

DEPARTEMENT
DU
LOIRET

COMMUNE DE
**LAILLY EN
VAL**

PLAN LOCAL D'URBANISME

5-1

REGLEMENT



PLAN LOCAL D'URBANISME – approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 30 novembre 2006

MODIFICATION N°1 – approuvée par délibération du Co nseil municipal en date du 24 janvier 2008



*Société d'Etude des Sols pour l'Aménagement de l'Espace Rural
17 avenue de Paris, 86 700 Couhé*

Sommaire

Préambule : le Plan de prévention des risques d'inondation	p 4
<u>Les zones urbaines</u>	P 5
<i>Chapitre 1 - Règlement applicable à la zone UA</i>	P 9
<i>Chapitre 2 - Règlement applicable à la zone UB</i>	P 17
<i>Chapitre 3 - Règlement applicable à la zone UC</i>	P 25
<i>Chapitre 4 - Règlement applicable à la zone UI</i>	P 31
<u>Les zones à urbaniser</u>	P 37
<i>Chapitre 5 - Règlement applicable à la zone AU</i>	P39
<i>Secteur Aue</i>	P 41
<i>Secteur Auf</i>	P 47
<i>Secteur Aug</i>	P 55
<i>Secteur Aup</i>	P 63
<i>Secteur Aut</i>	P 67
<i>Secteur Auv</i>	P 69
<u>La zone agricole</u>	
<i>Chapitre 6 - Règlement applicable à la zone A</i>	P 73
<u>La zone naturelle</u>	
<i>Chapitre 7 - Règlement applicable à la zone N</i>	P 81
LEXIQUE	P 89

(Pour information : Les mots suivis d'un astérisque * sont définis dans le lexique en fin de document).

Préambule :
plan de prévention du risque d'inondation du Val d'Ardoux

La commune de Lailly en Val fait partie du champ d'application du Plan de prévention du risque d'inondation (PPR) du Val d'Ardoux (vallée de la Loire) dans le département du Loiret, approuvé par arrêté préfectoral en date du 22 octobre 1999.

Ce PPR vaut servitude d'utilité publique en application de l'article 40-4 de la loi n°87-565 du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre les incendies et à la prévention des risques majeurs.

Les dispositions du PPR s'ajoutent aux dispositions du P.L.U. et se substituent à elles lorsqu'elles lui sont contraires. Les prescriptions du PPR ne font pas obstacle à l'application de règles plus contraignantes.

Le PPR définit deux types de zones :

1 – La zone A : à préserver de toute urbanisation nouvelle, et qui présente un faible degré d'équipement, d'urbanisation et d'occupation ;

2 – La zone B : constituant le reste de la zone inondable, présentant un caractère urbain marqué et les enjeux de sécurité qui en découlent.

Ces zones sont divisées en sous-zones :

- 1 : d'aléa faible
- 2 : d'aléa moyen
- 3 : d'aléa fort
- 4 : d'aléa très fort (uniquement pour la zone A).

Le règlement du PPR précise les dispositions relatives aux différentes zones. Le présent document rappelle ou cite certaines de ces dispositions : pour toute précision concernant une situation particulière, on se référera au règlement du PPR qui figure dans les annexes du P.L.U..

Les zones urbaines :

Les zones urbaines sont des secteurs déjà urbanisés ou bien des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Quatre types de zones urbaines ont été déterminés sur la commune :

1 - Zone UA : centre historique de LAILLY EN VAL et noyaux d'urbanisation ancienne.

2 - Zone UB : extensions contemporaines aux abords des noyaux anciens.

3 - Zone UC : secteurs d'habitat peu dense ou diffus.

4 - Zone UI : établissements industriels ; activités économiques, artisanales et commerciales.

Chapitre 1 - Règlement applicable à la zone UA

Zone UA : elle correspond au centre historique de LAILLY EN VAL et aux noyaux d'urbanisation ancienne dans les hameaux périphériques (la Croix Blanche, les Trois Cheminées, Maulnes, la Trépinrière, les Rebuffées).

Elle comprend des secteurs inondables UA2 (aléa moyen) et UA3 (aléa fort).

La zone UA est caractérisée par une mixité des fonctions urbaines. Elle a vocation à accueillir de l'habitat, ainsi que des équipements et activités compatibles avec ce dernier.

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

ARTICLE UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

Rappel du règlement du PPRI :

A l'intérieur de la zone A du PPRI (article A1), «... toutes les constructions, ouvrages, installations ou travaux à l'exception de ceux définis à l'article A2 ci-après sont interdits. » l'article A2 comprend la liste exhaustive des constructions, ouvrages,... autorisés, ainsi que les prescriptions particulières qui doivent être respectées.

Dans la zone B (article B1) et pour les trois secteurs d'aléa, sont interdits :

« - les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel, sauf ceux à usage exclusif de parkings collectifs,
- les équipements tels que les postes de secours municipaux, les hôpitaux, cliniques, maisons de retraite, centres de post-cure, et centre accueillant de façon permanente des personnes à mobilité réduite. Cette interdiction ne concerne pas les extensions et les aménagements liés à l'amélioration des conditions de sécurité et de mise aux normes réglementaires de ces équipements, ces extensions et aménagements ne devant toutefois pas avoir pour conséquence d'augmenter la capacité d'accueil des établissements hébergeant des personnes.
- les ouvrages, remblaiements ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux déjà fortement urbanisés ou qui ne seraient pas indispensables à la réalisation des travaux d'infrastructure publique,
- les constructions et les installations qui par leurs dimensions trop importantes, leur configuration et leur implantation seraient susceptibles de perturber de façon sensible l'écoulement des eaux et l'expansion des crues. »

- ✓ Les constructions ou installations ou les extensions de constructions existantes qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- ✓ Les constructions à usage agricole et d'élevage,
- ✓ Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de véhicules usagés non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature,
- ✓ L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- ✓ Les terrains aménagés de camping caravanning permanents ou saisonniers ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application de l'article R.443-6-4 du Code de l'urbanisme.
- ✓ Le stationnement des caravanes isolées au-delà de trois mois.

- ✓ Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux liés et nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone.

ARTICLE UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- ✓ Les constructions à usage d'habitation, dans les secteurs inondables UA2 (aléa moyen) et UA3 (aléa fort), devront respecter en tous points le règlement du Plan de prévention des risques d'inondation de la vallée de la Loire (PPRI), approuvé par arrêté préfectoral du 22 octobre 1999 et joint en annexe. En particulier ces constructions devront comporter (article A2-4) *un premier niveau de plancher à 0,50 mètres au moins du terrain naturel en aléas 1, 2 et 3, et un second niveau habitable au premier étage en aléas 2 et 3.*
- ✓ L'extension des installations classées existantes à condition qu'elle n'aggrave pas les risques de nuisance ou de pollution.

ARTICLE UA 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :

1- Accès* ¹

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection et sécurité civile, et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

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

Lorsque le chemin d'accès, privé, débouche sur une voie publique étroite (de largeur inférieure à 6 mètres), le chemin d'accès devra avoir une largeur de 6 mètres à son débouché, et ce sur une profondeur de 4 mètres minimum. La largeur de 6 mètres pourra être obtenue par des pans coupés.

2 - Voirie*

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les voies en impasse à créer devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

¹ Les astérisques renvoient au lexique annexé au présent texte.

ARTICLE UA 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :**1^o - Eau**

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

2^o - Assainissement**a) Eaux usées**

Lorsque le réseau d'assainissement existe, toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif conforme au règlement d'assainissement.

En l'absence du réseau, les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, puisards ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation d'eaux usées, traitées ou non, dans les puisards ou anciens puits est interdite.

b) Eaux pluviales

En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans les installations destinées aux eaux usées.

Elles seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets (puisard, épandage).

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber sur la parcelle, les eaux pluviales pourront être rejetées sur le domaine public (fossés, caniveaux ou réseau enterré quand il existe) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Le rejet des eaux pluviales dans les anciens puits est interdit.

3^o - Electricité, téléphone, télédistribution

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électrique, téléphonique, de télédistribution, ..., devront être établis en souterrain à partir des réseaux publics.

ARTICLE UA 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains devront permettre l'installation d'un système autonome conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur en matière d'assainissement.

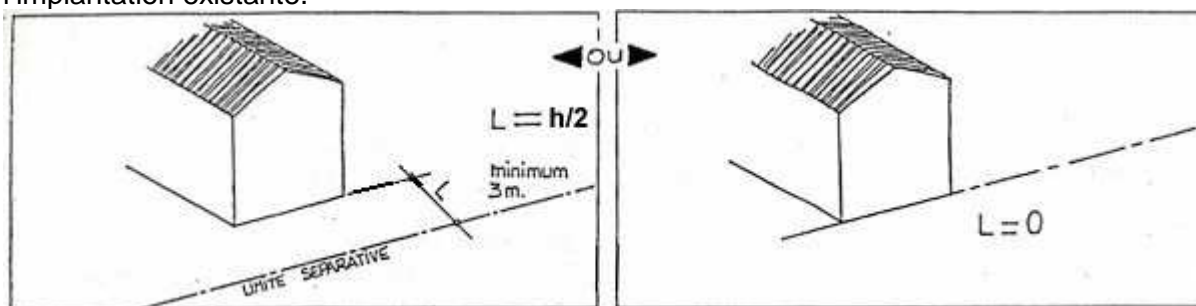
La surface destinée à l'implantation de ce système d'assainissement peut ne pas être entièrement incluse dans la zone constructible.

ARTICLE UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

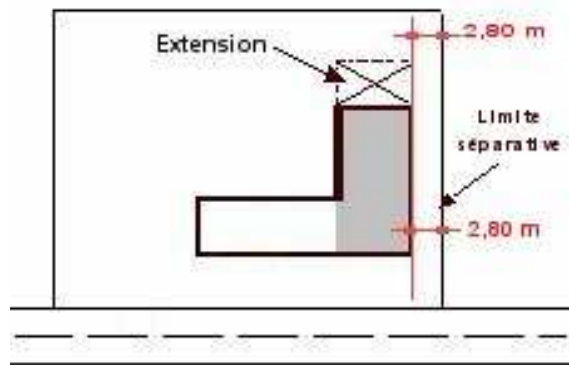
- Les constructions à usage d'habitation devront être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.
- Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles :
 - ↳ Lorsqu'une construction est implantée en retrait, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment principal.
 - ↳ Lorsque les constructions de part et d'autre sont en retrait, la construction est autorisée dans la marge des alignements des dites constructions.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...) ni à la qualité du site.
- Dans la mesure du possible, l'orientation des faîtages des constructions nouvelles sera identique à l'orientation de la majorité des constructions environnantes.

ARTICLE UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- ↳ Lorsque les constructions ne joignent pas une des limites séparatives, la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points (en n'étant jamais inférieure à 3 mètres).
- ↳ Toutefois la restauration, la reconstruction ou l'extension des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas celles prévues ci-dessus est admise dans la limite de l'implantation existante.



Lorsqu'une construction est implantée dans la marge d'isolement, son extension pourra être autorisée en prolongement de la façade latérale, sans empiéter davantage sur cette marge.



- ↳ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage, à la qualité du site et des monuments.

ARTICLE UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Les bâtiments non contigus doivent être séparés par une distance d'au moins 4 mètres.

ARTICLE UA 9 - Emprise au sol des constructions :

Hors secteurs inondables, il n'est pas fixé de coefficient d'emprise.

Dans l'ensemble des secteurs inondables s'appliquent les dispositions du PPRI.

L'article A.3 de son règlement précise pour les différentes zones d'aléas les prescriptions applicables : emprises maximales admises, conditions exceptionnelles de dépassement, ... en particulier :

L'extension des constructions existantes (implantées antérieurement au 18 juin 1996) est autorisée « dans la limite des plafonds suivants : 25 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, 30% de leur emprise au sol pour les bâtiments à usage d'activité économique et les bâtiments publics n'ayant pas vocation à l'hébergement. Les extensions de 25 m² des constructions à usage d'habitat devront respecter la condition de surélévation de 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel sauf en cas d'extension d'une construction non conforme à la règle. »

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise pour les bâtiments publics n'ayant pas vocation à l'hébergement.

