correspondant à la vallée du Cher et ses bords inondables (aléa 3 et 4).

La zone N comporte aussi des secteurs liés à la présence ponctuelle d'occupations spécifiques dont il est nécessaire de prévoir l'évolution :

- **le secteur Nli** correspond aux espaces de loisirs au bord du Cher (aléa 3 et 4) ;
- **le secteur Ni** correspond au projet d'équipements communal sur les berges du Cher ;
- **le secteur Ne** : correspond au centre équestre de la vallée des Rois sur le coteau.

La zone N est traversée par la RD976. Elle est concernée par les règles de "constructibilité interdite le long des grands axes routiers".

La zone N est couverte partiellement par les périmètres de protection de trois monuments inscrits : le Château de la Micheline, les restes de l'ancien Prieuré de St-Jean-du-Gray et le château de Leugny.

Les objectifs sont les suivants :

- protéger les espaces naturels, les paysages et les espaces agricoles en leur sein ;
- valoriser les usages sur les bords du Cher tout en protégeant les personnes et les biens du risque inondation ;
- prendre en compte la qualité paysagère et le patrimoine ;
- permettre l'activité équestre à la vallée des Rois ;
- autoriser l'évolution modérée de l'habitat existant dans l'espace naturel.

Définition :

- Les constructions accolées à une autre sont considérées comme des extensions et se voient appliquer, sauf précision explicite, les règles concernant la construction agrandie ;
- Les constructions disjointes de la construction principale sont considérées comme des annexes ;
- Sauf précisions particulières les piscines sont des annexes.

Avertissements relatifs aux **risques** :

- La zone N est concernée en partie par un risque d'inondation.
- Dans les zones de terrain argileux, des fondations adaptées sont nécessaires, une distance suffisante doit être laissée entre les murs et les plantations.
- Le risque sismique doit être pris en compte pour toute construction ou installation le requérant.
- Dans les zones à risque de mouvements de terrain les précautions nécessaires devront être prises.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

N - ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2 sont interdites.

Sont de plus interdits :

- Le comblement des mares, des zones humides et des fossés (sauf pour des raisons techniques dûment justifiées), en particulier ceux identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ;
- Le défrichage des haies protégées au titre du L151-23 est également interdit.

N – ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, sous réserve :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages ;
- d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus ;
- de respecter s'il y a lieu les prescriptions du PPRI, et en particulier dans ce cas pour les constructions à usage d'habitation de comporter un premier niveau de plancher à 0,50 m au moins au-dessus du terrain naturel et un étage habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation ; elles ne devront pas comporter de sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel,

La démolition des éléments bâtis identifiés au plan de zonage comme à "protéger, à mettre en valeur ou à requalifier" est autorisée exceptionnellement lorsque leur état de vétusté ou des impératifs de sécurité le justifient. Le projet de remplacement éventuel doit s'intégrer dans le paysage urbain.

Les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des prolongements de l'activité agricole et forestière tels que : la transformation, le conditionnement, la vente à la ferme, ... de produits de l'exploitation ;
- les logements des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une exploitation agricole et à condition d'être implantés à proximité du site de cette exploitation ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- les extensions et annexes des bâtiments à usage d'habitation ;
- la surélévation

- le changement de destination des constructions indiquées sur le plan graphique sous condition de ne pas compromettre l'exploitation agricole :
 - vers l'habitat et locaux accessoires (y compris chambres d'hôte et gîtes ruraux)
 - pour le prolongement de l'activité agricole (local de transformation, conditionnement et vente de produit de l'exploitation, sanitaires...).

Dans **le secteur Ne**, sont aussi autorisés :

- les constructions nécessaires à l'activité équestre (hébergement...)
- les aires de stationnement ouvertes au public.

Dans **le secteur Ni, dans les espaces classés** en aléa 4 du PPRI, sont seulement autorisés :

- les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements et modifications de façades et réfections de toitures;
- les abris nécessaires aux installations de pompage pour l'irrigation;
- les installations d'irrigation;
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne pourraient être implantées en d'autres lieux, tels que : pylônes, postes de transformation électrique, station de captage d'eau potable ...;
- les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable à l'exclusion des stations d'épuration des eaux usées, des installations de traitement des déchets, des usines de traitement d'eau potable et des réservoirs d'eau potable;
- les installations provisoires associées à des manifestations temporaires en lien avec le fleuve;
- à titre exceptionnel, les permis précaires pour les constructions et travaux destinés au fonctionnement des activités de loisirs nautiques et de navigation. L'emprise au sol est limitée à 150 m² ;
- les endiguements justifiés par la protection de lieux fortement urbanisés, à condition de ne pas aggraver les conséquences des inondations en amont et en aval ;
- les aménagements le long du Cher (décrits dans le PPRI);
- les travaux d'infrastructure publique, leurs équipements et les remblaiements indispensables sous conditions (indiquées dans le PPRI) ;
- les espaces verts, aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs, sans réalisation de remblais ;
- la reconstruction de bâtiments ayant une existence juridique, sinistrés pour des causes autres que l'inondation et sous conditions (indiquées dans le PPRI) ;
- les surélévations des constructions à usage d'habitation, sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire et de doter l'habitation d'un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues.

