

REGLEMENT

Pièce n°3.a



PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE FÉROLLES

Vu pour être annexé à la délibération du 6 mars 2020

Le Maire

Prescription : 15 septembre 2017
Arrêt : 28 juin 2019
Approbation : 6 mars 2020

Table des matières

<i>Dispositions applicables à la zone Ua</i>	<i>10</i>
<i>Dispositions applicables à la zone Ue</i>	<i>21</i>
<i>Dispositions applicables à la zone 1AU</i>	<i>28</i>
<i>Dispositions applicables à la zone 2AU</i>	<i>39</i>
<i>Dispositions applicables à la zone A</i>	<i>41</i>
<i>Dispositions applicables à la zone N</i>	<i>52</i>
<i>Annexes</i>	<i>63</i>

Avant-propos

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) a opéré une réforme d'ensemble des documents d'urbanisme en substituant notamment le Plan Local d'Urbanisme (PLU) au Plan d'Occupation des Sols (POS). Celle-ci a depuis été complétée par :

- + la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat ;*
- + la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat ;*
- + la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (ENL) ;*
- + la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (Grenelle 1 et 2) ;*
- + la loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche (MAP) ;*
- + la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) ;*
- + la loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF) ;*
- + la loi n°2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives ;*
- + la loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte ;*
- + l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 ;*
- + le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 ;*
- + la loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine ;*
- + la loi n°2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et de paysages.*

**Article L151-8 du Code de l'urbanisme,
Créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015**

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L 101-1 à L 101-3.

Dispositions générales

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L151-8 à L151-42 et R151-9 à R151-50 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 : CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLU

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Férolles.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à certaines dispositions issues du règlement national d'urbanisme visé aux articles L111-1 et suivants et R111-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
2. S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législation spécifique concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières, notamment le Plan de Prévention du Risque inondation (PPRI). Conformément à l'article L151-43 du Code de l'Urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol font l'objet d'une annexe au présent dossier.
3. La règle de réciprocité d'implantation des bâtiments de L111-3 du Code rural et de la pêche - maritime doit être prise en considération.
4. Demeurent applicables toutes les prescriptions du règlement sanitaire départemental en vigueur.
5. En application de l'article L531-14 et R531-18 du Code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles, 6, rue de la Manufacture, 45000 Orléans.

L'article R523-1 du Code du Patrimoine prévoit que : « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrage ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

Conformément à l'article R523-8 du même Code, « En dehors des cas prévus au 1° de l'article R523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrage ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R523-7, peuvent décider de saisir le Préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

6. En application de l'article L215-18 du Code de l'environnement, pendant la durée des travaux visés aux articles L215-15 et L215-16 du même code, les propriétaires riverains d'un cours d'eau sont tenus de laisser passer sur leurs terrains les fonctionnaires et les agents chargés de la surveillance, les entrepreneurs ou ouvriers, ainsi que les engins mécaniques strictement nécessaires à la réalisation de travaux, dans la limite d'une largeur de six mètres.

Les terrains bâtis ou clos de murs à la date du 3 février 1995 ainsi que les cours et jardins attenants aux habitations sont exempts de la servitude en ce qui concerne le passage des engins.

La servitude instituée au premier alinéa s'applique autant que possible en suivant la rive du cours d'eau et en respectant les arbres et plantations existants.

7. En application de l'article R151-21 du Code de l'urbanisme, dans le cas :

- d'un lotissement ;
- de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance ;

Les règles édictées par le présent règlement sont appréciées par unité foncière créée, c'est-à-dire lot par lot.

8. Toute intervention sur les éléments identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme doit faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie (article R421-23 h) du Code de l'urbanisme).
9. Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée en application de l'article L151-19 ou de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme (article R421-28 e) du Code de l'urbanisme).
10. En application de l'article L113-2 du Code de l'urbanisme, Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire couvert par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Article R151-18 du Code de l'urbanisme : les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Deux types de zones U sont identifiés :

- ✚ **La zone Ua** qui correspond aux parties urbanisées et principalement résidentielle du bourg, de Chérelles et de Villiers. Dans cette zone, un **secteur Uaj** correspond à des arrières de jardin.
- ✚ **La zone Ue** concernant le secteur des équipements publics (mairie, école, gymnase, salle polyvalente ...).

Article R151-20 du Code de l'urbanisme : les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Deux zones AU sont identifiées sur Férolles :

- ✚ **La zone 1AU** qui correspond aux zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation.
- ✚ **La zone 2AU** qui correspond à la zone d'urbanisation future.

Article R151-23 du Code de l'urbanisme : les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Article R151-24 du Code de l'urbanisme : En zone A peuvent seules être autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13 du Code de l'Urbanisme, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Peuvent également être autorisées 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.

- ✚ Ainsi **la zone A** correspond aux espaces agricoles et à l'urbanisation diffuse et permet la construction de nouveaux bâtiments ainsi que l'évolution des habitations existantes. Elle comprend un secteur permettant l'implantation d'autres activités économiques qui sont en lien avec l'activité agricole (**secteur As**).

Article R151-24 du Code de l'urbanisme : les zones naturelles sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Article R151-25 du Code de l'urbanisme : En zone N, peuvent seules être autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Peuvent également être autorisées 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.

- ✚ Ainsi **la zone N** correspond aux espaces naturels à protéger. Elle comprend des secteurs (**secteurs Nr**) qui comprennent quelques hameaux non classés en zone Urbaine et permet ainsi l'évolution des habitations existantes. Elle comprend également des secteurs (**secteurs Ne**) réservés aux équipements publics.

Le règlement du plan local d'urbanisme comprend également :

- ✚ des espaces boisés classés (EBC) en application de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme ;
- ✚ des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements en application de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme ;
- ✚ des éléments et des secteurs identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme ;

- ✚ des éléments et des secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme ;
- ✚ des emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par ce plan :

- ✚ peuvent faire l'objet d'adaptation mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- ✚ ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation (article L152-3 du Code de l'urbanisme).

Dispositions applicables à la zone Ua

*« La **zone Ua** correspond à la zone Urbaine comprenant le bourg, Chérelles et Villiers. Elle comprend le secteur Uaj qui correspond à des arrières de jardin qui ne sont pas destinés à accueillir de nouvelles habitations » (Rapport de Présentation)*

*Par ailleurs, certains terrains de la **zone Ua** sont concernés par des servitudes d'utilité publique. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et qui s'ajoutent au règlement de zone.*

Chapitre **Ua.1** – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Ua.1.1 - Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous-conditions :

Dans l'ensemble de la zone Ua sont interdits toutes les constructions et installations énoncées par le règlement du PPRI.

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée sous conditions	Autorisée
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X (2)	
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X (1)	
	Restauration		X (1)	
	Commerce de gros		X (1)	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X (1)	
	Hébergement hôtelier et touristique		X (1)	
	Cinéma		X (1)	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salle d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X (2)	
	Entrepôt		X (2)	
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

(1) Les constructions et installations de la destination « commerce et activités de service » sont autorisées à condition d'être compatible avec la proximité immédiate de l'habitat en matière de salubrité, de sécurité et de nuisance.

(2) Les constructions et installations des sous-destinations « industrie », « entrepôt » et « exploitation agricoles » sont autorisées à condition d'être compatible avec la proximité immédiate de l'habitat en matière de salubrité, de sécurité et de nuisance et d'être d'une emprise au sol inférieure à 100 m².

Dans la zone Uaj :

Dans le secteur Uaj ne sont autorisés que des annexes ou cabanon de jardin avec une emprise au sol maximale de 25 m² par unité foncière.

Ua.1.2 - Usages et affectations des sols :

Dans l'ensemble de la zone Ua, sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol énoncées par le règlement du PPRI.

Les terrains de camping et de caravanning, les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) sont interdits.

Le stationnement de caravanes et de mobil-homes habités sont interdits.

Les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures sont interdits.

Les exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient liés à des travaux de voirie ou d'équipements collectifs, de services publics et de services gestionnaires de réseaux.

Les affouillements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient liés à des travaux de voirie, d'équipements collectifs, de services publics, de services gestionnaires de réseaux, de création de bassins de rétention, de création de mares, de création de piscine, de réserve incendie ou d'être destinés aux constructions et installations autorisées dans la zone avec une emprise inférieure à 120 m² et/ou une dénivellation ne dépassant pas 2,50 mètres.

L'ouverture et l'extension d'une carrière sont interdites.

Chapitre Ua.2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ua.2.1 – Volumétrie et Implantation des constructions :

Cet article ne concerne pas :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré qui ne respecte pas les dispositions du présent article, dans la limite de la surface de plancher préexistante.

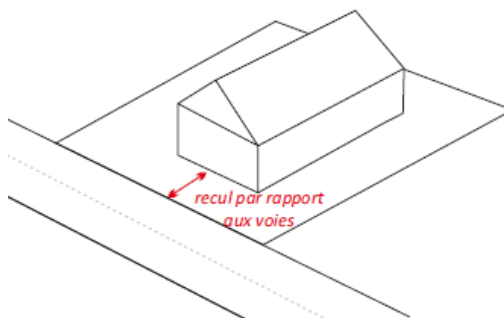
L'aménagement (extension, surélévation, transformation) d'un bâtiment existant, qui ne respecte pas les dispositions du présent article à condition que la non-conformité aux dispositions du présent article ne soit pas aggravée.

Les constructions à destination d'équipements collectifs et de services publics qui ne peuvent respecter les règles du présent article pour des raisons techniques.

2.1.a. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Méthode de calcul :

Le recul de la construction par rapport aux voies doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile qui en est le plus rapproché.