ARTICLE UA 10 - Hauteur* maximale des constructions:

La hauteur des constructions, mesurée du sol naturel au faîtage des toitures, ne peut excéder 10 mètres, sauf équipements techniques particuliers (cheminées, éléments d'aération,...). Cette hauteur est portée à 10,50 mètres dans les secteurs inondables cités ci-dessus.

Toutefois l'extension, l'aménagement, la restauration la reconstruction de bâtiments existants avec une hauteur supérieure sont admis à concurrence de la hauteur initiale.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage ni à la qualité du site.

ARTICLE UA 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**GÉNÉRALITÉS**

- En application de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme, les constructions, installations et clôtures ne doivent pas, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes, tant pour l'expression des façades (organisation des percements, choix et couleurs des matériaux) que pour les toitures.
- Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers, ... , doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.
- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc. ...) est strictement interdit. Cette règle s'applique aux constructions principales, aux bâtiments annexes et aux clôtures.
- Les enduits de ravalement doivent être colorés (ton sable de Loire, ton pierre) ; le blanc pur et les couleurs vives sont interdits. Les bardages métalliques seront peints ou laqués.

DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES

- Le niveau du rez-de-chaussée des constructions ne doit pas être situé à plus de 0,40 mètre par rapport au sol naturel ou au trottoir longeant la construction, relevé au milieu de la façade de celle-ci.
- Dans les secteurs inondables UA2 et UA3, cette hauteur maximale est fixée à 0,50 mètre conformément au règlement du PPRI.

- Les ouvertures des constructions à usage d'habitation visibles depuis les voies et espaces publics doivent être plus hautes que larges (cette règle ne s'appliquant pas aux fenêtres de toit). Les lucarnes à toit rampant et les chiens assis sont interdits.

Couvertures

- Les toitures seront à deux versants principaux. Seuls les appentis pourront être à un pan. La pente sera au minimum de 35° et au maximum de 50° (toutefois, les bâtiments publics pourront avoir des toitures-terrasses). Cette disposition n'exclut pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels à pente plus forte justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, ...) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.
- Les couvertures des constructions, à l'exception des vérandas, devront être réalisées en tuiles, en ardoises ou en matériaux présentant un aspect similaire. Elles devront s'harmoniser avec celles des constructions environnantes. Les toitures ondulées sont interdites. La tôle métallique (bac acier prélaqué) est tolérée pour les bâtiments à usage d'activité.
- La pente des appentis adossés à un bâtiment existant ou à un mur d'une hauteur égale ou supérieure ainsi que celle des abris isolés de moins de 20 m² peut être plus faible sans toutefois être inférieure à 20°.
- Toutefois les rénovations et extensions sont admises avec des matériaux et des pentes identiques à l'existant (les toitures ondulées demeurant interdites comme indiqué ci-dessus).
- Les règles précédentes relatives aux pentes et aux matériaux de couverture ne s'appliquent pas aux extensions vitrées (vérandas, auvents, jardins d'hiver...) de taille limitée sous réserve que ces nouveaux volumes se composent harmonieusement avec l'ensemble du bâti.
- Les règles concernant les pentes et les matériaux de couverture peuvent ne pas s'appliquer aux bâtiments publics et aux bâtiments à usage d'activité, sous réserve de bonne intégration au site (les toitures ondulées demeurant interdites).

Clôtures

- Toutes les clôtures devront être de formes et de coloris simples et sobres, en harmonie avec le bâti et les clôtures environnantes.
- En dehors des secteurs inondables UA2 et UA3, les clôtures sur rue ou espace public doivent respecter les dispositions suivantes :
 - Les clôtures sur domaine public ne devront pas excéder 1,80 mètre
 - Toutefois, des hauteurs plus importantes pour certains ouvrages pourront être acceptées (piliers, portails,...) en respectant l'harmonie de l'ensemble et ne devront pas excéder 2,30 m.
 - La réfection ou la continuité des clôtures présentant une hauteur supérieure est admise.

- Les clôtures en plaques béton sont interdites. Sont cependant admises les clôtures en plaques béton composées d'une plaque au sol de hauteur 0,50 m maximum surmontée d'un grillage.
- Dans les secteurs inondables UA2 et UA3, les prescriptions détaillées dans l'article A.2.1 du règlement du PPRI doivent être respectées :

« les clôtures doivent être ajourées sur les deux tiers de leur hauteur (hauteur maxi 1,80 m). Pour les clôtures constituées de murets non surmontés de parties pleines (lices,...) la hauteur maximale de ce muret est de 0,60 mètre. Cette règle s'applique également aux éléments intérieurs de séparation ou de protection tels que murs, claustras, grillages,... »

Annexes et abris de jardin

Les abris de jardin de faible emprise (12 m² maximum) pourront être réalisés dans des matériaux préfabriqués dont l'aspect et la qualité ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

S'ils sont isolés, ils présenteront une toiture à deux pans (sans règle particulière concernant la pente).

ARTICLE UA 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement ;

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone. Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il est exigé une place par logement.

En cas d'impossibilité technique, architecturale ou urbanistique, le pétitionnaire pourra être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, d'une autorisation de stationner sur le domaine public.

ARTICLE UA 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations;

Les plantations existantes doivent être préservées au maximum.

ARTICLE UA 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) défini par l'article R.123-10 :

Il n'est pas fixé de C.O.S.

Chapitre 2 - Règlement applicable à la zone UB

Zone UB : elle rassemble les extensions contemporaines aux abords des noyaux anciens. Ponctuellement subsistent dans ces ensembles quelques constructions anciennes.

Elle comprend des secteurs inondables UB1, UB2 et UB3 situés respectivement en zones d'aléa faible, moyen et fort.

La zone UB est caractérisée par une mixité des fonctions urbaines. Elle a vocation à accueillir de l'habitat, ainsi que des équipements et activités compatibles avec ce dernier.

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

ARTICLE UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

Rappel du règlement du PPRI :

A l'intérieur de la zone A du PPRI (article A1), «... toutes les constructions, ouvrages, installations ou travaux à l'exception de ceux définis à l'article A2 ci-après sont interdits. » l'article A2 comprend la liste exhaustive des constructions, ouvrages,... autorisés, ainsi que les prescriptions particulières qui doivent être respectées.

Dans la zone B (article B1) et pour les trois secteurs d'aléa, sont interdits :

- « - les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel, sauf ceux à usage exclusif de parkings collectifs,*
- les équipements tels que les postes de secours municipaux, les hôpitaux, cliniques, maisons de retraite, centres de post-cure, et centre accueillant de façon permanente des personnes à mobilité réduite. Cette interdiction ne concerne pas les extensions et les aménagements liés à l'amélioration des conditions de sécurité et de mise aux normes réglementaires de ces équipements, ces extensions et aménagements ne devant toutefois pas avoir pour conséquence d'augmenter la capacité d'accueil des établissements hébergeant des personnes.*
- les ouvrages, remblaiements ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux déjà fortement urbanisés ou qui ne seraient pas indispensables à la réalisation des travaux d'infrastructure publique,*
- les constructions et les installations qui par leurs dimensions trop importantes, leur configuration et leur implantation seraient susceptibles de perturber de façon sensible l'écoulement des eaux et l'expansion des crues. »*

- ✓ Les constructions ou installations ou les extensions de constructions existantes qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- ✓ Les constructions à usage agricole et d'élevage,
- ✓ Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de véhicules usagés non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature,
- ✓ L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières,
- ✓ Les terrains aménagés de camping caravanning permanents ou saisonniers ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application de l'article R.443-6-4 du Code de l'urbanisme,

- ✓ Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux liés et nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone,
- ✓ Le stationnement des caravanes isolées au-delà de trois mois.

ARTICLE UB 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- ✓ Les constructions à usage d'habitation, dans les secteurs inondables UB1, UB2 et UB3, devront respecter en tous points le règlement du Plan de prévention des risques d'inondation de la vallée de la Loire (PPRI), approuvé par arrêté préfectoral du 22 octobre 1999 et joint en annexe. En particulier ces constructions devront comporter (article A2-4 du PPRI) *un premier niveau de plancher à 0,50 mètres au moins du terrain naturel en aléas 1, 2 et 3, et un second niveau habitable au premier étage en aléas 2 et 3.*
- ✓ L'extension des installations classées existantes à condition qu'elle n'aggrave pas les risques de nuisance ou de pollution.

ARTICLE UB 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :

1- Accès*

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

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

Lorsque le chemin d'accès, privé, débouche sur une voie publique étroite (de largeur inférieure à 6 mètres), le chemin d'accès devra avoir une largeur de 6 mètres à son débouché, et ce sur une profondeur de 4 mètres minimum. La longueur maximale admise pour le chemin d'accès est de 30 m.

2 - Voirie*

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les voies en impasse à créer devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

ARTICLE UB 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :**1º - Eau**

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

2º - Assainissementa) Eaux usées

Lorsque le réseau d'assainissement existe, toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif conforme au règlement d'assainissement.

En l'absence du réseau, les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, puisards ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation d'eaux usées, traitées ou non, dans les puisards ou anciens puits est interdite.

b) Eaux pluviales

En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans les installations destinées aux eaux usées.

Elles seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets (puisard, épandage).

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber sur la parcelle, les eaux pluviales pourront être rejetées sur le domaine public (fossés, caniveaux ou réseau enterré quand il existe) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Le rejet des eaux pluviales dans les anciens puits est interdit.

3º - Electricité, téléphone, télédistribution

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électrique, téléphonique, de télédistribution, ..., devront être établis en souterrain à partir des réseaux publics.

ARTICLE UB 5 - Caractéristiques des terrains constructibles.

Pour recevoir une construction nouvelle à usage d'habitation, tout terrain dans son ensemble devra avoir une superficie minimum de **600 m² par logement**.

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains devront permettre l'installation d'un système autonome conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur en matière d'assainissement.

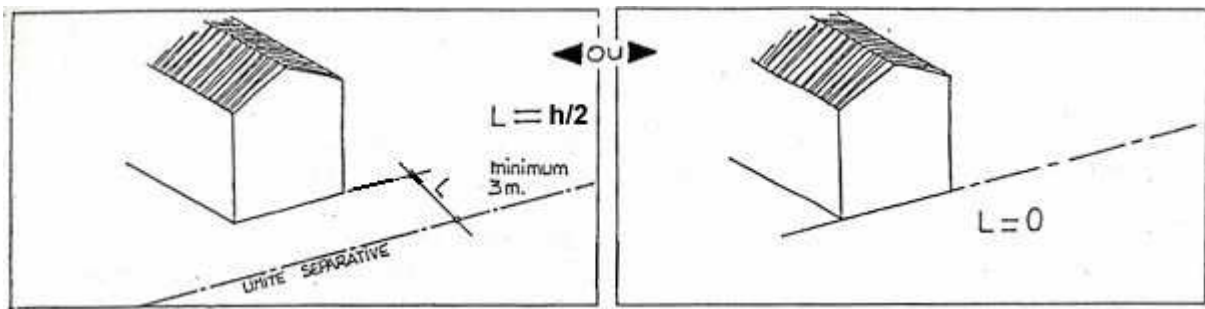
La surface destinée à l'implantation de ce système d'assainissement peut ne pas être entièrement incluse dans la zone constructible.