Dans **le secteur Ni, dans les espaces classés en aléa 3** du PPRI, sont autorisées en supplément de celles autorisées dans les espaces classés en aléa 4 :

- les extensions et les annexes des constructions ayant une existence juridique. Les nouvelles surfaces destinées à l'habitation seront construites au-dessus de la cote des PHEC;
- les travaux nécessaires à la mise aux normes réglementaires des installations agricoles;
- les abris ouverts strictement nécessaires aux animaux vivant de façon continue dans les parcs et enclos dans les espaces en aléas 3 du PPRI sous réserve du respect de conditions cumulatives (indiquées dans le PPRI) ;
- les constructions nécessaires à l'observation du milieu naturel (observatoire ornithologique ...);

- les abris de jardins d'une superficie inférieure à 6 m²;
- les constructions temporaires;
- les plans d'eau et les étangs sous conditions (indiquées dans le PPRI).

Dans le secteur Nli, sont seulement autorisés :

- les espaces verts, aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs, sans réalisation de remblais;
- les aires de stationnement;
- les constructions nécessaires à l'observation du milieu naturel (observatoire ornithologique ...);
- les vestiaires et sanitaires nécessaires au fonctionnement des terrains de sports avec une emprise maximale des constructions de 50 m²;
- les constructions temporaires;
- à titre exceptionnel les permis précaires pour les constructions et travaux destinés au fonctionnement des activités de loisirs nautiques et de navigation;
- les manifestations temporaires en lien avec le fleuve et les installations provisoires associées.

Dans le secteur NI, sont seulement autorisés :

- les installations et constructions destinées aux activités de sport et de loisirs;
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements et activités de loisirs implantés sur le site;
- les constructions à usage d'habitation dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des activités et des équipements de loisirs;
- les aires de stationnement ouvertes au public.

N – ARTICLE 3 :

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

1. Accès

Définition :

C'est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, sur une voie publique ou privée, correspondant à son importance et à sa destination, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins, constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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 être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Aucun nouvel accès direct ne peut être aménagé sur la RD976 excepté pour les équipements publics le nécessitant.

2. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent mais aussi permettre le passage des véhicules de sécurité.

N – ARTICLE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute nouvelle construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation requérant un assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public.

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

3.- Eaux résiduaires d'activités

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

4 - Assainissement des eaux pluviales

Si un réseau public est réalisé, le raccordement est obligatoire.

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

5.- Piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le milieu naturel par le réseau d'eaux pluviales si le réseau est de type séparatif, sinon par infiltration sur le terrain. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur (neutralisation des excès de produit de traitement notamment).

Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe ou vers l'installation d'assainissement autonome ou un autre système adapté.

6. Réseaux divers

L'enfouissement des réseaux et des branchements est obligatoire.

N – ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014).

N – ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Définition :

Le recul est défini par rapport aux voies et espaces, publics ou privés, existants, ouverts à la circulation générale.

A l'exception des piscines, les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement
- Soit en retrait par rapport à cet alignement, à savoir :
 - Un recul de 5 mètres minimal pour les routes départementales
 - Un recul de 3 mètres minimal pour les voies communales.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière doivent être implantées avec un recul minimal de 10 mètres par rapport à la voie.

Le long des RD976 le recul minimal des constructions est 75 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport aux voies.

Exceptions :

Ce recul ne s'applique pas :

- aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

- pour s'aligner sur une construction existante ;
- pour tenir compte de la configuration du terrain ;
- pour permettre la surélévation ou l'extension de bâtiments existants. Dans ce cas l'implantation existante peut être conservée.