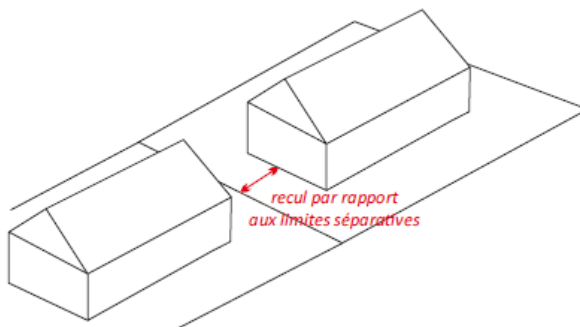
Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou observer un recul par rapport à cet alignement. Ce recul doit être d'au moins 5 mètres.

Toutefois, dans un souci d'intégration et d'harmonie avec l'existant, l'autorité compétente pour la délivrance des permis de construire pourra imposer que la construction n'induisse pas de rupture dans la séquence bâtie qu'elle intègre.

Le retrait par rapport à l'axe de la RD 921 doit être d'au moins 15 mètres.

2.1.b. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :Méthode de calcul :

Le recul de la construction par rapport aux limites séparatives doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.



Par rapport aux limites séparatives, les constructions principales doivent être implantées :

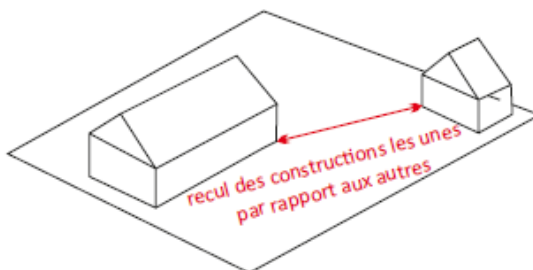
- soit sur une des limites séparatives (sous réserve que la hauteur du bâtiment et son orientation ne compromettent ni la salubrité, ni l'utilisation rationnelle des parcelles voisines) ;
- soit avec un retrait minimal d'au moins 3 mètres.

Les annexes ne sont pas concernées par cette règle.

L'implantation de l'ensemble des bâtiments (annexes comprises) sur une limite séparative ne doit pas dépasser 1/3 de la longueur de la limite séparative.

2.1.c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :Méthode de calcul :

Le recul des constructions les unes par rapport aux autres doit être calculé horizontalement entre tout point d'une construction au point de la construction qui en est le plus rapproché.



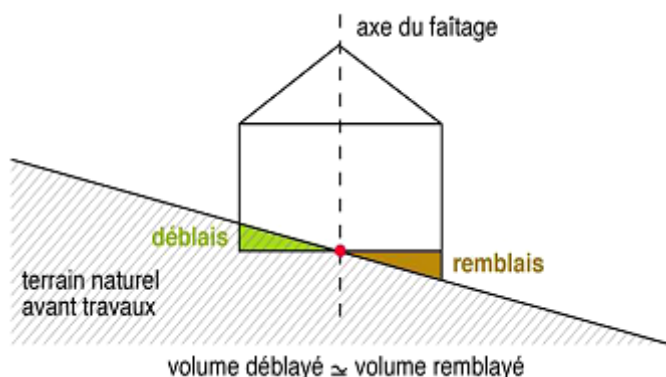
Les bâtiments d'habitation sur une même propriété peuvent être contigus. Dans les autres cas les bâtiments d'habitation doivent respecter un retrait d'au moins 6 mètres.

Les annexes ne sont pas concernées par cette règle.

2.1.d. Hauteur maximum des constructions :

Aucun point d'une construction (cheminées exclues) ne peut excéder une hauteur de 9 mètres au faîtage du toit, considérée depuis le niveau moyen du sol avant aménagement.

Dans le cas d'une toiture plate ou d'une toiture terrasse, aucun point d'une construction (cheminées exclues) ne peut excéder une hauteur de 7 mètres au faîtage du toit, considérée depuis le niveau moyen du sol avant aménagement.

Calcul du niveau moyen du sol :

Les annexes ne doivent comprendre qu'un rez-de-chaussée et aucune point ne peut excéder une hauteur de 4 mètres au faîtage du toit, considérée depuis le niveau moyen du sol avant aménagement.

Ua.2.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :**2.2.a. Qualité environnementale des constructions :**

Les constructions nouvelles devront prendre en compte, dans la mesure du possible, les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Minimiser le besoin en eau, prévoir la récupération de l'eau de pluie.
- Privilégier l'utilisation des énergies gratuites et renouvelables, solaires avant tout (utilisation passive et active de l'énergie solaire).
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Toute construction doit obligatoirement respecter au moins 2 des points précédents.

2.2.b. Aspects extérieurs des constructions :**Aspect général :**

Toute construction d'aspect étranger à la région est interdite. Les volumes doivent être simples.

Matériaux :

L'emploi à nu ou en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit. Cette règle s'applique aussi bien aux constructions à usage d'habitation qu'aux clôtures et bâtiments annexes.

Les enduits de ravalement doivent être de teinte claire et se rapprocher des tons pierres naturels calcaires ou sables de Loire.

Les menuiseries et les bardages doivent s'intégrer dans l'environnement.

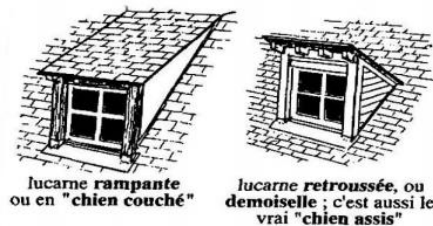
2.2.c. Toitures :**Pentes :**

L'orientation des versants de toiture doit s'harmoniser avec celle des bâtiments voisins.

Les constructions à usage d'habitation et à usage mixte (habitat, bureaux, commerce) et leurs annexes doivent comporter deux pentes principales d'une inclinaison comprise entre 35 et 45°. Les bâtiments de moins de 20 m² d'emprise au sol ne sont pas concernés.

Les toitures plates ou terrasses sont autorisées pour les bâtiments principaux, à condition de ne doit pas excéder 30 % de l'emprise au sol du bâtiment et de ne pas être accessibles (hors entretien).

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle, les lucarnes rampantes et les chiens assis sont interdits. Les châssis de toit sont admis.

**Matériaux de couverture :**

Les parties à pente des constructions à usage d'habitation et à usage mixte (habitat, bureaux, commerce) et leurs annexes seront couvertes :

- Soit en tuiles (au moins d'aspect 22 tuiles au m²) ou matériaux similaires de ton brun, rouge ou vieilli,
- Soit en ardoises naturelles ou matériaux d'aspect similaire.

Sont interdits les matériaux de couverture étrangers à la région (tuile canal, chaume) ainsi que les revêtements en tôle ondulée et matière plastique.

Vérandas :

Les règles précédentes relatives à la pente et à la nature des matériaux de couverture ne s'appliquent pas aux vérandas à condition qu'elles ne dénaturent pas le volume général de la construction.

2.2.d. Clôtures :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec les clôtures présentes dans le voisinage immédiat, aussi bien pour les matériaux que pour les hauteurs.

Les clôtures doivent être sobres, de forme simple et de couleur discrète. La hauteur maximale ne devra pas excéder 1,80 mètre.

Les clôtures pourront être constituées :

- Soit d'un mur bahut enduit de 30 à 60 cm de haut surmonté ou non d'une partie ajourée en métal ou en bois (grille, grillage...),
- Soit seulement d'un élément ajouré (grille, grillage...).

Les éléments préfabriqués en béton, pleins ou ajourés sont interdits sur rue. Les clôtures existantes à la date du 28 février 1995 pourront être reconstruites à l'identique.

Les constructions à destination d'équipements collectifs et de services publics qui ne peuvent respecter les règles du présent article pour des raisons techniques sont exemptées des prescriptions ci-dessus.

Ua.2.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :**2.3.a. Traitement en espace vert des unités foncières :**

Au minimum 30 % de l'unité foncière sera traitée en espaces verts (stationnement végétalisé inclus).

2.3.b. Espaces libres et plantations :

Rappel du code civil concernant l'implantation des arbres, arbustes et haies :

Les plantations inférieures ou égales à 2m doivent être en retrait d'au moins 0,5m par rapport aux limites séparatives.

Les plantations supérieures à 2 m doivent être en retrait d'au moins 2m par rapport aux limites séparatives.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces choisies de préférence parmi les essences locales. Les thuyas et les espèces exotiques envahissantes sont interdits. (cf liste des essences locales et des espèces exotiques envahissantes en annexe du règlement).

Sur les parcelles bâties, les surfaces libres de toute construction doivent être plantées à raison d'au minimum un arbre de moyenne ou haute tige par tranche entamée de 250 m² d'espace libre. *Ainsi pour une parcelle avec 800 m² d'emprise au sol libre de construction, 4 arbres de haute tige doivent être plantés.*

Ua.2.4 - Stationnement :

2.4.a. Pour les véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.

Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier. Des dispositions doivent être prises pour réserver les dégagements nécessaires aux manœuvres.

La mutualisation des surfaces de stationnement entre plusieurs opérations d'aménagement doit être recherchée en priorité.

La superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès et les espaces de retournement, est de 25m²; chaque place devra faire 2,50 m X 5m. Les espaces de retournement peuvent être mutualisés pour plusieurs places.

Les aires de stationnement affectées aux véhicules motorisés ne peuvent pas être :

- inférieures à 1 place par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat ;
- inférieures à 2 places par autre logement.

Pour bâtiments liés aux autres destinations autorisées dans la zone, les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier.

2.4.b. Pour les vélos

Les aires de stationnement affectées aux vélos ne peuvent pas être inférieures :

- pour les opérations d'habitat de plus de 400 mètres carrés de surface de plancher : à 1,5 mètre carré par logement avec un minimum de 10 mètres carrés ;
- pour les constructions de bureaux : à 1 mètre carré par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher.