ARTICLE UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

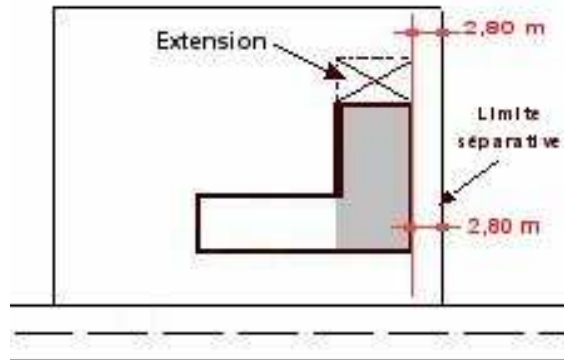
- Les constructions à usage d'habitation devront être implantées à 5 m au moins de l'alignement.
- Une face au moins de l'habitation devra se situer à 35 m maximum de l'alignement de la rue principale.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...) ni à la qualité du site.
- Toutefois l'extension, l'aménagement, la restauration ou la reconstruction de bâtiments qui existent et dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus sont admis. Sont également admises, dans le respect des règles ci-dessus, les extensions vitrées type véranda sans qu'elles puissent être construites en deçà d'une limite de 2 m.
- Pour les opérations d'habitat en bande une implantation différente pourra être autorisée.

ARTICLE UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- ↳ Lorsque les constructions ne joignent pas une des limites séparatives, la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points (en n'étant jamais inférieure à 3 mètres).
- ↳ Toutefois la restauration, la reconstruction ou l'extension des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas celles prévues ci-dessus est admise dans la limite de l'implantation existante.



Lorsqu'une construction est implantée dans la marge d'isolement, son extension pourra être autorisée en prolongement de la façade latérale, sans empiéter davantage sur cette marge.



- ↳ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage, à la qualité du site et des monuments.

ARTICLE UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Les bâtiments non contigus doivent être séparés par une distance d'au moins 4 mètres.

ARTICLE UB 9 - Emprise au sol des constructions :

Hors secteurs inondables, il n'est pas fixé de coefficient d'emprise.

Dans l'ensemble des secteurs inondables s'appliquent les dispositions du PPRI.

L'article A.3 de son règlement précise pour les différentes zones d'aléas les prescriptions applicables : emprises maximales admises, conditions exceptionnelles de dépassement, ... en particulier :

L'extension des constructions existantes (implantées antérieurement au 18 juin 1996) est autorisée « dans la limite des plafonds suivants : 25 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, 30% de leur emprise au sol pour les bâtiments à usage d'activité économique et les bâtiments publics n'ayant pas vocation à l'hébergement. Les extensions de 25 m² des constructions à usage d'habitat devront respecter la condition de surélévation de 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel sauf en cas d'extension d'une construction non conforme à la règle. »

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise pour les bâtiments publics n'ayant pas vocation à l'hébergement.

ARTICLE UB 10 - Hauteur* maximale des constructions:

La hauteur des constructions, mesurée du sol naturel au faîtage des toitures, ne peut excéder 10 mètres, sauf équipements techniques particuliers (cheminées, éléments d'aération,...). Cette hauteur est portée à 10,50 mètres dans les secteurs inondables cités ci-dessus.

Toutefois l'extension, l'aménagement, la restauration la reconstruction de bâtiments existants avec une hauteur supérieure sont admis à concurrence de la hauteur initiale.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage ni à la qualité du site.

ARTICLE UB 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**GÉNÉRALITÉS**

- En application de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme, les constructions, installations et clôtures ne doivent pas, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes, tant pour l'expression des façades (organisation des percements, choix et couleurs des matériaux) que pour les toitures.
- Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers, ... , doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.
- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc. ...) est strictement interdit. Cette règle s'applique aux constructions principales, aux bâtiments annexes et aux clôtures.
- Les enduits de ravalement doivent être colorés (ton sable de Loire, ton pierre) ; le blanc pur et les couleurs vives sont interdits. Les bardages métalliques seront peints ou laqués.

DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES

- Le niveau du rez-de-chaussée des constructions ne doit pas être situé à plus de 0,40 mètre par rapport au sol naturel ou au trottoir longeant la construction, relevé au milieu de la façade de celle-ci.
- Dans les secteurs inondables UB1, UB2 et UB3, cette hauteur maximale est fixée à 0,50 mètre conformément au règlement du PPRI.
- Les ouvertures des constructions à usage d'habitation visibles depuis les voies et espaces publics doivent être plus hautes que larges (cette règle ne s'appliquant pas aux fenêtres de toit). Les lucarnes à toit rampant et les chiens assis sont interdits.

Couvertures

- Les toitures seront à deux versants principaux. Seuls les appentis pourront être à un pan. La pente sera au minimum de 35° et au maximum de 50° (toutefois, les

bâtiments publics pourront avoir des toitures-terrasses). Cette disposition n'exclut pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, ...) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

- Les couvertures des constructions, à l'exception des vérandas, devront être réalisées en tuiles, en ardoises ou en matériaux présentant un aspect similaire. Elles devront s'harmoniser avec celles des constructions environnantes. Les toitures ondulées sont interdites. La tôle métallique (bac acier prélaqué) est tolérée pour les bâtiments à usage d'activité.
- La pente des appentis adossés à un bâtiment existant ou à un mur d'une hauteur égale ou supérieure, ainsi que celle des abris isolés de moins de 20 m², peut être plus faible sans toutefois être inférieure à 20°.
- Toutefois les rénovations et extensions sont admises avec des matériaux et des pentes identiques à l'existant (les toitures ondulées demeurant interdites comme indiqué ci-dessus).
- Les règles précédentes relatives aux pentes et aux matériaux de couverture ne s'appliquent pas aux extensions vitrées (vérandas, auvents, jardins d'hiver...) de taille limitée sous réserve que ces nouveaux volumes se composent harmonieusement avec l'ensemble du bâti.
- Les règles concernant les pentes et les matériaux de couverture peuvent ne pas s'appliquer aux bâtiments publics et aux bâtiments à usage d'activité, sous réserve de bonne intégration au site (les toitures ondulées demeurant interdites).

Clôtures

- Toutes les clôtures devront être de formes et de coloris simples et sobres, en harmonie avec le bâti et les clôtures environnants.
- En dehors des secteurs inondables UB1, UB2 et UB3, les clôtures sur rue ou espace public doivent respecter les dispositions suivantes :
 - Les clôtures sur domaine public ne devront pas excéder 1,80 mètre
 - Toutefois, des hauteurs plus importantes pour certains ouvrages pourront être acceptées (piliers, portails,...) en respectant l'harmonie de l'ensemble et ne devront pas excéder 2,30 m.
 - La réfection ou la continuité des clôtures présentant une hauteur supérieure est admise.
- Les clôtures en plaques béton sont interdites. Sont cependant admises les clôtures en plaques béton composées d'une plaque au sol de hauteur 0,50 m maximum surmontée d'un grillage.
- Dans les secteurs inondables UB1, UB2 et UB3, les prescriptions détaillées dans l'article A.2.1 du règlement du PPRI doivent être respectées :

« les clôtures doivent être ajourées sur les deux tiers de leur hauteur (hauteur maxi 1,80 m). Pour les clôtures constituées de murets non surmontés de parties pleines (lices,...) la hauteur maximale de ce muret est de 0,60 mètre. Cette règle s'applique également aux éléments intérieurs de séparation ou de protection tels que murs, claustras, grillages,... »

Annexes et abris de jardin

Les abris de jardin de faible emprise (12 m² maximum) pourront être réalisés dans des matériaux préfabriqués dont l'aspect et la qualité ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

S'ils sont isolés, ils présenteront une toiture à deux pans (sans règle particulière concernant la pente).

ARTICLE UB 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement ;

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone. Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il est exigé deux places par logement.

ARTICLE UB 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations;

Les plantations existantes doivent être préservées au maximum.

ARTICLE UB 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) défini par l'article R.123-10

Il n'est pas fixé de C.O.S.

Chapitre 3 - Règlement applicable à la zone UC

Zone UC : elle correspond à des secteurs d'habitat peu dense ou diffus :

- partie nord-est du Bourg (entre la Croix Blanche et l'Hôtel Dieu)
- partie est des Maurigault
- secteur UCm pour le hameau de Monçay.

Elle comprend un secteur inondable UC2 (aléa moyen).

La zone UC est caractérisée par une unité de fonction résidentielle : elle a vocation à accueillir de l'habitat, avec une éventuelle proximité des activités agricoles ou forestières.

Rappel :

les constructions à usage d'habitation exposées au bruit des voies et situées à moins de 30 mètres (classement de la RD951 en catégorie 4) à compter de l'emprise de cette voie doivent respecter les normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de la réglementation relative à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

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

ARTICLE UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

Rappel du règlement du PPRI :

A l'intérieur de la zone A du PPRI (article A1), «... toutes les constructions, ouvrages, installations ou travaux à l'exception de ceux définis à l'article A2 ci-après sont interdits. » l'article A2 comprend la liste exhaustive des constructions, ouvrages,... autorisés, ainsi que les prescriptions particulières qui doivent être respectées.

Dans la zone B (article B1) et pour les trois secteurs d'aléa, sont interdits :

- « - les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel, sauf ceux à usage exclusif de parkings collectifs,
- les équipements tels que les postes de secours municipaux, les hôpitaux, cliniques, maisons de retraite, centres de post-cure, et centre accueillant de façon permanente des personnes à mobilité réduite. Cette interdiction ne concerne pas les extensions et les aménagements liés à l'amélioration des conditions de sécurité et de mise aux normes réglementaires de ces équipements, ces extensions et aménagements ne devant toutefois pas avoir pour conséquence d'augmenter la capacité d'accueil des établissements hébergeant des personnes.
- les ouvrages, remblaiements ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux déjà fortement urbanisés ou qui ne seraient pas indispensables à la réalisation des travaux d'infrastructure publique,
- les constructions et les installations qui par leurs dimensions trop importantes, leur configuration et leur implantation seraient susceptibles de perturber de façon sensible l'écoulement des eaux et l'expansion des crues. »

- ✓ Les constructions ou installations ou les extensions de constructions existantes qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

- ✓ Les constructions à usage agricole et d'élevage,
- ✓ Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de véhicules usagés non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature,
- ✓ L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières,
- ✓ Les terrains aménagés de camping caravanning permanents ou saisonniers ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application de l'article R.443-6-4 du Code de l'urbanisme,
- ✓ Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux liés et nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone,
- ✓ Le stationnement des caravanes isolées au-delà de trois mois,

ARTICLE UC 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- ✓ Les constructions à usage d'habitation, dans le secteur inondable UC2, devront respecter en tous points le règlement du Plan de prévention des risques d'inondation de la vallée de la Loire (PPRI), approuvé par arrêté préfectoral du 22 octobre 1999 et joint en annexe. En particulier ces constructions devront comporter (article A2-4 du PPRI) *un premier niveau de plancher à 0,50 mètres au moins du terrain naturel en aléas 1, 2 et 3, et un second niveau habitable au premier étage en aléas 2 et 3.*
- ✓ L'extension des installations classées existantes à condition qu'elle n'aggrave pas les risques de nuisance ou de pollution.

ARTICLE UC 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :

Accès et voirie*

Il doivent être conformes aux dispositions de l'article R 111-4 du Code de l'urbanisme :

« Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic . »

ARTICLE UC 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :

1° - Eau

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

2° - Assainissement

a) Eaux usées

Lorsque le réseau d'assainissement existe, toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau

collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif conforme au règlement d'assainissement.

En l'absence du réseau, les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, puisards ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation d'eaux usées, traitées ou non, dans les puisards ou anciens puits est interdite.

b) Eaux pluviales

En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans les installations destinées aux eaux usées.

Elles seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets (puisard, épandage).

Le rejet des eaux pluviales dans les anciens puits est interdit.

37 - Electricité, téléphone, télédistribution

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électrique, téléphonique, de télédistribution, ..., devront être établis en souterrain à partir des réseaux publics.

ARTICLE UC 5 - Caractéristiques des terrains constructibles.

Pour recevoir une construction nouvelle à usage d'habitation, tout terrain dans son ensemble devra avoir une superficie minimum de **1200 m²**.

Ne serait pas déclaré constructible un terrain de superficie égale ou supérieure à 1200 m², issu d'une division qui aurait pour effet de réduire à moins de 1 200 m² un terrain portant déjà une habitation.

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains devront permettre l'installation d'un système autonome conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur en matière d'assainissement.