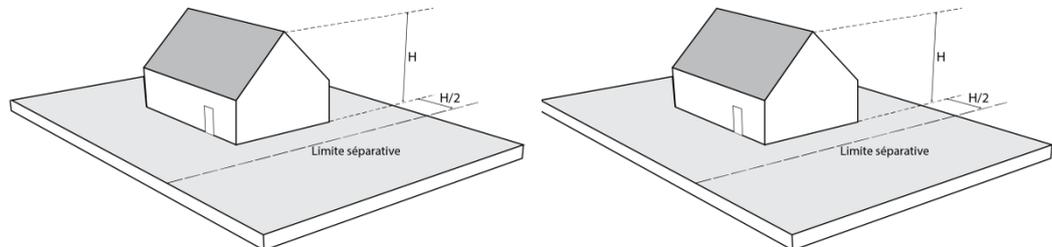
N – ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La construction sur une limite séparative est autorisée pour :

- les logements des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une exploitation agricole ;
- Les extensions et annexes des bâtiments à usage d'habitation ou d'hébergement touristique ;
- les constructions et installations nécessaires à des prolongements de l'activité agricole tels que : la transformation, le conditionnement, la vente à la ferme, ... de produits de l'exploitation.

Lorsqu'une **construction n'est pas implantée en limite séparative**, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Croquis explicatif



Les autres constructions (constructions agricoles, Cuma ...) doivent être implantées avec un recul d'au moins 3 mètres des limites séparatives.

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport aux limites séparatives.

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

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

Les annexes des bâtiments à usage d'habitation doivent être implantées à une distance maximale de 20 mètres de la construction principale.

N – ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction au sol de la totalité du volume bâti des constructions, à l'exception des éléments de saillie et de modénature (balcons, terrasses, débords de toiture,...).

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale à l'exception des extensions et annexes des bâtiments à usage d'habitation.

L'extension des constructions à usage d'habitation est limitée à 30% de l'emprise au sol existante avec un maximum de 100 m².

La construction d'annexes est autorisée dans la limite de 30 m² d'emprise au sol.

La date de référence est celle de l'approbation du PLU en vigueur.

Dans le secteur Ni

L'extension et les annexes des constructions à usage d'habitation ayant une existence juridique sont admises dans la limite du plafond suivant : 50 m² d'emprise au sol (annexes comprises), l'extension de l'emprise des pièces d'habitation ne pouvant excéder 25 m².

Ces possibilités d'extension peuvent être utilisées en une seule ou plusieurs fois.

L'emprise au sol initiale à prendre en compte pour l'application de cette règle est celle des bâtiments existants à la date du 21 novembre 1996.

L'emprise au sol des abris de jardins est limitée à 6 m².

Dans le secteur Nii

L'emprise maximale des vestiaires et sanitaires nécessaires au fonctionnement des terrains de sports est de 50 m².

Dans les secteurs Ni et Ne

L'emprise maximale des constructions est limitée à 40%.

N – ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructure (cheminées, ...) ou de modénature, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Tout bâtiment ou groupe de bâtiments doit avoir une hauteur en harmonie avec l'ensemble des bâtiments du voisinage.

La hauteur maximale des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole est de 12 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des autres constructions est de R+1+ combles avec un maximum de 6,50 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

La hauteur maximale des extensions est la même hauteur que la construction principale existante à l'égout de toiture ou à l'acrotère

La hauteur maximale des annexes est de 3,5 mètres à l'égout de toiture ou acrotère.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure.

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

Rappel : à l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des bâtiments de France.

Toute construction ou installation doit :

- être en cohérence avec le site dans lequel elle s'inscrit (terrain, vues, voisinage ...) et ne pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels elle doit s'intégrer ;
- être en cohérence avec le projet communal pour la zone.

Toute construction s'inspirant d'un style architectural traditionnel étranger à la région est interdite.

La conception et la réalisation des bâtiments et des installations doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

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

La réglementation qui s'applique **aux autres constructions** est la suivante, sachant que :

- des adaptations pourront y être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale du projet et son intégration dans l'environnement ;
- un aspect différent peut être admis pour des constructions répondant aux exigences en matière de qualité environnementale et de développement durable ou à la mise en œuvre de techniques nouvelles ;
- les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural (dont les éléments bâtis protégés au titre de l'article L 151-19°) doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, toitures, ouvertures, modénatures ...). Des adaptations et des extensions de conception architecturale contemporaine sont possibles dès lors que sont mis en valeur des éléments intéressants de la construction initiale et que sont respectées les caractéristiques de l'habitat environnant.

A - Bâtiments à usage agricole et bâtiments d'activités

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

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

Les enduits et revêtements muraux doivent être dans des tons sables ou teinte naturelle "pierre de pays". Des tons sombres pourront être admis s'ils permettent une meilleure intégration dans le site.

Les effets de brillance des matériaux métalliques doivent être éliminés.

B - Autres constructions

1. Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel. Un mouvement de terrain peut être accepté en cas de nécessité technique (pour permettre le raccordement gravitaire de la construction aux réseaux d'assainissement...).