Chapitre Ua.3 – Equipement et réseaux

Ua.3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées :

3.1.a. Accès :

Les dimensions et caractéristiques techniques des accès doivent satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, et répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

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

3.2.b. Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent avoir les caractéristiques (dimensions, tracé et caractéristiques techniques) correspondant à leur destination et satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, cheminements piétons etc...

Toute voie nouvelle devra satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Ua.3.2 - Desserte par les réseaux :

Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent.

La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

3.2.a. Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes garantissant l'étanchéité et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

3.2.b. Assainissement eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément à la réglementation en vigueur.

A défaut de réseau public, toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées devra disposer d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Toute installation ou construction à vocation d'activités doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux usées adapté, assurant une protection efficace du milieu naturel.

3.2.c. Assainissement eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain. La récupération des eaux pluviales est fortement encouragée.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits.

3.2.d. Desserte téléphonique, électrique et télédistribution :

Le raccordement filaire de tout terrain susceptible de recevoir des constructions ou aménagements devra se faire en souterrain (desserte des voies et raccordement des constructions).

Dispositions applicables à la zone Ue

*« La **zone Ue** est une zone urbaine concernant des équipements communaux » (Rapport de Présentation)*

*Par ailleurs, certains terrains de la **zone Ue** sont concernés par des servitudes d'utilité publique. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et qui s'ajoutent au règlement de zone.*

Chapitre Ue.1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Ue.1.1 - Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous-conditions :

Dans l'ensemble de la zone Ue sont interdits toutes les constructions et installations énoncées par le règlement du PPRI.

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée sous conditions	Autorisée
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salle d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Ue.1.2 - Usages et affectations des sols interdits :

Dans l'ensemble de la zone Ue, sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol énoncées par le règlement du PPRI.

Les terrains de camping et de caravanning, les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) sont interdits.

Le stationnement de caravanes et de mobil-homes habités sont interdits.

Les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures sont interdits.

Les exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient liés à des travaux de voirie ou d'équipements collectifs, de services publics et de services gestionnaires de réseaux.

Les affouillements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient liés à des travaux de voirie, d'équipements collectifs, de services publics, de services gestionnaires de réseaux, de création de bassins de rétention, de création de mares, de création de piscine, de réserve incendie ou d'être destinés aux constructions et installations autorisées dans la zone avec une emprise inférieure à 120 m² et/ou une dénivellation ne dépassant pas 2,50 mètres.

L'ouverture et l'extension d'une carrière sont interdites.

Chapitre **Ue.2** – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ue.2.1 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Les constructions nouvelles devront prendre en compte, dans la mesure du possible, les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Minimiser le besoin en eau, prévoir la récupération de l'eau de pluie.
- Privilégier l'utilisation des énergies gratuites et renouvelables, solaires avant tout (utilisation passive et active de l'énergie solaire).
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Toute construction doit obligatoirement respecter au moins 2 des points précédents.

2.2.a. Qualité patrimoniale du bâti :

Les aspects extérieurs des bâtiments ou éléments repérés sur le document graphique par une *étoile rouge* doivent être conservés. En cas de dégradation ou destruction, la reconstruction à l'identique est obligatoire.

Ue.2.2 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

2.3.a. Traitement en espace vert des unités foncières :

Au minimum 30 % de l'unité foncière sera traitée en espaces verts (stationnement végétalisé inclus).

2.3.b. Espaces libres et plantations :

Rappel du code civil concernant l'implantation des arbres, arbustes et haies :

Les plantations inférieures ou égales à 2m doivent être en retrait d'au moins 0,5m par rapport aux limites séparatives.

Les plantations supérieures à 2 m doivent être en retrait d'au moins 2m par rapport aux limites séparatives.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces choisies de préférence parmi les essences locales. Les thuyas et les espèces exotiques envahissantes sont interdits. (cf liste des essences locales et des espèces exotiques envahissantes en annexe du règlement).

Ue.2.3 – Stationnement :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.

Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier. Des dispositions doivent être prises pour réserver les dégagements nécessaires aux manœuvres.

La mutualisation des surfaces de stationnement entre plusieurs opérations d'aménagement doit être recherchée en priorité.

La superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès et les espaces de retournement, est de 25m²; chaque place devra faire 2,50 m X 5m. Les espaces de retournement peuvent être mutualisés pour plusieurs places.

Chapitre Ue.3 – Equipement et réseaux

Ue.3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées :

3.1.a. Accès :

Les dimensions et caractéristiques techniques des accès doivent satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, et répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

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

3.2.b. Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent avoir les caractéristiques (dimensions, tracé et caractéristiques techniques) correspondant à leur destination et satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, cheminements piétons etc...

Toute voie nouvelle devra satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Ue.3.2 - Desserte par les réseaux :

Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent.

La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

3.2.a. Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes garantissant l'étanchéité et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

3.2.b. Assainissement eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément à la réglementation en vigueur.

A défaut de réseau public, toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées devra disposer d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Toute installation ou construction à vocation d'activités doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux usées adapté, assurant une protection efficace du milieu naturel.

3.2.c. Assainissement eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain. La récupération des eaux pluviales est fortement encouragée.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits.

3.2.d. Desserte téléphonique, électrique et télédistribution :

Le raccordement filaire de tout terrain susceptible de recevoir des constructions ou aménagements devra se faire en souterrain (desserte des voies et raccordement des constructions).

Dispositions applicables à la zone 1AU

« La **zone 1AU** correspond aux zones ouverte à l'urbanisation. » (Rapport de Présentation)

*Par ailleurs, certains terrains de la **zone 1AU** sont concernés par des servitudes d'utilité publique. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et qui s'ajoutent au règlement de zone.*

Chapitre 1AU.1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1AU.1.1 - Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous-conditions :

Dans l'ensemble de la zone 1AU sont interdits toutes les constructions et installations énoncées par le règlement du PPRI.

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée sous conditions	Autorisée
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X (1)	
	Restauration		X (1)	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X (1)	
	Hébergement hôtelier et touristique		X (1)	
	Cinéma		X (1)	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salle d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

(1) Les constructions et installations de la destination « commerce et activités de service » sont autorisées à condition d'être compatible avec la proximité immédiate de l'habitat en matière de salubrité, de sécurité et de nuisance.

1Ua.1.2 - Usages et affectations des sols :

Dans l'ensemble de la zone 1AU, sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol énoncées par le règlement du PPRI.

Les terrains de camping et de caravanning, les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) sont interdits.

Le stationnement de caravanes et de mobil-homes habités sont interdits.

Les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures sont interdits.

Les exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient liés à des travaux de voirie ou d'équipements collectifs, de services publics et de services gestionnaires de réseaux.

Les affouillements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient liés à des travaux de voirie, d'équipements collectifs, de services publics, de services gestionnaires de réseaux, de création de bassins de rétention, de création de mares, de création de piscine, de réserve incendie ou d'être destinés aux constructions et installations autorisées dans la zone avec une emprise inférieure à 120 m² et/ou une dénivellation ne dépassant pas 2,50 mètres.

L'ouverture et l'extension d'une carrière sont interdites.

Chapitre 1AU.2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1AU.2.1 – Volumétrie et Implantation des constructions :

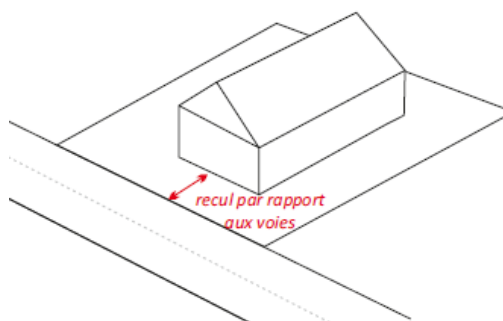
Cet article ne concerne pas :

Les constructions à destination d'équipements collectifs et de services publics qui ne peuvent respecter les règles du présent article pour des raisons techniques.

2.1.a. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Méthode de calcul :

Le recul de la construction par rapport aux voies doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile qui en est le plus rapproché.

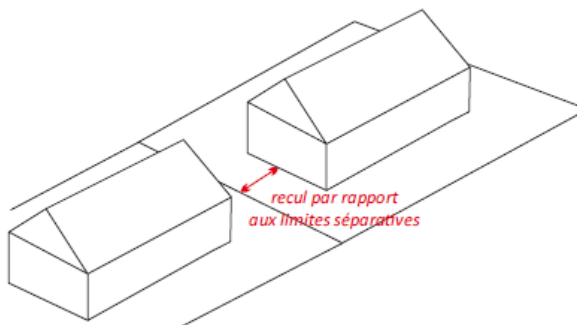


Les constructions doivent observer un recul par rapport à cet alignement. Ce recul doit être d'au moins 5 mètres.

2.1.b. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Méthode de calcul :

Le recul de la construction par rapport aux limites séparatives doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.



Par rapport aux limites séparatives, les constructions principales doivent être implantées :

- soit sur une des limites séparatives (sous réserve que la hauteur du bâtiment et son orientation ne compromettent ni la salubrité, ni l'utilisation rationnelle des parcelles voisines) ;
- soit avec un retrait minimal d'au moins 3 mètres.

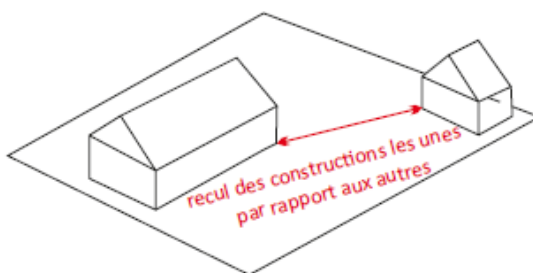
Les annexes ne sont pas concernées par cette règle.

L'implantation de l'ensemble des bâtiments sur une limite séparative ne doit pas dépasser 1/3 de la longueur de la limite séparative.