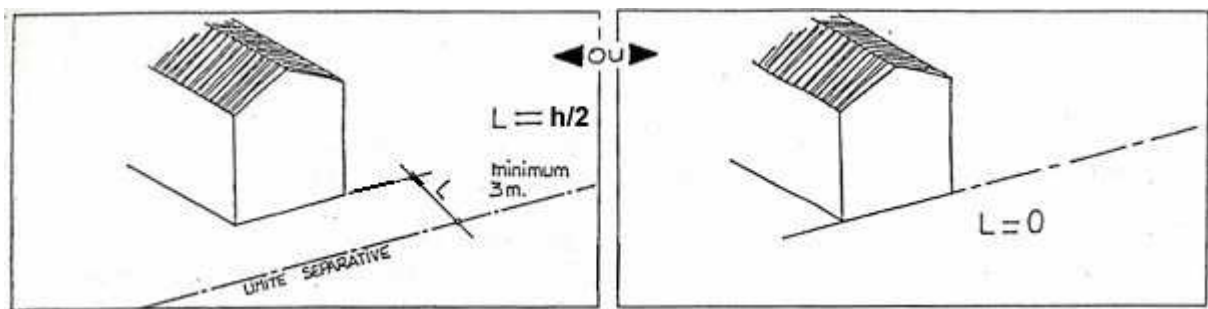
La surface destinée à l'implantation de ce système d'assainissement peut ne pas être entièrement incluse dans la zone constructible.

ARTICLE UC 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

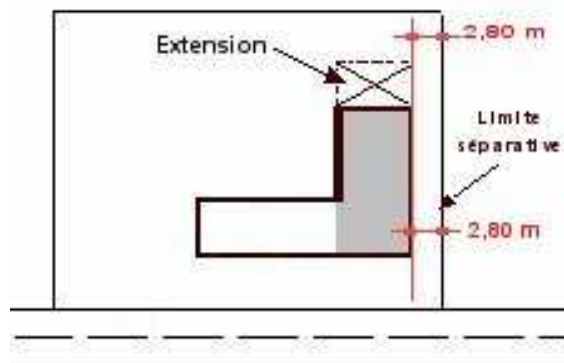
- Les constructions à usage d'habitation devront être implantées à 5 m au moins de l'alignement.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...) ni à la qualité du site.
- Toutefois l'extension, l'aménagement, la restauration ou la reconstruction de bâtiments qui existent et dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus sont admis.

ARTICLE UC 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- ↳ Lorsque les constructions ne joignent pas une des limites séparatives, la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points (en n'étant jamais inférieure à 3 mètres).
- ↳ Toutefois la restauration, la reconstruction ou l'extension des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas celles prévues ci-dessus est admise dans la limite de l'implantation existante.



Lorsqu'une construction est implantée dans la marge d'isolement, son extension pourra être autorisée en prolongement de la façade latérale, sans empiéter davantage sur cette marge.



- ↳ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage, à la qualité du site et des monuments.

ARTICLE UC 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Les bâtiments non contigus doivent être séparés par une distance d'au moins 4 mètres.

ARTICLE UC 9 - Emprise au sol des constructions :

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC 10 - Hauteur* maximale des constructions:

La hauteur des constructions, mesurée du sol naturel au faîtage des toitures, ne peut excéder 9 mètres, sauf équipements techniques particuliers (cheminées, éléments d'aération,...).

Cette hauteur maximale est ramenée à 8 m dans le secteur UCm.

Toutefois l'extension, l'aménagement, la restauration la reconstruction de bâtiments existants avec une hauteur supérieure sont admis à concurrence de la hauteur initiale.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage ni à la qualité du site.

ARTICLE UC 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**GÉNÉRALITÉS**

- En application de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme, les constructions, installations et clôtures ne doivent pas, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes, tant pour l'expression des façades (organisation des percements, choix et couleurs des matériaux) que pour les toitures.
- Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers, ... , doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.
- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc. ...) est strictement interdit. Cette règle s'applique aux constructions principales, aux bâtiments annexes et aux clôtures.
- Les enduits de ravalement doivent être colorés (ton sable de Loire, ton pierre) ; le blanc pur et les couleurs vives sont interdits. Les bardages métalliques seront peints ou laqués.

DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES

- Le niveau du rez-de-chaussée des constructions ne doit pas être situé à plus de 0,40 mètre par rapport au sol naturel ou au trottoir longeant la construction, relevé au milieu de la façade de celle-ci.
- Dans le secteur inondable UC2, cette hauteur maximale est fixée à 0,50 mètre conformément au règlement du PPRI.
- Les ouvertures des constructions à usage d'habitation visibles depuis les voies et espaces publics doivent être plus hautes que larges (cette règle ne s'appliquant pas aux fenêtres de toit). Les lucarnes à toit rampant et les chiens assis sont interdits.

Couvertures

- Les toitures seront à deux versants principaux. Seuls les appentis pourront être à un pan. La pente sera au minimum de 35° et au maximum de 50° (toutefois, les bâtiments publics pourront avoir des toitures-terrasses). Cette disposition n'exclut pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, ...) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

- Les couvertures des constructions, à l'exception des vérandas, devront être réalisées en tuiles, en ardoises ou en matériaux présentant un aspect similaire. Elles devront s'harmoniser avec celles des constructions environnantes. Les toitures ondulées sont interdites.
- La pente des appentis adossés à un bâtiment existant ou à un mur d'une hauteur égale ou supérieure ainsi que celle des abris isolés de moins de 20 m² peut être plus faible sans toutefois être inférieure à 20°.
- Toutefois les rénovations et extensions sont admises avec des matériaux et des pentes identiques à l'existant (les toitures ondulées demeurant interdites comme indiqué ci-dessus).
- Les règles précédentes relatives aux pentes et aux matériaux de couverture ne s'appliquent pas aux extensions vitrées (vérandas, auvents, jardins d'hiver...) de taille limitée sous réserve que ces nouveaux volumes se composent harmonieusement avec l'ensemble du bâti.
- Les règles concernant les pentes et les matériaux de couverture peuvent ne pas s'appliquer aux bâtiments publics et aux bâtiments à usage d'activité, sous réserve de bonne intégration au site (les toitures ondulées demeurant interdites).

Clôtures

- Toutes les clôtures devront être de formes et de coloris simples et sobres, en harmonie avec le bâti et les clôtures environnantes, et respecteront les règles suivantes :
 - Les clôtures sur domaine public ne devront pas excéder 1,80 mètre
 - Toutefois, des hauteurs plus importantes pour certains ouvrages pourront être acceptées (piliers, portails,...) en respectant l'harmonie de l'ensemble et ne devront pas excéder 2,30 m.
 - La réfection ou la continuité des clôtures présentant une hauteur supérieure est admise.
- Les clôtures en plaques béton sont interdites. Sont cependant admises les clôtures en plaques béton composées d'une plaque au sol de hauteur 0,50 m surmontée d'un grillage.

Annexes et abris de jardin

Les abris de jardin de faible emprise (10 m² maximum) pourront être réalisés dans des matériaux préfabriqués dont l'aspect et la qualité ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

S'ils sont isolés, ils présenteront une toiture à deux pans (sans règle particulière concernant la pente).

ARTICLE UC 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement ;

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

ARTICLE UC 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations;

Les plantations existantes doivent être préservées au maximum.

ARTICLE UC 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.):

Il n'est pas fixé de C.O.S.

Chapitre 4 - Règlement applicable à la zone UI

Zone UI : elle est destinée à recevoir des établissements industriels, des entreprises artisanales, commerciales.

Elle comporte un secteur UIa accueillant des activités implantées à proximité du tissu urbain existant.

Cette zone UI est notamment réservée à l'accueil d'activités économiques qui ne peuvent s'insérer dans le tissu urbain.

Rappel :

les constructions à usage d'habitation exposées au bruit des voies et situées à moins de 30 mètres (classement de la RD951 en catégorie 4) à compter de l'emprise de cette voie doivent respecter les normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de la réglementation relative à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

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

ARTICLE UI 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

- ✓ Les constructions ou installations ou les extensions de constructions existantes qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- ✓ Les constructions à usage agricole et d'élevage,
- ✓ Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de véhicules usagés non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature,
- ✓ L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières,
- ✓ Les terrains aménagés de camping caravanning permanents ou saisonniers ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application de l'article R.443-6-4 du Code de l'urbanisme,
- ✓ Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux liés et nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone,
- ✓ Le stationnement des caravanes isolées au-delà de trois mois,
- ✓ Les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article 2.

ARTICLE UI 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- ✓ Les constructions et installations à usage industriel, commercial et artisanal soumises ou non à la réglementation des installations classées sous réserve de ne pas entraîner de risque, nuisance ou pollution incompatible avec l'environnement urbain ou naturel.
- ✓ Les bâtiments à usage d'entrepôts, de commerces et de bureaux ; les lotissements à vocation d'activités ; les aires de jeux et de sports ; les aires de stationnement ; sous réserve de ne pas entraîner de risque, nuisance ou pollution incompatible avec l'environnement urbain ou naturel.
- ✓ Les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à la surveillance des activités en place ; les équipements annexes (restaurants, services sociaux, ...) liés et nécessaires aux activités en place. Pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone, la construction à usage d'habitation devra être incluse au volume de l'activité.

ARTICLE UI 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :**1- Accès***

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

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

2 - Voirie*

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les voies en impasse à créer, devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

ARTICLE UI 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :**17 - Eau**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Pour les autres usages, les ressources en eau peuvent être trouvées sur l'unité foncière dans le respect de la réglementation en vigueur.

27 - Assainissement

a) Eaux usées

Lorsque le réseau d'assainissement existe, toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée, pour ce qui concerne ses eaux usées domestiques (sanitaires, ...), au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

En l'absence du réseau, les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

L'évacuation d'eaux usées, traitées ou non, dans les puisards ou anciens puits est interdite.

Si l'établissement produit des eaux usées ou résiduaires de nature non domestique, une convention de rejet avec la collectivité définira les conditions d'un éventuel rejet au réseau public, dans le respect du règlement d'assainissement.

b) Eaux pluviales

En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans les installations destinées aux eaux usées.

Elles seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets (puisard, épandage).

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber sur la parcelle, les eaux pluviales pourront être rejetées sur le domaine public (fossés, caniveaux ou réseau enterré quand il existe) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Le rejet des eaux pluviales dans les anciens puits est interdit.

37 - Electricité, téléphone, télédistribution

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques, téléphonique, de télédistribution, ..., devront être établis en souterrain à partir des réseaux publics.

ARTICLE UI 5 - Caractéristiques des terrains constructibles

Les caractéristiques des terrains devront permettre l'installation d'un système autonome conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

ARTICLE UI 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

- Les constructions doivent être édifiées à 10 m au moins de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer. Dans le secteur UIa, cette distance est ramenée à 5m.
- L'extension, l'aménagement, la restauration ou la reconstruction de bâtiments qui existent et dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus sont admis dans le secteur UIa.
- Cette règle ne s'applique pas aux équipements techniques de faible emprise indispensables au fonctionnement de la zone (ou des zones périphériques) tels que les postes de transformation, postes de relevage, ...

ARTICLE UI 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées à 5 m au moins des limites séparatives.
- Toutefois l'extension, la restauration, l'aménagement de bâtiments existants placés à moins de 5 m de la limite séparative sont admis, sous réserve que l'extension n'entraîne pas de non-conformité par rapport à une autre limite.

ARTICLE UI 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Les bâtiments doivent être séparés par une distance d'au moins 6 m.

ARTICLE UI 9 - Emprise au sol des constructions :

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UI 10 - Hauteur* maximale des constructions:

La hauteur au faîte du toit des constructions ne doit pas excéder 15 m. Dans le secteur UIa, cette hauteur maximale est limitée à 10 m.

Cette hauteur limite peut cependant être dépassée pour des installations diverses de faible emprise.

ARTICLE UI 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**GÉNÉRALITÉS**

- En application de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme, les constructions, installations et clôtures ne doivent pas, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes, tant pour

l'expression des façades (organisation des percements, choix et couleurs des matériaux) que pour les toitures.