2. Volumétrie

Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes et adaptés à l'usage du bâtiment.

3. Façades

Toutes les façades, ainsi que leurs soubassements doivent être traités avec soin.

Les matériaux de revêtement doivent être en nombre limité et s'harmoniser entre eux. Les matériaux de remplissage et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante, tels que les parpaings, béton brut ... doivent être recouverts.

Le choix des coloris doit permettre une intégration harmonieuse dans l'environnement.

4. Toitures

Les toitures à pentes sont la règle.

Les toitures terrasses ne sont autorisées qu'en complément de toitures en pente ou sur les annexes.

Dans le cas d'utilisation de la tuile ou de l'ardoise ou de matériaux d'aspect semblable, les formes et dimensions traditionnelles à la région doivent être respectées.

Les tôles ondulées sont interdites.

5. Percements

Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades et s'harmoniser avec le bâti environnant.

Les lucarnes rampantes et les lucarnes dites en "chien assis" sont interdites.

Les châssis de toit doivent être encastrés dans le pan de la toiture.

Les menuiseries, garde-corps, volets, portes, ... doivent être traités de façon unitaire.

6. Clôtures

La conception et la réalisation des clôtures doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage. Les matériaux de remplissage (ex : parpaing ...) et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante, tels que les parpaings, béton brut ... doivent être enduits.

Les éventuels portails et/ou portillons doivent être en harmonie avec le reste de la clôture de par leur forme, leurs matériaux, leur couleur. Les piliers doivent être proportionnés à la clôture et au portail.

Les murs traditionnels doivent être préservés. Des adaptations peuvent être néanmoins réalisées (percements...).

La hauteur maximale des clôtures, hors piliers, est de 2 mètres, sauf s'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant.

Dans le secteur Ni et Nli

Les clôtures doivent être entièrement ajourées. Cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protection intérieure aux propriétés foncières.

7. Annexes

Les **annexes** doivent avoir un aspect qui s'harmonise, par leurs couleurs, par leurs matériaux, avec celui de la construction principale. Elles doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée. Les annexes peuvent avoir une toiture terrasse ou une toiture à une ou deux pentes.

8. Les verrières et vérandas

Elles sont autorisées dès lors qu'elles sont sobres, s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, celui-ci sera réalisé en cohérence avec les matériaux constituant la façade. L'ossature doit être constituée d'éléments fins.

9. Les locaux de collecte des déchets ménagers

Les **abris de stockage** des conteneurs de déchets ménagers doivent s'intégrer dans le bâtiment principal ou dans une annexe.

Les **aires de présentation** doivent être intégrées avec discrétion dans l'aménagement du terrain.

Dans le cas d'une division parcellaire avec création d'un accès, un dispositif de collecte des déchets ménagers est obligatoire (abris de stockage et/ou aire de présentation). En bordure de l'espace public, le dispositif doit être masqué.

10. Les éléments techniques

Les **divers équipements techniques** (climatiseurs, pompes à chaleur, compteurs, ...) doivent être correctement intégrés de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'ils sont vus depuis les voies ou espaces publics.

Les **capteurs solaires** doivent être implantés de façon à minimiser leur impact visuel. En particulier, lorsqu'ils sont installés sur un toit en pente, ils doivent être encastrés dans le pan du toit.

Les jointures devront être de la même couleur que les panneaux. Les panneaux solaires doivent avoir une forme géométrique type carré ou rectangle.

11. Les postes de transformation et autres locaux techniques

Ils doivent être intégrés de façon à minimiser leur impact visuel (implantation, aspect extérieur, plantations ...).

**N – ARTICLE 12 :
OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement en dehors du domaine public.

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

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

1. Espaces libres

Les terrains ou parties de terrains libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus pour ne pas nuire à l'environnement des lieux.

De manière générale, les espaces non construits doivent être majoritairement végétales.

Les espèces remarquables doivent être protégées.

2. Plantations

Les plantations existantes doivent être conservées (arbres isolés importants, groupements d'arbres, etc.) même si elles ne sont pas classées au plan.

Si la réalisation d'une construction entraîne l'abattage d'arbres importants, le constructeur est tenu d'en replanter.

Pour les haies doublant une clôture, les essences locales sont à privilégier et les conifères trop banalisés sont déconseillés (voir liste des végétaux recommandés jointe en annexe du dossier de PLU). Une composition variée est demandée.

Les haies protégées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservées. Leur ouverture n'est autorisée qu'en cas de nécessité et notamment d'accessibilité des terrains.

**N – ARTICLE 14 :
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014).