2.1.c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Méthode de calcul :

Le recul des constructions les unes par rapport aux autres doit être calculé horizontalement entre tout point d'une construction au point de la construction qui en est le plus rapproché.



Les bâtiments d'habitation sur une même propriété peuvent être contigus. Dans les autres cas les bâtiments d'habitation doivent respecter un retrait d'au moins 6 mètres.

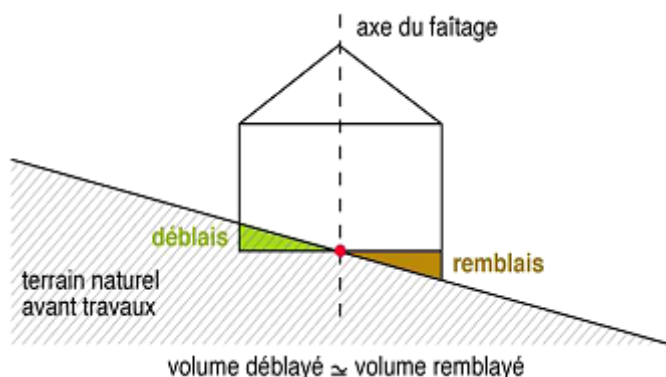
Les annexes ne sont pas concernées par cette règle.

2.1.d. Hauteur maximum des constructions :

Aucun point d'une construction (cheminées exclues) ne peut excéder une hauteur de 9 mètres au faîtage du toit, considérée depuis le niveau moyen du sol avant aménagement.

Dans le cas d'une toiture plate ou d'une toiture terrasse, aucun point d'une construction (cheminées exclues) ne peut excéder une hauteur de 7 mètres au faîtage du toit, considérée depuis le niveau moyen du sol avant aménagement.

Calcul du niveau moyen du sol :



Les annexes ne doivent comprendre qu'un rez-de-chaussée et aucune point ne peut excéder une hauteur de 4 mètres au faîtage du toit, considérée depuis le niveau moyen du sol avant aménagement.

1AU.2.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

2.2.a. Qualité environnementale des constructions :

Les constructions nouvelles devront prendre en compte, dans la mesure du possible, les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Minimiser le besoin en eau, prévoir la récupération de l'eau de pluie.
- Privilégier l'utilisation des énergies gratuites et renouvelables, solaires avant tout (utilisation passive et active de l'énergie solaire).
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Toute construction doit obligatoirement respecter au moins 2 des points précédents.

2.2.b. Aspects extérieurs des constructions :

Aspect général :

Toute construction d'aspect étranger à la région est interdite. Les volumes doivent être simples.

Matériaux :

L'emploi à nu ou en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit. Cette règle s'applique aussi bien aux constructions à usage d'habitation qu'aux clôtures et bâtiments annexes.

Les enduits de ravalement doivent être de teinte claire et se rapprocher des tons pierres naturels calcaires ou sables de Loire.

Les menuiseries et les bardages doivent s'intégrer dans l'environnement.

2.2.c. Toitures :

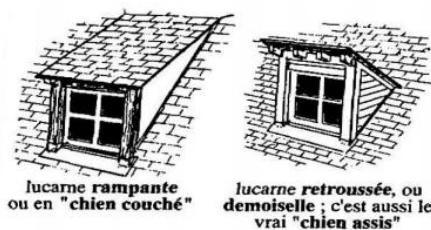
Pentes :

L'orientation des versants de toiture doit s'harmoniser avec celle des bâtiments voisins.

Les constructions à usage d'habitation et à usage mixte (habitat, bureaux, commerce) et leurs annexes doivent comporter deux pentes principales d'une inclinaison comprise entre 35 et 45°. Les bâtiments de moins de 20 m² d'emprise au sol ne sont pas concernés.

Les toitures plates ou terrasses sont autorisées pour les bâtiments principaux, à condition de ne doit pas excéder 30 % de l'emprise au sol du bâtiment et de ne pas être accessibles (hors entretien).

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle, les lucarnes rampantes et les chiens assis sont interdits. Les châssis de toit sont admis.



Matériaux de couverture :

Les parties à pente des constructions à usage d'habitation et à usage mixte (habitat, bureaux, commerce) et leurs annexes seront couvertes :

- Soit en tuiles (au moins d'aspect 22 tuiles au m²) ou matériaux similaires de ton brun, rouge ou vieilli,
- Soit en ardoises naturelles ou matériaux d'aspect similaire.

Sont interdits les matériaux de couverture étrangers à la région (tuile canal, chaume) ainsi que les revêtements en tôle ondulée et matière plastique.

Vérandas :

Les règles précédentes relatives à la pente et à la nature des matériaux de couverture ne s'appliquent pas aux vérandas à condition qu'elles ne dénaturent pas le volume général de la construction.

2.2.d. Clôtures :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec les clôtures présentes dans le voisinage immédiat, aussi bien pour les matériaux que pour les hauteurs.

Les clôtures doivent être sobres, de forme simple et de couleur discrète. La hauteur maximale ne devra pas excéder 1,80 mètre.

Les clôtures pourront être constituées :

- Soit d'un mur bahut enduit de 30 à 60 cm de haut surmonté ou non d'une partie ajourée en métal ou en bois (grille, grillage...),
- Soit seulement d'un élément ajouré (grille, grillage...).

Les éléments préfabriqués en béton, pleins ou ajourés sont interdits sur rue. Les clôtures existantes à la date du 28 février 1995 pourront être reconstruites à l'identique.

Les constructions à destination d'équipements collectifs et de services publics qui ne peuvent respecter les règles du présent article pour des raisons techniques sont exemptées des prescriptions ci-dessus.

1AU.2.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :**2.3.a. Traitement en espace vert des unités foncières :**

Au minimum 30 % de l'unité foncière sera traitée en espaces verts (stationnement végétalisé inclus).

2.3.b. Espaces libres et plantations :

Rappel du code civil concernant l'implantation des arbres, arbustes et haies :

Les plantations inférieures ou égales à 2m doivent être en retrait d'au moins 0,5m par rapport aux limites séparatives.

Les plantations supérieures à 2 m doivent être en retrait d'au moins 2m par rapport aux limites séparatives.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces choisies de préférence parmi les essences locales. Les thuyas et les espèces exotiques envahissantes sont interdits. (cf liste des essences locales et des espèces exotiques envahissantes en annexe du règlement).

Sur les parcelles bâties, les surfaces libres de toute construction doivent être plantées à raison d'au minimum un arbre de moyenne ou haute tige par tranche entamée de 250 m² d'espace libre. Ainsi pour une parcelle avec 800 m² d'emprise au sol libre de construction, 4 arbres de haute tige doivent être plantés.

1AU.2.4 - Stationnement :

2.4.a. Pour les véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.

Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier. Des dispositions doivent être prises pour réserver les dégagements nécessaires aux manœuvres.

La mutualisation des surfaces de stationnement entre plusieurs opérations d'aménagement doit être recherchée en priorité.

La superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès et les espaces de retournement, est de 25m²; chaque place devra faire 2,50 m X 5m. Les espaces de retournement peuvent être mutualisés pour plusieurs places.

Les aires de stationnement affectées aux véhicules motorisés ne peuvent pas être :

- inférieures à 1 place par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat ;
- inférieures à 2 places par autre logement.

Pour bâtiments liés aux autres destinations autorisées dans la zone, les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier.

2.4.b. Pour les vélos

Les aires de stationnement affectées aux vélos ne peuvent pas être inférieures :

- pour les opérations d'habitat de plus de 400 mètres carrés de surface de plancher : à 1,5 mètre carré par logement avec un minimum de 10 mètres carrés ;
- pour les constructions de bureaux : à 1 mètre carré par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher.

Chapitre 1AU.3 – Equipement et réseaux

1AU.3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées :

3.1.a. Accès :

Les dimensions et caractéristiques techniques des accès doivent satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, et répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

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

3.2.b. Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent avoir les caractéristiques (dimensions, tracé et caractéristiques techniques) correspondant à leur destination et satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, cheminements piétons etc...

Toute voie nouvelle devra satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

1AU.3.2 - Desserte par les réseaux :

Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent.

La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

3.2.a. Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes garantissant l'étanchéité et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

3.2.b. Assainissement eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément à la réglementation en vigueur.

A défaut de réseau public, toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées devra disposer d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Toute installation ou construction à vocation d'activités doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux usées adapté, assurant une protection efficace du milieu naturel.

3.2.c. Assainissement eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain. La récupération des eaux pluviales est fortement encouragée.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits.

3.2.d. Desserte téléphonique, électrique et télédistribution :

Le raccordement filaire de tout terrain susceptible de recevoir des constructions ou aménagements devra se faire en souterrain (desserte des voies et raccordement des constructions).

Dispositions applicables à la zone 2AU

« La **zone 2AU** correspond aux zones d'urbanisation future. » (Rapport de Présentation)

Par ailleurs, certains terrains de la **zone 2AU** sont concernés par des servitudes d'utilité publique. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et qui s'ajoutent au règlement de zone.

Chapitre **2AU.1** – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

2AU.1.1 - Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous-conditions :

Toutes les destinations sont interdites à l'exception des cabanons de jardin de moins de 20 m² et à condition qu'ils soient démontables.

La zone sera ouverte à l'urbanisation lors d'une modification du Plan Local d'Urbanisme.

2Ua.1.2 - Usages et affectations des sols :

Dans l'ensemble de la zone 2AU, sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol énoncées par le règlement du PPRI.

Les terrains de camping et de caravanning, les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) sont interdits.

Le stationnement de caravanes et de mobil-homes habités sont interdits.

Les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures sont interdits.

Les exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient liés à des travaux de voirie ou d'équipements collectifs, de services publics et de services gestionnaires de réseaux.