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc. ...) est strictement interdit. Cette règle s'applique aux constructions principales, aux bâtiments annexes et aux clôtures.
- Les enduits de ravalement doivent être colorés (ton sable de Loire, ton pierre) ; le blanc pur et les couleurs vives sont interdits. Les bardages métalliques seront peints ou laqués. Les matériaux ondulés sont interdits.

DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES

- Les couleurs utilisées pour les constructions à usage d'activité seront de teinte foncée. Des teintes vives seront toutefois utilisées au niveau de certains éléments de ces constructions pour différencier et personnaliser les diverses activités.
- Le traitement des parties de bâtiments vus de la route départementale devra être particulièrement soigné.
- Les dépôts et aires de stockage devront être peu visibles de la route départementale et clos par une haie.
- Les clôtures devront être constituées par un grillage ou un treillis éventuellement doublé par une haie, l'ensemble ne dépassant pas la hauteur maximale de 2,50 m.

ARTICLE UI 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement ;

Le stationnement des véhicules de service, du personnel et des visiteurs doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et soustrait au maximum de la vue par un espace vert planté.

Il est exigé, pour les commerces supérieurs à 150 m² de surface de vente, une place de stationnement par tranche de 30 m². Pour les autres activités, une place pour deux emplois.

ARTICLE UI 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations;

Les surfaces libres de toute construction doivent être traitées en espaces verts. Les parkings doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 150 m² de stationnement.

Chaque lot constructible devra comporter au moins 20% d'espaces verts.

Les végétaux utilisés pour ces espaces verts, les parkings et l'intégration des dépôts et aires de stockage comprendront essentiellement des espèces locales.

ARTICLE UI 14 - Coefficient d'occupation du sol:

Il n'est pas fixé de règle.

La zone à urbaniser

La zone à urbaniser dite « AU » est un ensemble de secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Ils accueilleront différentes formes d'habitat ou d'équipements.

Chapitre 5- Règlement applicable à la zone AU et à ses secteurs

La zone AU est une zone à urbaniser, non desservie par les réseaux qui arrivent seulement en limite de zone, et sur laquelle la commune envisage de se développer à court terme. Elle comprend trois secteurs localisés aux lieux-dits :

- ✓ **le Clos Moussard**
- ✓ **le Clos de Fourchaud**
- ✓ **Là-Haut**

Les sites du Clos Moussard et du Clos de Fourchaud sont destinés à recevoir une opération d'aménagement majeure pour le développement communal.

Le Clos Moussard est ouvert immédiatement à l'urbanisation.

Le Clos de Fourchaud est réservé à l'urbanisation à plus long terme. Son ouverture à l'urbanisation s'effectuera dès lors qu'au moins 75%² du premier site aura été urbanisé.

Le projet distingue six secteurs répartis comme suit:

- **Au Clos Moussard et au Clos de Fourchaud :**
 - **AU e : destiné principalement à l'accueil d'équipements publics ou d'utilité publique**
 - **AU f : destiné à accueillir de l'habitat individuel en lots libres**
 - **AU g : destiné à accueillir des constructions à vocation d'habitat dense, réalisées sous la forme d'habitat individuel ou de maisons individuelles groupées.**
 - **AU p : correspondant aux espaces ouverts au public**
 - **AUv : correspondant aux espaces verts privés.**
- **Au lieu-dit Là-Haut :**
 - **AU t : destiné principalement à l'accueil d'habitat sous forme de maisons individuelles.**

² 75% en nombre de logements par rapport à la globalité du projet du premier site

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR AU e

CARACTERE DU SECTEUR : ce secteur est destiné principalement à l'accueil d'équipements publics ou d'utilité publique, d'activités commerciales, de services marchands ou non marchands, à l'exclusion des habitations.

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

ARTICLE AUe 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- ✓ Les installations classées autres que celles indispensables au bon fonctionnement des équipements publics ou d'utilité publique,
- ✓ Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article 2,
- ✓ Les constructions ou installations ou les extensions de constructions existantes qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone à vocation première d'habitat, la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants ,
- ✓ Les constructions à usage agricole et d'élevage,
- ✓ Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de véhicules usagés non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature,
- ✓ L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières,
- ✓ Les terrains aménagés de camping caravanning permanents ou saisonniers ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application de l'article R.443-6-4 du Code de l'urbanisme,
- ✓ Les affouillements et exhaussements de sol sauf :
 - ceux liés et nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone,
 - ceux liés à l'urbanisation de la zone (dispositifs paysagers de gestion des eaux pluviales) et à la réalisation d'équipements d'infrastructure.
- ✓ Le stationnement des caravanes isolées au-delà de trois mois, ainsi que les installations de loisirs,
- ✓ Les constructions édifiées à titre provisoire ou en matériaux ne présentant pas, de par leur nature, un caractère définitif à l'exception de celles nécessaires au chantier,
- ✓ Les pylônes de hauteur supérieure à 10 m.

ARTICLE AUe 2 – Occupations et utilisations du sol admises et soumises à des conditions particulières

- ✓ Les équipements collectifs, publics ou d'intérêt public ainsi que les logements de fonction liés à ces équipements, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement et la vie de quartier et qu'ils ne créent pas de nuisances, notamment par rapport à l'habitat.

- ✓ Les activités commerciales, les services marchands et non marchands, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement et la tranquillité résidentielle du quartier dans lequel ils s'insèrent.
- ✓ Les affouillements et exhaussements de sol dès lors qu'ils sont liés à l'urbanisation de la zone, tels que dispositifs paysagers de gestion des eaux pluviales, ou à des travaux de construction, d'infrastructure et d'aménagement d'espaces collectifs.
- ✓ Les ouvrages d'utilité publique ou d'intérêt général de faible emprise (transformateur EDF, abris poubelles, jeux d'enfants, antenne collective de réception audiovisuelle,... etc.).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUE 3 – Accès et voirie

1- Accès*

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

L'établissement des voies et des espaces publics sera réalisé conformément aux dispositions figurant au plan de zonage. Les principes d'accès aux différents secteurs depuis les voies principales ou secondaires figurent au plan de zonage.

Les garages collectifs et les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter que deux accès au plus sur la voie publique ou privée collective.

2 - Voirie*

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les voies en impasse à créer devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

ARTICLE AUE 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1° - Eau

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

27 - Assainissement**a) Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif conforme au règlement d'assainissement.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, puisards ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation d'eaux usées, traitées ou non, dans les puisards ou anciens puits est interdite.

b) Eaux pluviales

En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans les installations destinées aux eaux usées.

Les eaux pluviales pourront être rejetées sur le domaine public (fossés, caniveaux ou réseau enterré quand il existe) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation. En l'absence d'aménagement collectif spécifique, les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets (puisard, épandage).

Le rejet des eaux pluviales dans les anciens puits est interdit.

37 - Électricité, téléphone, télédistribution

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électrique, téléphonique, de télédistribution, ..., devront être établis en souterrain à partir des réseaux publics. Les lignes aériennes et les branchements aéro-souterrains sont interdits.

47 - Collecte des ordures ménagères

Toute opération de construction comportera un espace couvert et fermé suffisant, dédié au stockage des poubelles dévolues à la collecte des ordures non triées et au tri sélectif. Le maître d'ouvrage du programme réalisera à cet effet un ou plusieurs locaux communs assurant les réponses quantitatives et qualitatives appropriées, en concertation avec l'autorité compétente en matière de collecte des ordures ménagères. Ces locaux communs seront intégrés au plan masse bâti et paysager de l'opération.

ARTICLE AUe 5 – Caractéristiques des terrains constructibles

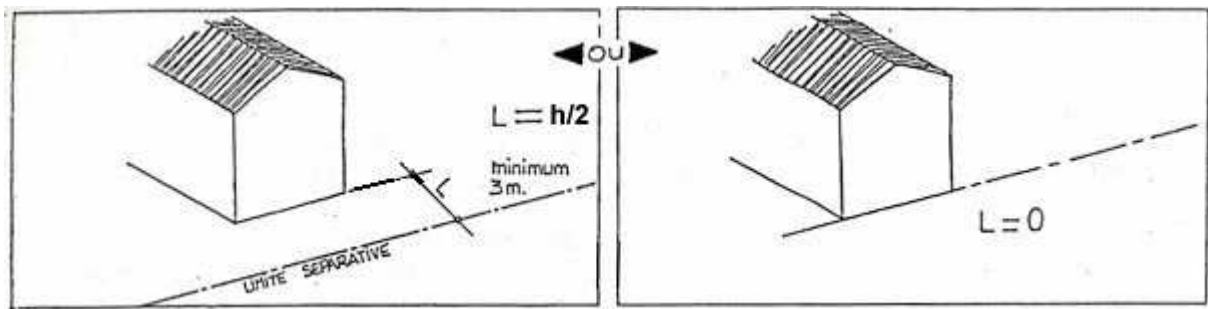
Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de celui-ci.

ARTICLE AUe 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- ↳ Les constructions sur limite séparative sont autorisées.
- ↳ Lorsque les constructions ne joignent pas une des limites séparatives, la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points (en n'étant jamais inférieure à 3 mètres). Les éléments annexes tels que cheminées, ... ne sont pas pris en compte dans cette différence de niveau.



- ↳ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage ni à la qualité du site.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUE 9 – Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUE 10 – Hauteur des constructions

Les constructions sont à rez-de-chaussée plus comble aménageable, ou rez-de-chaussée plus un étage plus comble aménageable.

La hauteur des constructions, mesurée du sol naturel au faîtage des toitures, ne peut excéder 10 mètres, sauf équipements techniques particuliers (cheminées, éléments d'aération,...).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage ni à la qualité du site.

ARTICLE AUE 11 – Aspect extérieur

Toute construction ou extension de construction, doit s'intégrer dans l'espace architectural qui l'entourne.

L'autorisation de construire sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur implantation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect portent atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives..

ARTICLE AUE 12 – Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules sur l'espace public situé aux abords de toute construction sera organisé dans le respect des dispositions de sécurité publique.

Les besoins en stationnement liés à l'exploitation des activités seront assurés sur l'emprise foncière propre, cette obligation ne s'imposant pas au stationnement des véhicules de la clientèle ou des usagers de l'activité.

ARTICLE AUe 13 – Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être préservées au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

Les surfaces libres de toute construction, notamment les aires de stationnement, doivent être plantées à raison d'un arbre par tranche de 100 m².

Les végétaux utilisés pour ces espaces verts, les parkings et l'intégration des dépôts et aires de stockage comprendront essentiellement des espèces locales.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUe 14 – COS

Le coefficient d'occupation du sol applicable au secteur AUe est fixé à 0,6.

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR AU f

CARACTERE DU SECTEUR : ce secteur est destiné principalement à l'accueil d'habitat sous forme de maisons individuelles, de services marchands ou non marchands compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

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

ARTICLE AUF 1- Occupations et utilisations du sol interdites

- ✓ Les constructions et installations classées ou non, ou les extensions de constructions existantes qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants
- ✓ Les constructions à usage agricole et d'élevage
- ✓ Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de véhicules usagés non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature
- ✓ L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières
- ✓ Les terrains aménagés de camping caravanning permanents ou saisonniers ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application de l'article R.443-6-4 du Code de l'urbanisme
- ✓ Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux liés et nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone
- ✓ Les sous-sols, à l'exception des caves autorisées à l'article 2
- ✓ Le stationnement des caravanes isolées au-delà de trois mois, à l'exception du stationnement dans les bâtiments et remises liées à la résidence de l'utilisateur
- ✓ Les garages collectifs de caravanes
- ✓ Les constructions édifiées à titre provisoire ou en matériaux ne présentant pas, de par leur nature, un caractère définitif à l'exception de celles nécessaires au chantier
- ✓ Les pylônes de hauteur supérieure à 10 m
- ✓ Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnement, des aires de jeux et de sports ouvertes au public, des affouillements et exhaussements de sol liés à l'urbanisation de la zone, tels que dispositifs paysagers de gestion des eaux pluviales, et à la réalisation d'équipements d'infrastructure.

ARTICLE AUf 2 – Occupations et utilisations du sol admises et soumises à des conditions particulières

- ✓ Les constructions à usage d'habitation individuelle et leurs annexes accolées
- ✓ Une seule annexe isolée d'une surface (S.H.O.B.) inférieure ou égale à 35 m², non affectée à un usage d'habitation, cette disposition n'incluant pas les piscines ni les abris de jardin de moins de 12 m²
- ✓ Les caves, dans la limite de 12 m²
- ✓ Les piscines, dès lors qu'elles sont liées à une construction à usage principal d'habitation, et dans les limites fixées aux articles suivants
- ✓ Les constructions à usage de services marchands ou non marchands, sous réserve qu'elles respectent les caractéristiques architecturales définies pour les constructions à usage d'habitation. Il est fait référence en la matière, à la Nomenclature Économique de Synthèse (NES), inscrite dans le Bulletin Officiel de l'administration centrale du ministère de l'Économie, des Finances et de l'Industrie, et à la nomenclature des activités européennes (NACE). (annexées au présent règlement). Ces activités sont autorisées sous réserve qu'elles ne comportent pas de danger et inconvénients incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE AUf 3 – Accès et voirie**

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

L'établissement des voies et des espaces publics sera réalisé conformément aux dispositions figurant au plan de zonage et aux éventuels plans détaillés complémentaires s'y rapportant. Ils définissent en particulier les principes d'accès aux différents secteurs depuis les voies principales ou secondaires.

Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.

ARTICLE AUf 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**17 - Eau**

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

27 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif conforme au règlement d'assainissement.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, puisards ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation d'eaux usées, traitées ou non, dans les puisards ou anciens puits est interdite.

b) Eaux pluviales

En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans les installations destinées aux eaux usées.

Les eaux pluviales pourront être rejetées sur le domaine public (fossés, caniveaux ou réseau enterré quand il existe) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation. En l'absence d'aménagement collectif spécifique, les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets (puisard, épandage).

Le rejet des eaux pluviales dans les anciens puits est interdit.

37 - Électricité, téléphone, télédistribution

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électrique, téléphonique, de télédistribution, ..., devront être établis en souterrain à partir des réseaux publics. Les lignes aériennes et les branchements aéro-souterrains sont interdits.

47 - Collecte des ordures ménagères

Toute opération de construction comportera un espace couvert et fermé suffisant, dédié au stockage des poubelles dévolues à la collecte des ordures non triées et au tri sélectif.

ARTICLE AUF 5 – Caractéristiques des terrains

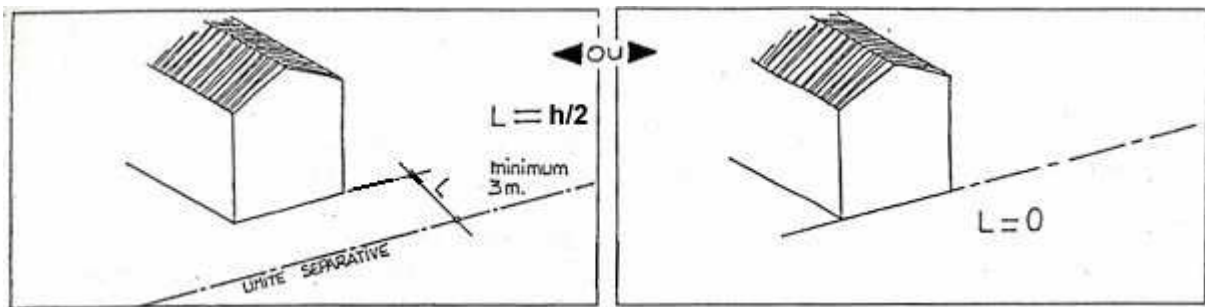
Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions, à l'exception des piscines enterrées non couvertes, pourront être implantées à l'alignement. Les constructions peuvent être implantées en retrait de l'alignement sans limitation de retrait, hormis pour les piscines pour lesquelles la distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite sera égale ou supérieure à 5 mètres.

ARTICLE AUF 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- ↳ Les constructions sur limite séparative sont autorisées.
- ↳ Lorsque les constructions ne joignent pas une des limites séparatives, la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points (en n'étant jamais inférieure à 3 mètres). Les éléments annexes tels que cheminées, ... ne sont pas pris en compte dans cette différence de niveau.



- ↪ Les piscines seront implantées à 3 mètres au moins des limites séparatives.
- ↪ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage ni à la qualité du site.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUF 9 – Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à : 0,40.

ARTICLE AUF 10 – Hauteur des constructions

Les constructions sont à rez-de-chaussée plus comble aménageable, ou rez-de-chaussée plus un étage plus comble aménageable.

La hauteur des constructions, mesurée du sol naturel au faîtage des toitures, ne peut excéder 10 mètres. Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables à l'habitation et de faible emprise tels que cheminées.

L'annexe isolée autorisée (1 unité maximum par terrain) sera à 1 niveau (RDC) et sa hauteur au faîtage des toitures ne pourra excéder 7,00 mètres.

La hauteur d'un éventuel soubassement, de hauteur limitée à 0,40m au dessus du sol naturel, incluant la dalle du rez-de-chaussée, est à intégrer à cette hauteur maximum.

Des dispositions différentes peuvent être retenues pour les ouvrages publics ou d'utilité publique de faible emprise.

ARTICLE AUF 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

GÉNÉRALITÉS

- En application de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme, les constructions, installations et clôtures ne doivent pas, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes, tant pour l'expression

des façades (organisation des percements, choix et couleurs des matériaux) que pour les toitures.

- Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers, ... , doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.
- **Matériaux** : les matériaux constitutifs de la maçonnerie autres que le bois, la brique, la pierre (reconstituée ou non) et le béton façon pierre, doivent être enduits. Les bardages en panneaux ou clins, métalliques ou PVC, sont interdits. Les bardages en panneaux clins de bois sont autorisés. Les imitations de matériaux tels que faux appareillages de pierres, fausses briques et faux pans/colombages en bois sont interdits.
- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc. ...) est strictement interdit. Cette règle s'applique aux constructions principales, aux bâtiments annexes et aux clôtures.
- Les enduits de ravalement doivent être colorés (ton sable de Loire, ton pierre) ; le blanc pur et les couleurs vives sont interdits.

DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES

- Le niveau du rez-de-chaussée des constructions ne doit pas être situé à plus de 0,40 mètre par rapport au sol naturel ou au trottoir longeant la construction, relevé au milieu de la façade de celle-ci.
L'adaptation au sol doit être particulièrement étudiée pour chaque projet. Les constructions doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions. En particulier les remblais de terrain périphériques à la construction et formant taupinières sont interdits.
- **Ouvertures** : les ouvertures des constructions à usage d'habitation visibles depuis les voies et espaces publics doivent être plus hautes que larges (**cette règle ne s'appliquant pas aux fenêtres de toit**). Les lucarnes à toit rampant et les chiens assis sont interdits.
- Les ouvertures de type « œil de bœuf », ou les ouvertures d'une forme géométrique distincte du rectangle et justifiées par leur inscription dans les lignes fortes d'une architecture contemporaine affirmée sont autorisées. Les ouvertures sur pièces non principales ou de service (garage, cellier, cuisine, salles de bains, WC, abris de jardins, vérandas, annexe à l'habitation) pourront être de proportions différentes de celles édictées à l'alinéa précédent.

Couvertures

- **Nature** : les toitures de toute construction de SHOB supérieure ou égale à 12m² seront couvertes :
 - soit en tuiles plates terre cuite de ton brun - rouge vieilli avec un minimum de 22 tuiles au m².
 - soit en ardoises rectangulaires naturelles ou artificielles de teinte ardoise.Les toitures des annexes isolées ou accolées de SHOB inférieure à **12m²** telles que les vérandas, les auvents et marquises ou les abris de jardin, par exemple, pourront recevoir un autre type de couverture à l'exclusion des tôles ondulées ou plaques ondulées.
- **Pente** : les constructions principales à usage d'habitation, à l'exception de leur extension vitrée (véranda, serre, ...), recevront une toiture à 2 pans avec de pentes

comprises entre 40° et 50°. Toutefois, des portions de toiture en terrasse pourront être admises sous réserve qu'elles restent secondaires dans la couverture des volumes construits.

- La toiture à deux pentes des annexes accolées respectera la même pente que celle du volume principal de la construction.
- Les volumes accolés au volume principal de l'habitation, présentant un seul pan de toiture, respecteront une pente de 35° minimum et de 50° maximum.
- Les annexes isolées ou accolées de SHOB inférieure à **12m²** telles que les auvents, les marquises ou les abris de jardin, par exemple, pourront avoir une pente de toiture inférieure avec un minimum de 12°.
- Les annexes isolées de SHOB supérieure ou égale à **12m²** recevront une toiture à deux pentes comprises entre 40° et 50°.
- Les panneaux solaires sont autorisés s'ils sont intégrés au pan de toiture.
- Annexes sur toitures : les souches de cheminée seront soit en brique, soit en maçonnerie enduite recevant un couronnement de briques.
- Les règles concernant les pentes et les matériaux de couverture peuvent ne pas s'appliquer aux bâtiments publics de faible emprise, sous réserve de bonne intégration au site (les toitures ondulées demeurant interdites). Elles ne s'appliquent pas non plus aux extensions vitrées (vérandas, auvents, jardins d'hiver, ...) de taille limitée sous réserve que ces nouveaux volumes se composent harmonieusement avec l'ensemble du bâti.

Façades

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc. ...) est strictement interdit. Cette règle s'applique aux constructions principales, aux bâtiments annexes et aux clôtures.
- Les enduits de ravalement doivent être colorés (ton sable de Loire, ton pierre) ; le blanc pur et les couleurs vives sont interdits. Les bardages métalliques sont interdits.
- Les enduits seront de finition grattée fin, grésée ou talochée.

Clôtures

- ✓ Clôtures donnant sur espaces ou voies publics :

Deux types de clôtures sur domaine public sont autorisés :

- 1 – clôtures végétales** : elles seront constituées de végétaux (haie ou forme libre) dont la hauteur maximum est fixée à 1,50m. (cote prise au milieu de la façade avec pour les terrains en pente, une tolérance de plus ou moins 0,20 m). Elles pourront être doublées d'un grillage d'une hauteur maximum de 1,50 m, implanté à 1,00 m en retrait côté domaine privé.
- 2 – murets** : ils auront une hauteur maximum de 1 m.

En bordure de voie publique, lorsque l'espace public à l'alignement est un espace vert aménagé dans le cadre de l'opération d'ensemble, l'alignement pourra être matérialisé par une clôture en grillage de hauteur maximum 1,50 m.

Matériaux des clôtures : les poteaux et plaques en béton et métal sont interdites. Les plaques béton semi-enterrées dites anti-lapins posées en pied de clôtures sont autorisées avec une hauteur maximale de 0,15m.

Les murets seront en brique pleine ou en maçonnerie enduite de même nature que celui mis en œuvre pour l'habitation, avec un couronnement en saillie. La hauteur sera limitée à 1 m au dessus du sol naturel du versant supérieur.

Des dispositions différentes peuvent être retenues pour les ouvrages publics ou d'utilité publique de faible emprise.

Clôture et stationnement : pour toute construction à usage d'habitation individuelle, la clôture sur rue préservera un espace ouvert sur la rue permettant le stationnement hors domaine public dit « stationnement du midi ».

✓ Clôtures en limites séparatives :

Les clôtures en limites séparatives en grillage ou muret n'excéderont pas 1,50 m. Les clôtures végétales pourront atteindre 2 m.

ARTICLE AUf 12 – Stationnement des véhicules

- ✓ Le stationnement des véhicules correspondant à l'utilisation des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- ✓ Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé trois places minimum de stationnement aménagées sur le terrain. Ce nombre comprend une aire de stationnement ouverte sur la rue réalisée à l'entrée de chaque terrain et permettant le stationnement de deux véhicules en dehors des voies publiques.
- ✓ Deux aires de stationnement contiguës seront séparées par une haie végétale.
- ✓ Pour les constructions accueillant une activité économique de type commercial ou de service marchand ou non marchand, il est exigé, au-delà des emplacements prévus pour l'habitation, d'aménager sur le terrain une aire de stationnement dont l'ampleur sera en rapport avec les besoins spécifiques générés.
- ✓ Des dispositions différentes peuvent être retenues pour les ouvrages publics de faible emprise ou d'utilité publique de faible emprise.