Les affouillements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient liés à des travaux de voirie, d'équipements collectifs, de services publics, de services gestionnaires de réseaux, de création de bassins de rétention, de création de mares, de création de piscine, de réserve incendie ou d'être destinés aux constructions et installations autorisées dans la zone avec une emprise inférieure à 120 m² et/ou une dénivellation ne dépassant pas 2,50 mètres.

L'ouverture et l'extension d'une carrière sont interdites.

Dispositions applicables à la zone A

*« La **zone A** est une zone essentiellement vouée à l'activité et à la préservation des espaces agricoles. Cette zone comprend le **secteur As** dont l'objectif est de permettre un développement économique en lien avec l'activité agricole » (Rapport de Présentation)*

*Par ailleurs, certains terrains de la **zone A** sont concernés par des servitudes d'utilité publique. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et qui s'ajoutent au règlement de zone.*

Chapitre A.1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

A.1.1 - Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous-conditions :

Dans l'ensemble de la zone A sont interdits toutes les constructions et installations énoncées par le règlement du PPRI.

1.1.a. Dans la zone Agricole (A) :

Toutes les constructions et installations sont interdites en dehors :

- Des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs
 - dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
 - Et à condition de ne pouvoir être réalisables dans les zones urbaines pour des raisons techniques.
- Des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole :
 - Les constructions, installations et aménagements ayant pour support l'exploitation agricole ou qui sont nécessaires à sa diversification sous réserve d'être dans le prolongement direct de l'acte de production (ex : transformation, conditionnement et vente de produits issus de l'exploitation agricole).
 - Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et annexes, dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à l'activité du siège d'exploitation agricole sous réserve d'être situées à moins de 100 mètres des bâtiments d'exploitation.
 - L'aménagement, l'extension, la réhabilitation au sein des exploitations agricoles liés à des activités d'accueil et de services touristiques.
- Des constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole.
- Des annexes ou des extensions des habitations existantes, limitées à 25 m² d'emprise au sol à partir du 20 janvier 2015 (date d'approbation du PPRI).

1.1.b. Dans les secteurs Agricoles spécifiques (As) :

Toutes les constructions et installations sont interdites en dehors :

- Des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs
 - Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
 - Et à condition de ne pouvoir être réalisables dans les zones urbaines pour des raisons techniques.
- Des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole :
 - Les constructions, installations et aménagements ayant pour support l'exploitation agricole ou qui sont nécessaires à sa diversification sous réserve d'être dans le prolongement direct de l'acte de production (ex : transformation, conditionnement et vente de produits issus de l'exploitation agricole).

- Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et annexes, dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à l'activité du siège d'exploitation agricole sous réserve d'être situées à moins de 100 mètres des bâtiments d'exploitation.
- L'aménagement, l'extension, la réhabilitation au sein des exploitations agricoles liés à des activités d'accueil et de services touristiques.
- **Des constructions et installations nécessaires au stockage et/ou à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole.**
- **Des constructions et installations liées à l'activité agricole, ou à l'entreposage.**

A.1.2 - Usages et affectations des sols interdits :

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol énoncées par le règlement du PPRI.

Les terrains de camping et de caravanning, les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) sont interdits.

Le stationnement de caravanes et de mobil-homes habités sont interdits.

Les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures sont interdits.

Les exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient liés à des travaux de voirie ou d'équipements collectifs, de services publics et de services gestionnaires de réseaux.

Les affouillements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient liés à des travaux de voirie, d'équipements collectifs, de services publics, de services gestionnaires de réseaux, de création de bassins de rétention, de création de mares, de création de piscine, de réserve incendie ou d'être destinés aux constructions et installations autorisées dans la zone avec une emprise inférieure à 120 m² et/ou une dénivellation ne dépassant pas 2,50 mètres.

L'ouverture et l'extension d'une carrière sont interdites.

Chapitre A.2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A.2.1 - Volumétrie et implantation des constructions :

Cet article ne concerne pas :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré qui ne respecte pas les dispositions du présent article, dans la limite de la surface de plancher préexistante.

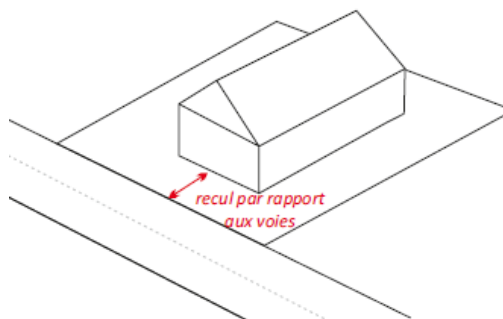
L'aménagement (extension, surélévation, transformation) d'un bâtiment existant, qui ne respecte pas les dispositions du présent article à condition que la non-conformité aux dispositions du présent article ne soit pas aggravée.

Les constructions à destination d'équipements collectifs et de services publics qui ne peuvent respecter les règles du présent article pour des raisons techniques.

2.1.a. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Méthode de calcul :

Le recul de la construction par rapport aux voies doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile qui en est le plus rapproché.



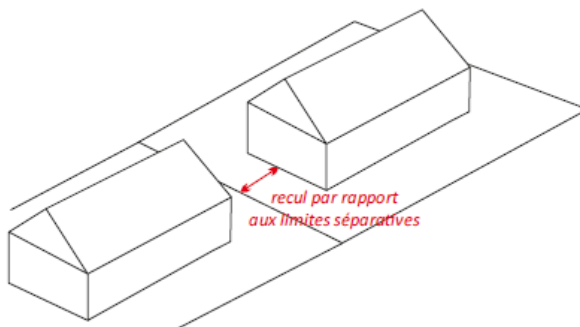
Les constructions doivent observer un recul d'au moins 5 mètres.

Le retrait par rapport à l'axe de la RD 921 doit être d'au moins 15 mètres.

2.1.b. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Méthode de calcul :

Le recul de la construction par rapport aux limites séparatives doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.



Les constructions doivent observer un recul d'au moins 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

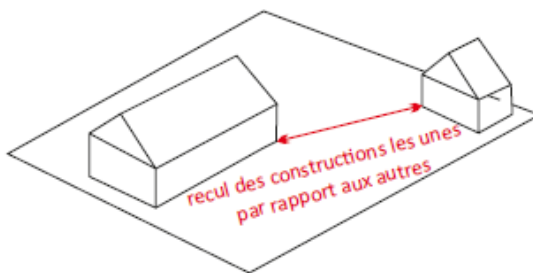
Les annexes quant à elles doivent s'implanter :

- Soit directement en limite séparative
- Soit avec un retrait minimal de 3m par rapport aux limites séparatives

2.1.c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

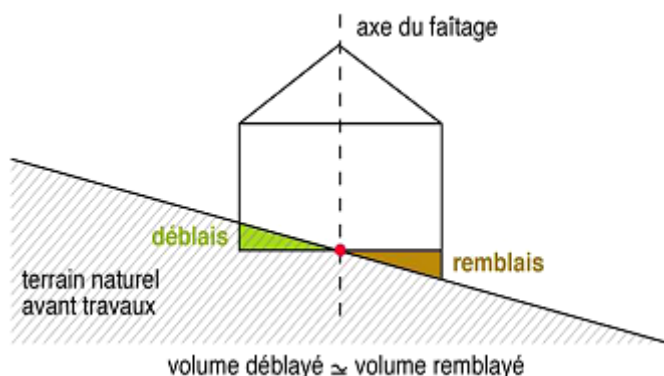
Méthode de calcul :

Le recul des constructions les unes par rapport aux autres doit être calculé horizontalement entre tout point d'une construction au point de la construction qui en est le plus rapproché.



Les bâtiments d'habitation et annexes sur une même propriété peuvent être contigus. Dans les autres cas les bâtiments d'habitation et annexes doivent respecter un retrait d'au moins 6 mètres.

Les annexes des habitations existantes doivent être implantées dans un rayon pouvant aller jusqu'à 40 mètres maximum (compté en tout point) par rapport à la construction principale.

2.1.d. Hauteur maximum des constructions :*Calcul du niveau moyen du sol :***Pour les habitations et leurs annexes, y compris celles liées aux exploitations agricoles :**

Aucun point d'une construction (cheminées exclues) ne peut excéder une hauteur de 9 mètres au faîtage du toit, considérée depuis le niveau moyen du sol avant aménagement.

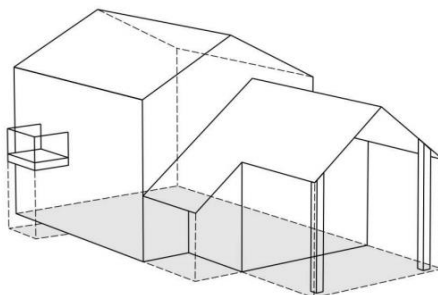
Dans le cas d'une toiture plate ou d'une toiture terrasse, aucun point d'une construction (cheminées exclues) ne peut excéder une hauteur de 7 mètres au faîtage du toit, considérée depuis le niveau moyen du sol avant aménagement.

Pour les autres bâtiments :

Aucun point d'une construction (cheminées exclues) ne peut excéder une hauteur de 12 mètres au faîtage du toit, considérée depuis le niveau moyen du sol avant aménagement. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments nécessaires au stockage de produits agricoles (silos...).

2.1.e. Emprise au sol des constructions dans le secteur As :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre cette emprise de la construction et la surface du terrain.



L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 20 % de la superficie de l'unité foncière.

A.2.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

2.2.a. Qualité patrimoniale du bâti :

Les aspects extérieurs des bâtiments ou éléments repérés sur le document graphique par une **étoile rouge** doivent être conservés. Les règles des paragraphes 2.2.b, 2.2.c et 2.2.d ne s'appliquent pas pour ces bâtiments. En cas de dégradation ou destruction, la reconstruction à l'identique est obligatoire.