ARTICLE AUf 13 – Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être préservées au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 150 m².

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUf 14 – COS

Le coefficient d'occupation du sol applicable au secteur AUf est fixé à 0,4.

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR AUg

CARACTERE DU SECTEUR : ce secteur couvre les espaces destinés à constituer les cœurs de quartier. Il est destiné principalement à l'accueil d'habitat de moyenne densité, notamment sous forme de maisons individuelles groupées.

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

ARTICLE AUg 1- Occupations et utilisations du sol interdites

- ✓ Les constructions et installations classées ou non, ou les extensions de constructions existantes qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants ,
- ✓ Les constructions à usage agricole et d'élevage,
- ✓ Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de véhicules usagés non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature,
- ✓ L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières,
- ✓ Les terrains aménagés de camping caravanning permanents ou saisonniers ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application de l'article R.443-6-4 du Code de l'urbanisme,
- ✓ Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux liés et nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone,
- ✓ Les sous-sols, à l'exception des caves autorisées à l'article 2,
 - ✓ Le stationnement des caravanes isolées au-delà de trois mois, à l'exception du stationnement dans les bâtiments et remises liées à la résidence de l'utilisateur.
- ✓ Les garages collectifs de caravanes
- ✓ Les constructions édifiées à titre provisoire ou en matériaux ne présentant pas, de par leur nature, un caractère définitif à l'exception de celles nécessaires au chantier,
- ✓ Les pylônes de hauteur supérieure à 10 m,
- ✓ Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnement, des aires de jeux et de sports ouvertes au public, des affouillements et exhaussements de sol liés à l'urbanisation de la zone, tels que dispositifs paysagers de gestion des eaux pluviales, et à la réalisation d'équipements d'infrastructure.

ARTICLE AUg 2 – Occupations et utilisations du sol admises et soumises à des conditions particulières

- ✓ Les constructions à usage d'habitation individuelle et leurs annexes accolées ou dissociées

- ✓ Les opérations groupées de maisons individuelles valant division ou non et leurs annexes accolées ou dissociées s'intégrant harmonieusement dans l'ensemble de la zone.
- ✓ Une seule annexe isolée d'une surface (S.H.O.B.) inférieure ou égale à 35 m², non affectée à un usage d'habitation, cette disposition n'incluant pas les piscines ni les abris de jardin de moins de 12 m².
- ✓ Les caves, dans la limite de 12 m²
- ✓ Les piscines, dès lors qu'elles sont liées à une construction à usage principal d'habitation, et dans les limites fixées aux articles suivants
- ✓ Les constructions à usage commercial et de services marchands ou non marchands, sous réserve qu'elles respectent les caractéristiques architecturales définies pour les constructions à usage d'habitation. Il est fait référence en la matière, à la Nomenclature Économique de Synthèse (NES), inscrite dans le Bulletin Officiel de l'administration centrale du ministère de l'Économie, des Finances et de l'Industrie, et à la nomenclature des activités européennes (NACE). (annexées au présent règlement). Ces activités sont autorisées sous réserve qu'elles ne comportent pas de danger et inconvénients incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUg 3 – Accès et voirie

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

L'établissement des voies et des espaces publics sera réalisé conformément aux dispositions figurant au plan de zonage et aux éventuels plans détaillés complémentaires s'y rapportant. Ils définissent en particulier les principes d'accès aux différents secteurs depuis les voies principales ou secondaires.

Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés. Pour des raisons de sécurité et afin de limiter le nombre de sorties sur les voies, un regroupement des entrées charretières peut être imposé.

Les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter que deux accès au plus sur la voie publique ou privée collective.

ARTICLE AUg 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1º - Eau

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

2º - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif conforme au règlement d'assainissement.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, puisards ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation d'eaux usées, traitées ou non, dans les puisards ou anciens puits est interdite.

b) Eaux pluviales

En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans les installations destinées aux eaux usées.

Les eaux pluviales pourront être rejetées sur le domaine public (fossés, caniveaux ou réseau enterré quand il existe) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation. En l'absence d'aménagement collectif spécifique, les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets (puisard, épandage).

Le rejet des eaux pluviales dans les anciens puits est interdit.

3º - Électricité, téléphone, télédistribution

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électrique, téléphonique, de télédistribution, ..., devront être établis en souterrain à partir des réseaux publics. Les lignes aériennes et les branchements aéro-souterrains sont interdits.

4º - Collecte des ordures ménagères

Toute opération de construction comportera un espace couvert et fermé suffisant, dédié au stockage des poubelles dévolues à la collecte des ordures non triées et au tri sélectif.

ARTICLE AUg 5 – Caractéristiques des terrains

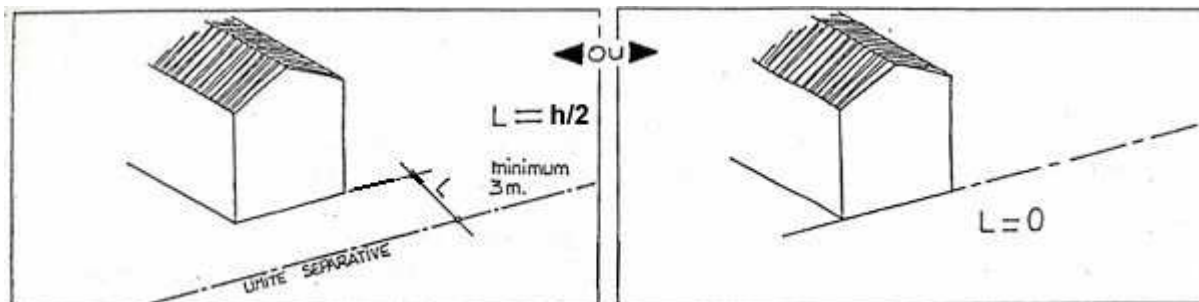
Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions, à l'exception des piscines enterrées non couvertes, pourront être implantées à l'alignement. Les constructions peuvent être implantées en retrait de l'alignement sans limitation de retrait, hormis pour les piscines pour lesquelles la distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite sera égale ou supérieure à 5 mètres.

ARTICLE AUg 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

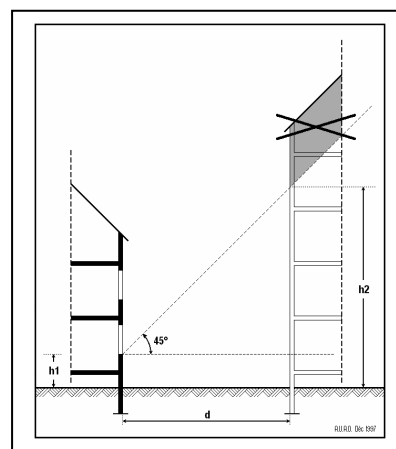
- ✎ Les constructions sur limite séparative sont autorisées.
- ✎ En cas de décroché de façade, la partie en retrait sera distante de la limite séparative d'au moins 3 m. Quand la construction n'est pas implantée sur limite séparative, le retrait par rapport à la limite séparative sera tel que la distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite soit égale ou supérieure à 3 m.



- ✎ Les piscines seront implantées à 3 mètres au moins des limites séparatives.
- ✎ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage ni à la qualité du site.

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

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ou d'activité ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.



ARTICLE AUg 9 – Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUg 10 – Hauteur des constructions

Les constructions sont à rez-de-chaussée plus comble aménageable, ou rez-de-chaussée plus un étage plus comble aménageable.

La hauteur des constructions, mesurée du sol naturel au faîtage des toitures, ne peut excéder 10 mètres. Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables à l'habitation et de faible emprise tels que cheminées.

L'annexe isolée autorisée (1 unité maximum par terrain) sera à 1 niveau (RDC) et sa hauteur au faîtage des toitures ne pourra excéder 7,00 mètres.

La hauteur d'un éventuel soubassement, de hauteur limitée à 0,40m au dessus du sol naturel, incluant la dalle du rez-de-chaussée, est à intégrer à cette hauteur maximum.

Des dispositions différentes peuvent être retenues pour les ouvrages publics ou d'utilité publique de faible emprise.

ARTICLE AUg 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

GÉNÉRALITÉS

- En application de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme, les constructions, installations et clôtures ne doivent pas, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes, tant pour l'expression des façades (organisation des percements, choix et couleurs des matériaux) que pour les toitures.
- Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers, ... , doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.
- Matériaux : les matériaux constitutifs de la maçonnerie autres que le bois, la brique, la pierre (reconstituée ou non) et le béton façon pierre, doivent être enduits. Les bardages en panneaux ou clins, métalliques ou PVC, sont interdits. Les bardages en panneaux clins de bois sont autorisés. Les imitations de matériaux tels que faux appareillages de pierres, fausses briques et faux pans/colombages en bois sont interdits.
- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc. ...) est strictement interdit. Cette règle s'applique aux constructions principales, aux bâtiments annexes et aux clôtures.
- Les enduits de ravalement doivent être colorés (ton sable de Loire, ton pierre) ; le blanc pur et les couleurs vives sont interdits.

DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES

- Le niveau du rez-de-chaussée des constructions ne doit pas être situé à plus de 0,40 mètre par rapport au sol naturel ou au trottoir longeant la construction, relevé au milieu de la façade de celle-ci.
L'adaptation au sol doit être particulièrement étudiée pour chaque projet. Les constructions doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol

aux constructions. En particulier les remblais de terrain périphériques à la construction et formant taupinières sont interdits.

- Ouvertures : les ouvertures des constructions à usage d'habitation visibles depuis les voies et espaces publics doivent être plus hautes que larges (cette règle ne s'appliquant pas aux fenêtres de toit). Les lucarnes à toit rampant et les chiens assis sont interdits.
- Les ouvertures de type « œil de bœuf », ou les ouvertures d'une forme géométrique distincte du rectangle et justifiées par leur inscription dans les lignes fortes d'une architecture contemporaine affirmée sont autorisées. Les ouvertures sur pièces non principales ou de service (garage, cellier, cuisine, salles de bains, WC, abris de jardins, vérandas, annexe à l'habitation) pourront être de proportions différentes de celles édictées à l'alinéa précédent.

Couvertures

- Nature : les toitures de toute construction de SHOB supérieure ou égale à 12m² seront couvertes :
 - soit en tuiles plates terre cuite de ton brun - rouge vieilli avec un minimum de 22 tuiles au m².
 - soit en ardoises rectangulaires naturelles ou artificielles de teinte ardoise.

Les toitures des annexes isolées ou accolées de SHOB inférieure à **12m²** telles que les vérandas, les auvents et marquises ou les abris de jardin, par exemple, pourront recevoir un autre type de couverture à l'exclusion des tôles ondulées ou plaques ondulées.

- Pente : les constructions principales à usage d'habitation, à l'exception de leur extension vitrée (véranda, serre, ...), recevront une toiture à 2 pans avec de pentes comprises entre 40° et 50°. Toutefois, des portions de toiture en terrasse pourront être admises sous réserve qu'elles restent secondaires dans la couverture des volumes construits.
- La toiture à deux pentes des annexes accolées respectera la même pente que celle du volume principal de la construction.
- Les volumes accolés au volume principal de l'habitation, présentant un seul pan de toiture, respecteront une pente de 35° minimum et de 50° maximum.
- Les annexes isolées ou accolées de SHOB inférieure à **12m²** telles que les auvents, les marquises ou les abris de jardin, par exemple, pourront avoir une pente de toiture inférieure avec un minimum de 12°.
- Les annexes isolées de SHOB supérieure ou égale à **12m²** recevront une toiture à deux pentes comprises entre 40° et 50°.
- Les panneaux solaires sont autorisés s'ils sont intégrés au pan de toiture.
- Annexes sur toitures : les souches de cheminée seront soit en brique, soit en maçonnerie enduite recevant un couronnement de briques.
- Les règles concernant les pentes et les matériaux de couverture peuvent ne pas s'appliquer aux bâtiments publics de faible emprise, sous réserve de bonne intégration au site (les toitures ondulées demeurant interdites). Elles ne s'appliquent pas non plus aux extensions vitrées (vérandas, auvents, jardins d'hiver, ...) de taille limitée sous réserve que ces nouveaux volumes se composent harmonieusement avec l'ensemble du bâti.