2.2.b. Qualité environnementale des constructions :

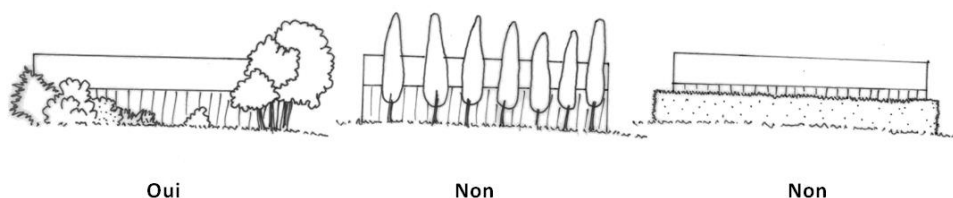
Les constructions nouvelles devront prendre en compte, dans la mesure du possible, les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Minimiser le besoin en eau, prévoir la récupération de l'eau de pluie.
- Privilégier l'utilisation des énergies gratuites et renouvelables, solaires avant tout (utilisation passive et active de l'énergie solaire).
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

2.2.c. Aspects extérieurs des constructions agricoles :

Les constructions agricoles doivent être de teintes sombres. Les teintes claires sont interdites. Les bardages en bois sont recommandés.

De plus, les constructions nécessaires à l'exploitation agricole doivent être accompagnées de plantations favorisant leur insertion dans le paysage. Le schéma ci-dessous est une recommandation :



2.2.d. Aspects extérieurs des autres constructions :

Aspect général :

Toute construction d'aspect étranger à la région est interdite. Les volumes doivent être simples.

Matériaux :

L'emploi à nu ou en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit. Cette règle s'applique aussi bien aux constructions à usage d'habitation qu'aux clôtures et bâtiments annexes.

Les enduits de ravalement doivent être de teinte claire et se rapprocher des tons pierres naturels calcaires ou sables de Loire.

Les menuiseries et les bardages doivent s'intégrer dans l'environnement.

2.2.e. Toitures :

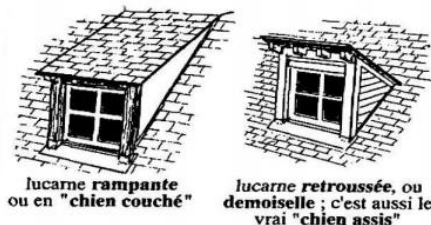
Pentes :

L'orientation des versants de toiture doit s'harmoniser avec celle des bâtiments voisins.

Les constructions à usage d'habitation et à usage mixte (habitat, bureaux, commerce) et leurs annexes doivent comporter deux pentes principales d'une inclinaison comprise entre 35 et 45°. Les bâtiments de moins de 20 m² d'emprise au sol ne sont pas concernés.

Les toitures plates ou terrasses sont autorisées pour les bâtiments principaux, à condition de ne doit pas excéder 30 % de l'emprise au sol du bâtiment et de ne pas être accessibles (hors entretien).

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle, les lucarnes rampantes et les chiens assis sont interdits. Les châssis de toit sont admis.



Matériaux de couverture :

Les parties à pente des constructions à usage d'habitation et à usage mixte (habitat, bureaux, commerce) et leurs annexes seront couvertes :

- Soit en tuiles (au moins d'aspect 22 tuiles au m²) ou matériaux similaires de ton brun, rouge ou vieilli,
- Soit en ardoises naturelles ou matériaux d'aspect similaire.

Sont interdits les matériaux de couverture étrangers à la région (tuile canal, chaume) ainsi que les revêtements en tôle ondulée et matière plastique.

Vérandas :

Les règles précédentes relatives à la pente et à la nature des matériaux de couverture ne s'appliquent pas aux vérandas à condition qu'elles ne dénaturent pas le volume général de la construction.

2.2.e. Clôtures :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec les clôtures présentes dans le voisinage immédiat, aussi bien pour les matériaux que pour les hauteurs.

A.2.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

2.3.a. Espaces libres et plantations :

Rappel du code civil concernant l'implantation des arbres, arbustes et haies :

Les plantations inférieures ou égales à 2m doivent être en retrait d'au moins 0,5m par rapport aux limites séparatives.

Les plantations supérieures à 2 m doivent être en retrait d'au moins 2m par rapport aux limites séparatives.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces choisies de préférence parmi les essences locales. Les thuyas et les espèces exotiques envahissantes sont interdits. (cf liste des essences locales et des espèces exotiques envahissantes en annexe du règlement).

Sur les parcelles bâties, les surfaces libres de toute construction doivent être plantées à raison d'au minimum un arbre de moyenne ou haute tige par tranche entamée de 250 m² d'espace libre. *Ainsi pour une parcelle avec 800 m² d'emprise au sol libre de construction, 4 arbres de haute tige doivent être plantés.*

2.3.b. Autres protections paysagères et environnementales

Les mares et autres plans d'eau matérialisés sur le document graphique par un **rond bleu** sont à préserver et leurs abords à préserver de toute occupation du sol qui nuirait à la protection de la biodiversité. Les végétaux sont à préserver ou à remplacer par des essences locales.

Les alignements d'arbres, vergers et petits boisements à protéger identifiés sur le document graphique sont à préserver. Les arbres sont à préserver ou à remplacer par des essences locales.

Les zones humides matérialisées sur le document graphique doivent être préservées de toute urbanisation.

A.2.4 - Stationnement :

2.4.a. Pour les véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.

Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier. Des dispositions doivent être prises pour réserver les dégagements nécessaires aux manœuvres.

La superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès et les espaces de retournement, est de 25m²; chaque place devra faire 2,50 m X 5m. Les espaces de retournement peuvent être mutualisés pour plusieurs places.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation et des voies de desserte internes aux établissements.

Chapitre A.3 – Equipement et réseaux

A.3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées :

3.1.a. Accès :

Les dimensions et caractéristiques techniques des accès doivent satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, et répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

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

3.2.b. Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent avoir les caractéristiques (dimensions, tracé et caractéristiques techniques) correspondant à leur destination et satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, cheminements piétons etc...

Toute voie nouvelle devra satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

A.3.2 - Desserte par les réseaux :

Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent.

La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

3.2.a. Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes garantissant l'étanchéité et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

3.2.b. Assainissement eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément à la réglementation en vigueur.

A défaut de réseau public, toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées devra disposer d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Toute installation ou construction à vocation d'activités doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux usées adapté, assurant une protection efficace du milieu naturel.

3.2.c. Assainissement eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain. La récupération des eaux pluviales est fortement encouragée.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits.

3.2.d. Desserte téléphonique, électrique et télédistribution :

Le raccordement filaire de tout terrain susceptible de recevoir des constructions ou aménagements devra se faire en souterrain (desserte des voies et raccordement des constructions).

Dispositions applicables à la zone N

« La **zone N** est une zone à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. Les **secteurs Ne** correspondent à des espaces destinés aux équipements publics alors que les **secteurs Nr** concernent des écarts/hameaux habités » (Rapport de Présentation)

Par ailleurs, certains terrains **des zones Naturelles** sont concernés par des servitudes d'utilité publique. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et qui s'ajoutent au règlement de zone.

Chapitre N.1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

N.1.1 - Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous-conditions :

Dans l'ensemble de la zone N sont interdits toutes les constructions et installations énoncées par le règlement du PPRI.

1.1.a. Dans la zone Naturelle (N) :

Toutes les constructions et installations sont interdites en dehors:

- Des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs
 - dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
 - à condition de ne pouvoir être réalisables dans les zones urbaines pour des raisons techniques.

1.1.b. Dans les secteurs Naturels pour les équipements (Ne) :

Toutes les constructions et installations sont interdites en dehors:

- Des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.

1.1.a. Dans les secteurs Naturels résidentiels (Nr) :

Toutes les constructions et installations sont interdites en dehors:

- Des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs
 - dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
 - à condition de ne pouvoir être réalisables dans les zones urbaines pour des raisons techniques.
- Des annexes ou des extensions des habitations existantes, limitées à 25 m² d'emprise au sol à partir du 20 janvier 2015 (date d'approbation du PPRI).

N.1.2 - Usages et affectations des sols interdits :

1.2.a. Usages et affectations des sols :

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol énoncées par le règlement du PPRI.

Les terrains de camping et de caravanning, les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) sont interdits.

Le stationnement de caravanes et de mobil-homes habités sont interdits.

Les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures sont interdits.

Les exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient liés à des travaux de voirie ou d'équipements collectifs, de services publics et de services gestionnaires de réseaux.

Les affouillements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient liés à des travaux de voirie, d'équipements collectifs, de services publics, de services gestionnaires de réseaux, de création de bassins de rétention, de création de mares, de création de piscine, de réserve incendie ou d'être destinés aux constructions et installations autorisées dans la zone avec une emprise inférieure à 120 m² et/ou une dénivellation ne dépassant pas 2,50 mètres.

L'ouverture et l'extension d'une carrière sont interdites.

Chapitre N.2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

N.2.1 - Volumétrie et implantation des constructions :

Cet article ne concerne pas :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré qui ne respecte pas les dispositions du présent article, dans la limite de la surface de plancher préexistante.

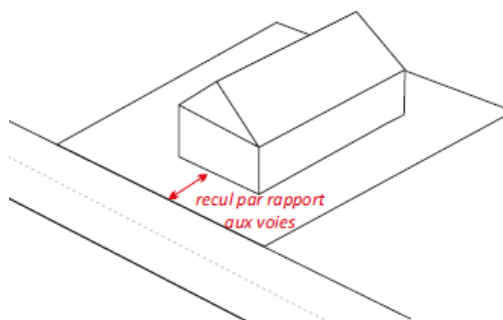
L'aménagement (extension, surélévation, transformation) d'un bâtiment existant, qui ne respecte pas les dispositions du présent article à condition que la non-conformité aux dispositions du présent article ne soit pas aggravée.

Les constructions à destination d'équipements collectifs et de services publics qui ne peuvent respecter les règles du présent article pour des raisons techniques.

2.1.a. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Méthode de calcul :

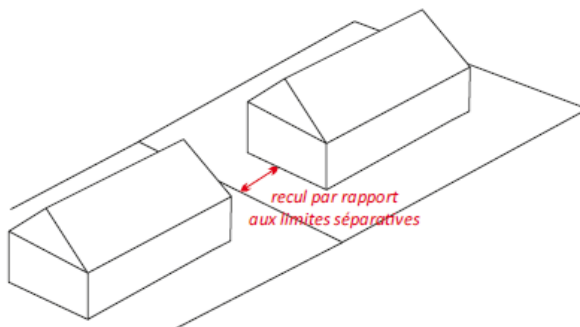
Le recul de la construction par rapport aux voies doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile qui en est le plus rapproché.



Les constructions doivent observer un recul d'au moins 5 mètres. Le retrait par rapport à l'axe de la RD 921 doit être d'au moins 15 mètres.

2.1.b. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :Méthode de calcul :

Le recul de la construction par rapport aux limites séparatives doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.



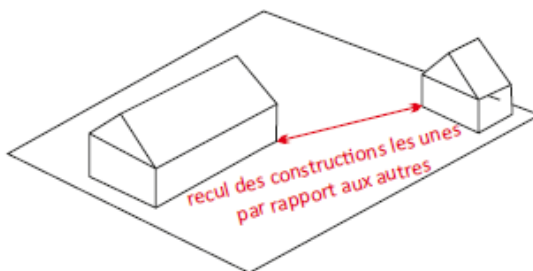
Les constructions doivent observer un recul d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les annexes quant à elles doivent s'implanter :

- Soit directement en limite séparative
- Soit avec un retrait minimal de 3m par rapport aux limites séparatives

2.1.c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :Méthode de calcul :

Le recul des constructions les unes par rapport aux autres doit être calculé horizontalement entre tout point d'une construction au point de la construction qui en est le plus rapproché.



Les bâtiments d'habitation et annexes sur une même propriété peuvent être contigus. Dans les autres cas les bâtiments d'habitation et annexes doivent respecter un retrait d'au moins 6 mètres.

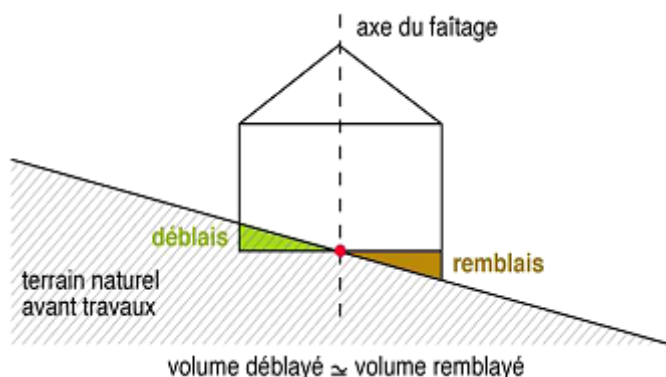
Les annexes des habitations existantes doivent être implantées dans un rayon pouvant aller jusqu'à 40 mètres maximum (compté en tout point) par rapport à la construction principale.

2.1.c. Hauteur maximum des constructions :

Aucun point d'une construction (cheminées exclues) ne peut excéder une hauteur de 9 mètres au faîtage du toit, considérée depuis le niveau moyen du sol avant aménagement.

Dans le cas d'une toiture plate ou d'une toiture terrasse, aucun point d'une construction (cheminées exclues) ne peut excéder une hauteur de 7 mètres au faîtage du toit, considérée depuis le niveau moyen du sol avant aménagement.

Calcul du niveau moyen du sol :



Les annexes ne doivent comprendre qu'un rez-de-chaussée et aucune point ne peut excéder une hauteur de 4 mètres au faîtage du toit, considérée depuis le niveau moyen du sol avant aménagement.

N.2.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

2.2.a. Qualité patrimoniale du bâti :

Les aspects extérieurs des bâtiments ou éléments repérés sur le document graphique par une **étoile rouge** doivent être conservés. Les règles des paragraphes 2.2.b, 2.2.c et 2.2.d ne s'appliquent pas pour ces bâtiments. En cas de dégradation ou destruction, la reconstruction à l'identique est obligatoire.

2.2.b. Qualité environnementale des constructions :

Les constructions nouvelles devront prendre en compte, dans la mesure du possible, les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Minimiser le besoin en eau, prévoir la récupération de l'eau de pluie.
- Privilégier l'utilisation des énergies gratuites et renouvelables, solaires avant tout (utilisation passive et active de l'énergie solaire).
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

2.2.c. Aspects extérieurs des constructions :

Aspect général :

Toute construction d'aspect étranger à la région est interdite. Les volumes doivent être simples.

Matériaux :

L'emploi à nu ou en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit. Cette règle s'applique aussi bien aux constructions à usage d'habitation qu'aux clôtures et bâtiments annexes.

Les enduits de ravalement doivent être de teinte claire et se rapprocher des tons pierres naturels calcaires ou sables de Loire.

Les menuiseries et les bardages doivent s'intégrer dans l'environnement.

2.2.d. Toitures :

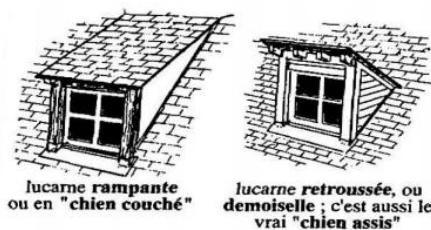
Pentes :

L'orientation des versants de toiture doit s'harmoniser avec celle des bâtiments voisins.

Les constructions à usage d'habitation et à usage mixte (habitat, bureaux, commerce) et leurs annexes doivent comporter deux pentes principales d'une inclinaison comprise entre 35 et 45°. Les bâtiments de moins de 20 m² d'emprise au sol ne sont pas concernés.

Les toitures plates ou terrasses sont autorisées pour les bâtiments principaux, à condition de ne doit pas excéder 30 % de l'emprise au sol du bâtiment et de ne pas être accessibles (hors entretien).

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle, les lucarnes rampantes et les chiens assis sont interdits. Les châssis de toit sont admis.



Matériaux de couverture :

Les parties à pente des constructions à usage d'habitation et à usage mixte (habitat, bureaux, commerce) et leurs annexes seront couvertes :

- Soit en tuiles (au moins d'aspect 22 tuiles au m²) ou matériaux similaires de ton brun, rouge ou vieilli,
- Soit en ardoises naturelles ou matériaux d'aspect similaire.

Sont interdits les matériaux de couverture étrangers à la région (tuile canal, chaume) ainsi que les revêtements en tôle ondulée et matière plastique.

Vérandas :

Les règles précédentes relatives à la pente et à la nature des matériaux de couverture ne s'appliquent pas aux vérandas à condition qu'elles ne dénaturent pas le volume général de la construction.

2.2.e. Clôtures dans le secteur Nr :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec les clôtures présentes dans le voisinage immédiat, aussi bien pour les matériaux que pour les hauteurs.

Les clôtures doivent être sobres, de forme simple et de couleur discrète. La hauteur maximale ne devra pas excéder 1,80 mètre.

Les clôtures pourront être constituées :

- Soit d'un mur bahut enduit de 30 à 60 cm de haut surmonté ou non d'une partie ajourée en métal ou en bois (grille, grillage...),
- Soit seulement d'un élément ajouré (grille, grillage...).

Les éléments préfabriqués en béton, pleins ou ajourés sont interdits sur rue. Les clôtures existantes à la date du 28 février 1995 pourront être reconstruites à l'identique.

Les constructions à destination d'équipements collectifs et de services publics qui ne peuvent respecter les règles du présent article pour des raisons techniques sont exemptées des prescriptions ci-dessus.

2.2.f. Clôtures dans le reste de la zone :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec les clôtures présentes dans le voisinage immédiat, aussi bien pour les matériaux que pour les hauteurs.

Les seules clôtures autorisées sont les haies vives d'essences locales, doublées ou non de grillage.

N.2.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :**2.3.a. Traitement en espace vert des unités foncières :**

Au minimum 30 % de l'unité foncière sera traitée en espaces verts (stationnement végétalisé inclus).

2.3.b. Espaces libres et plantations :

Rappel du code civil concernant l'implantation des arbres, arbustes et haies :

Les plantations inférieures ou égales à 2m doivent être en retrait d'au moins 0,5m par rapport aux limites séparatives.

Les plantations supérieures à 2 m doivent être en retrait d'au moins 2m par rapport aux limites séparatives.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces choisies de préférence parmi les essences locales. Les thuyas et les espèces exotiques envahissantes sont interdits. (cf liste des essences locales et des espèces exotiques envahissantes en annexe du règlement).

Sur les parcelles bâties, les surfaces libres de toute construction doivent être plantées à raison d'au minimum un arbre de haute tige par tranche entamée de 250 m² d'espace libre. *Ainsi pour une parcelle avec 800 m² d'emprise au sol libre de construction, 4 arbres de haute tige doivent être plantés.*

2.3.c. Les espaces boisés classés

Dans les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant sur le document graphique au titre de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme, l'article L113-2 du même code indique :

- Que le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Que, nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

2.3.d. Autres protections paysagères et environnementales

Les abords des cours d'eau matérialisés sur le document graphique par **un trait bleu** sont à protéger de toute occupation du sol qui nuirait au paysager et à la protection de la biodiversité. Les végétaux sont à préserver ou à remplacer par des essences locales.

Les mares et autres plans d'eau matérialisés sur le document graphique par **un rond bleu** sont à préserver et leurs abords à préserver de toute occupation du sol qui nuirait à la protection de la biodiversité. Les végétaux sont à préserver ou à remplacer par des essences locales.

Les alignements d'arbres, vergers et petits boisements à protéger identifiés sur le document graphique sont à préserver. Les arbres sont à préserver ou à remplacer par des essences locales.

Les zones humides matérialisées sur le document graphique doivent être préservées de toute urbanisation.

N.2.4 - Stationnement :

2.4.a. Pour les véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.

Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier. Des dispositions doivent être prises pour réserver les dégagements nécessaires aux manœuvres.

La superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès et les espaces de retournement, est de 25m²; chaque place devra faire 2,50 m X 5m. Les espaces de retournement peuvent être mutualisés pour plusieurs places.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation et des voies de desserte internes aux établissements.

Chapitre N.3 – Equipement et réseaux

N.3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées :

3.1.a. Accès :

Les dimensions et caractéristiques techniques des accès doivent satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, et répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

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

3.2.b. Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent avoir les caractéristiques (dimensions, tracé et caractéristiques techniques) correspondant à leur destination et satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, cheminements piétons etc...

Toute voie nouvelle devra satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

N.3.2 - Desserte par les réseaux :

Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent.

La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

3.2.a. Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes garantissant l'étanchéité et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

3.2.b. Assainissement eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément à la réglementation en vigueur.

A défaut de réseau public, toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées devra disposer d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Toute installation ou construction à vocation d'activités doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux usées adapté, assurant une protection efficace du milieu naturel.

3.2.c. Assainissement eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain. La récupération des eaux pluviales est fortement encouragée.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits.

3.2.d. Desserte téléphonique, électrique et télédistribution :

Le raccordement filaire de tout terrain susceptible de recevoir des constructions ou aménagements devra se faire en souterrain (desserte des voies et raccordement des constructions).

Annexes

Essences végétales locales, à privilégier dans les plantations :

Source : Conservatoire botanique national du Bassin parisien. Notice pour le choix d'arbres et d'arbustes pour la végétalisation à vocation écologique et paysagère en Centre-Val de Loire, Mai 2016

Arbres et arbustes des régions naturelles : Forêt d'Orléans, Sologne et Val de Loire.

Nom latin	Nom français
<i>Acer campestre</i>	Erable champêtre
<i>Alnus glutinosa</i>	Aulne glutineux
<i>Betula pendula</i>	Bouleau verruqueux
<i>Betula pubescens</i>	Bouleau pubescent
<i>Carpinus betulus</i>	Charme
<i>Castanea sativa</i>	Châtaignier
<i>Cornus sanguinea</i>	Cornouiller sanguin
<i>Corylus avellana</i>	Noisetier
<i>Crataegus germanica</i>	Néflier
<i>Crataegus laevigata</i>	Aubépine épineuse
<i>Crataegus monogyna</i>	Aubépine monogyne
<i>Cytisus scoparius</i>	Genêt à balais
<i>Erica scoparia</i>	Bruyère à balais
<i>Euonymus europaeus</i>	Fusain d'Europe
<i>Frangula alnus</i>	Bourdaine
<i>Fraxinus excelsior</i>	Frêne commun
<i>Hedera helix</i>	Lierre
<i>Ilex aquifolium</i>	Houx
<i>Ligustrum vulgare</i>	Troène
<i>Lonicera periclymenum</i>	Chèvrefeuille des bois
<i>Populus tremula</i>	Tremble
<i>Prunus avium</i>	Merisier
<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier
<i>Quercus petraea</i>	Chêne sessile
<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé
<i>Ribes rubrum</i>	Groseillier rouge
<i>Rosa arvensis</i>	Rosier des champs
<i>Ruscus aculeatus</i>	Fragon petit-houx
<i>Salix alba</i>	Saule blanc
<i>Salix atrocinerea</i>	Saule roux
<i>Salix caprea</i>	Saule marsault
<i>Salix cinerea</i>	Saule cendré
<i>Sambucus nigra</i>	Sureau noir
<i>Sorbus torminalis</i>	Alisier torminal
<i>Ulex europaeus</i>	Ajonc d'Europe
<i>Ulex minor</i>	Ajonc nain
<i>Ulmus minor</i>	Orme champêtre
<i>Viburnum opulus</i>	Viorne obier
<i>Fraxinus angustifolia</i>	Frêne à feuilles étroites
<i>Rhamnus cathartica</i>	Nerprun purgatif
<i>Salix fragilis</i>	Saule cassant
<i>Salix purpurea</i>	Saule pourpre
<i>Salix triandra</i>	Saule à trois étamines
<i>Salix viminalis</i>	Saule des vanniers
<i>Sorbus domestica</i>	Cormier
<i>Ulmus laevis</i>	Orme lisse

Espèces exotiques envahissantes, à proscrire des plantations :

Source : Conservatoire botanique national du Bassin parisien.

Liste hiérarchisée des espèces végétales invasives du Centre-Val de Loire, Novembre 2017.

	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Origine	Statut	
invasives avérées	Prioritaires	<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L., 1753	Ambrosie à feuilles d'Armoise	Amérique du nord	Naturalisé [P]
		<i>Cabomba caroliniana</i> A.Gray, 1848	Éventail de Caroline	Amérique centrale	Subspontané [P]
		<i>Egeria densa</i> Planch., 1849	Égérie dense	Amérique du sud	Naturalisé [P]
		<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier, 1895	Berce du Caucase	Asie	Naturalisé [P]
		<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f., 1782	Hydrocotyle fausse-renoncule	Amérique du nord	Naturalisé [P]
		<i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss, 1928	Grand lagarosiphon	Afrique	Naturalisé [P]
		<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc., 1973	Myriophylle du Brésil	Amérique du sud	Naturalisé [P]
	Secondaires	<i>Acer negundo</i> L., 1753	Érable négundo	Amérique du nord	Naturalisé
		<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle, 1916	Ailanth glanduleux	Asie	Naturalisé
		<i>Campylopus introflexus</i> (Hedw.) Brid.	Mousse cactus	Circum-Australe	Naturalisé
		<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John, 1920	Élodée de Nuttall	Amérique du nord	Naturalisé
		<i>Impatiens glandulifera</i> Royle, 1833	Balsamine de l'Himalaya	Asie	Naturalisé
		<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michx.) Greuter & Burdet, 1987	Jussie à grandes fleurs	Amérique du sud	Naturalisé
		<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H.Raven, 1963	Jussie faux-pourpier	Amérique du sud	Naturalisé
		<i>Parthenocissus inserta</i> (A.Kern.) Fritsch, 1922	Vigne vierge	Amérique du nord	Naturalisé
		<i>Paspalum distichum</i> L., 1759 & <i>Paspalum paucispicatum</i> Vasey, 1893	Paspales invasifs	Asie	Naturalisé
		<i>Prunus serotina</i> Ehrh., 1788	Cerisier tardif	Amérique du nord	Naturalisé
		<i>Reynoutria japonica</i> Houtt., 1777	Renouée du Japon	Asie	Naturalisé
		<i>Reynoutria sachalinensis</i> (F.Schmidt) Nakai, 1922	Renouée de Sakhaline	Asie	Naturalisé
		<i>Reynoutria x bohemica</i> Chrtek & Chrtkova, 1983	Renouée de Bohême	Hybride européen	Naturalisé
		<i>Robinia pseudoacacia</i> L., 1753	Robinier faux-acacia	Amérique du nord	Naturalisé
		<i>Solidago canadensis</i> L., 1753	Solidage du Canada	Amérique du nord	Naturalisé
		<i>Solidago gigantea</i> Aiton, 1789	Solidage géant	Amérique du nord	Naturalisé
		<i>Symphotrichum</i> spp. Nees, 1832	Asters invasifs	Amérique du nord	Naturalisé
Liste d'observation		<i>Azolla filiculoides</i> Lam., 1783	Azolle fausse-fougère	Amérique	Naturalisé
		<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte, 1877	Armoise des Frères Verlot	Asie	Naturalisé
		<i>Berberis aquifolium</i> Pursh, 1814	Faux Houx	Amérique du nord	Naturalisé
		<i>Elodea canadensis</i> Michx., 1803	Élodée du Canada	Amérique du nord	Naturalisé
		<i>Galega officinalis</i> L., 1753	Sainfoin d'Espagne	Europe	Naturalisé
		<i>Glyceria striata</i> (Lam.) Hitchc., 1928	Glycérie striée	Amérique du nord	Naturalisé
		<i>Lemna minuta</i> Kunth, 1816	Lentille minuscule	Amérique	Naturalisé
		<i>Phytolacca americana</i> L., 1753	Phytolaque d'Amérique	Amérique du nord	Naturalisé
		<i>Sagittaria latifolia</i> Willd., 1805	Sagittaire à larges feuilles	Amérique du nord	Naturalisé
Liste d'alerte		<i>Asclepias syriaca</i> L., 1753	Herbe aux perruches	Amérique du nord	Subspontané [P]
		<i>Cortaderia selloana</i> (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn	Herbe de la pampa	Amérique du sud	Subspontané [P]
		<i>Helianthus</i> spp. L., 1753	Hélianthus invasifs	Amérique du nord	Subspontané [P]
		<i>Myriophyllum heterophyllum</i> Michx.	Myriophylle hétérophylle	Amérique du nord	Absent [P]
		<i>Pterocarya fraxinifolia</i> (Poir.) Spach, 1834	Noyer du Caucase	Asie	Cultivée [P]
		<i>Rubrivena polystachya</i> (C.F.W.Meissn.) M.Král, 1985	Renouée à épis nombreux	Asie	Subspontané [P]

[P] : l'espèce concernée est considérée comme prioritaire en termes d'actions d'éradication au niveau de la région