Façades

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc. ...) est strictement interdit. Cette règle s'applique aux constructions principales, aux bâtiments annexes et aux clôtures.
- Les enduits de ravalement doivent être colorés (ton sable de Loire, ton pierre) ; le blanc pur et les couleurs vives sont interdits. Les bardages métalliques sont interdits.
- Les enduits seront de finition grattée fin, grésée ou talochée.

Clôtures

✓ Clôtures donnant sur espaces ou voies publics :

Deux types de clôtures sur domaine public sont autorisés :

1 – clôtures végétales : elles seront constituées de végétaux (haie ou forme libre) dont la hauteur maximum est fixée à 1,50m. (cote prise au milieu de la façade avec pour les terrains en pente, une tolérance de plus ou moins 0,20 m). Elles pourront être doublées d'un grillage d'une hauteur maximum de 1,50 m, implanté à 1,00 m en retrait côté domaine privé.

2 – murets : ils auront une hauteur maximum de 1 m.

En bordure de voie publique, lorsque l'espace public à l'alignement est un espace vert aménagé dans le cadre de l'opération d'ensemble, l'alignement pourra être matérialisé par une clôture en grillage de hauteur maximum 1,50 m.

Matériaux des clôtures : les poteaux et plaques en béton et métal sont interdites. Les plaques béton semi-enterrées dites anti-lapins posées en pied de clôtures sont autorisées avec une hauteur maximale de 0,15m.

Les murets sont autorisés. Ils seront en brique pleine ou en maçonnerie enduite de même nature que celui mis en œuvre pour l'habitation, avec un couronnement en saillie. La hauteur sera limitée à 1 m au dessus du sol naturel du versant supérieur.

Des dispositions différentes peuvent être retenues pour les ouvrages publics ou d'utilité publique de faible emprise.

Clôture et stationnement : pour toute construction à usage d'habitation individuelle, la clôture sur rue préservera un espace ouvert sur la rue permettant le stationnement hors domaine public dit « stationnement du midi ».

✓ Clôtures en limites séparatives :

Les clôtures en limites séparatives n'excéderont pas 2 mètres.

ARTICLE AUg 12 – Stationnement des véhicules

En vue d'améliorer la qualité des programmes et de favoriser la mise en valeur des espaces verts, les aires de stationnement concentrées (et non en linéaire de rue) de plus de 300 m² doivent faire l'objet d'un plan d'ensemble annexé aux demandes de permis de construire. Un traitement particulier doit être prévu de manière à dissimuler les aires de stationnement des vues environnantes.

Le stationnement des véhicules correspondant à l'utilisation des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les opérations d'habitat, il est exigé deux places minimum de stationnement par logement, aménagées sur le terrain. Ce nombre comprend une aire de stationnement non close, réalisée à l'entrée de chaque terrain et permettant le stationnement d'un véhicule en dehors des voies publiques

Pour les constructions accueillant une activité économique de type commercial ou de service marchand ou non-marchand, il est exigé, au-delà des emplacements prévus pour le (ou les) logement(s), d'aménager sur le terrain une aire de stationnement dont l'ampleur sera en rapport avec les besoins spécifiques générés, apte à accueillir le stationnement des véhicules du personnel et le flux des véhicules des clients de ce service. Il est établi un ratio minimum d'une place de stationnement pour 60 m² de Surface Hors Ouvre Nette de construction.

Des dispositions différentes peuvent être retenues pour les ouvrages publics de faible emprise ou les ouvrages d'utilité publique de faible emprise.

ARTICLE AUq 13 – Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être préservées au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

Les surfaces libres de toute construction, notamment les aires de stationnement, doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 150 m².

Les végétaux utilisés pour ces espaces verts, les parkings et l'intégration des dépôts et aires de stockage comprendront essentiellement des espèces locales.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUq 14 – COS

Le coefficient d'occupation du sol applicable au secteur AUg est fixé à 0,4.

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR AUp

CARACTERE DU SECTEUR : ce secteur couvre les espaces verts et espaces de jeux du quartier ouverts au public.

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

ARTICLE AUp - Occupations et utilisations du sol interdites

- ✓ Les constructions à l'exception ouvrages publics ou d'utilité publique nécessaires au fonctionnement du quartier
- ✓ Les serres
- ✓ Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de véhicules usagés non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature
- ✓ Les terrains aménagés de camping caravanning permanents ou saisonniers ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application de l'article R.443-6-4 du Code de l'urbanisme
- ✓ Le stationnement des caravanes
- ✓ Les pylônes de hauteur supérieure à 10 m
- ✓ Les travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié au plan sans mesures compensatoires
- ✓ Les exhaussements de sols dont la hauteur excède 2 m.

ARTICLE AUp 2 – Occupations et utilisations du sol admises et soumises à des conditions particulières

- ✓ Les équipements d'utilité publique sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement et la vie de quartier et qu'ils ne créent pas de nuisances, notamment par rapport à la qualité paysagère du site ou la proximité de l'habitat.
- ✓ Les affouillements et exhaussements de sol dès lors qu'ils sont liés à l'urbanisation de la zone, tels que dispositifs paysagers de gestion des eaux pluviales, ou à des travaux de construction, d'infrastructure et d'aménagement d'espaces collectifs.
- ✓ Les ouvrages d'utilité publique ou d'intérêt général de faible emprise (transformateur EDF, abris poubelles, jeux d'enfants, antenne collective de réception audiovisuelle,... etc.).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUp 3 – Accès et voirie

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUp 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUp 5 – Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions doivent être édifiées en retrait de 3 m au moins de l'alignement des voies publiques existantes ou de celui qui lui sera substitué pour les voies à créer ou à modifier, ou en limite des marges de recul indiquées au plan.

La distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé ou de la marge de recul qui s'y substitue, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

ARTICLE AUp 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de cette construction, avec un minimum de trois mètres.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUp 9 – Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUp 10 – Hauteur des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUp 11 – Aspect extérieur

L'autorisation de construire sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur implantation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect ne sont pas en accord avec la typologie locale ou portent atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

ARTICLE AUp 12 – Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules sur l'espace public situé aux abords de toute construction sera organisé dans le respect des dispositions de sécurité publique.

ARTICLE AUp 13 – Espaces libres et plantations

Les arbres existants, en bon état sanitaire, correspondant à des essences locales bien adaptées, doivent être préservés au maximum, et en particulier les sujets indiqués au plan.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE AUp 14 – COS**

Il n'est pas fixé de COS.

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR AU t

CARACTERE DU SECTEUR : ce secteur situé à l'ouest du Bourg de Lailly, au lieu-dit Là-Haut, est destiné principalement à l'accueil d'habitat sous forme de maisons individuelles, s'intégrant dans une zone d'habitat peu dense.

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

ARTICLE AUt 1- Occupations et utilisations du sol interdites

- ✓ Les constructions et installations classées ou non, ou les extensions de constructions existantes qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants
- ✓ Les constructions à usage agricole et d'élevage
- ✓ Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de véhicules usagés non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature
- ✓ L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières
- ✓ Les terrains aménagés de camping caravanning permanents ou saisonniers ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application de l'article R.443-6-4 du Code de l'urbanisme
- ✓ Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux liés et nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone
- ✓ Le stationnement des caravanes isolées au-delà de trois mois, à l'exception du stationnement dans les bâtiments et remises liées à la résidence de l'utilisateur
- ✓ Les constructions édifiées à titre provisoire ou en matériaux ne présentant pas, de par leur nature, un caractère définitif à l'exception de celles nécessaires au chantier
- ✓ Les pylônes de hauteur supérieure à 10 m
- ✓ Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnement, des aires de jeux et de sports ouvertes au public, des affouillements et exhaussements de sol liés à l'urbanisation de la zone, tels que dispositifs paysagers de gestion des eaux pluviales, et à la réalisation d'équipements d'infrastructure.

ARTICLE AUt 2 – Occupations et utilisations du sol admises et soumises à des conditions particulières

- ✓ Les constructions à usage d'habitation individuelle et leurs annexes accolées

- ✓ Une seule annexe isolée d'une surface (S.H.O.B.) inférieure ou égale à 35 m², non affectée à un usage d'habitation, cette disposition n'incluant pas les piscines ni les abris de jardin de moins de 12 m²
- ✓ Les piscines, dès lors qu'elles sont liées à une construction à usage principal d'habitation, et dans les limites d'implantation suivantes :
 - à 5 m au moins de l'alignement,
 - à 3 m au moins des limites séparatives.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLES AUt 3 à AUt 13 :

Se référer au chapitre 3 : règlement applicable à la zone UC.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUt 14 – COS

Il n'est pas fixé de COS.

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR AUv

CARACTERE DU SECTEUR : ce secteur couvre les espaces privatifs n'ayant pas vocation à être construits, destinés à être maintenus en espaces verts, qu'ils soient à vocation d'agrément ou à vocation arboricole.

Ils permettent l'identification d'espaces préservés de toute urbanisation, que ce soit en vue du maintien de la vocation actuelle de jardin d'agrément du fonds des propriétés bâties existantes ou pour permettre la pérennisation d'ensembles arborés de qualité.

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

ARTICLE Auv1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- ✓ Les installations classées autres que celles indispensables au bon fonctionnement des équipements publics ou d'utilité publique
- ✓ Les constructions à l'exception des piscines enterrées et non couvertes et des constructions annexes, en particulier nécessaires à l'entretien du terrain ou au stockage de bois, dans la limite globale de 35 m² de SHOB
- ✓ Les constructions à usage agricole et d'élevage
- ✓ l'élevage des chiens et les chenils, ainsi que les élevages d'animaux source de nuisances incompatibles avec la proximité des habitations
- ✓ les serres autres qu'à usage individuel privé et excédant 15 m²
- ✓ Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de véhicules usagés non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature
- ✓ L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières
- ✓ Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux liés et nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone
- ✓ Les terrains aménagés de camping caravanning permanents ou saisonniers ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application de l'article R.443-6-4 du Code de l'urbanisme
- ✓ Le stationnement des caravanes isolées au-delà de trois mois, à l'exception du stationnement dans les bâtiments et remises liées à la résidence de l'utilisateur
- ✓ Les garages collectifs de caravanes
- ✓ Les pylônes de hauteur supérieure à 10 m
- ✓ Les démolitions sans autorisation

- ✓ Les travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié au plan sans mesures compensatoires.

ARTICLE AUv 2 – Occupations et utilisations du sol admises et soumises à des conditions particulières

- ✓ Les piscines enterrées non couvertes
- ✓ Les constructions annexes, en particulier nécessaires à l'entretien du terrain ou au stockage de bois, dans la limite globale de 35 m² de SHOB.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUv 3 – Accès et voirie

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUv 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUv 5 – Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions doivent être édifiées en retrait de 3 m au moins de l'alignement des voies publiques existantes ou de celui qui lui sera substitué pour les voies à créer ou à modifier, ou en limite des marges de recul indiquées au plan.

ARTICLE AUv 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de cette construction, avec un minimum de trois mètres.

Toutefois, à l'exception des piscines enterrées et non couvertes, des constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives à l'une des conditions suivantes que la hauteur n'excède pas 3,50 mètres en limite séparative .

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUv 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 35 m².

ARTICLE AUv 10 – Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres. Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que cheminées. Des dispositions différentes peuvent être retenues pour les ouvrages publics ou d'utilité publique de faible emprise.

ARTICLE AUv 11 – Aspect extérieur

Toute construction ou extension de construction doit s'intégrer dans l'espace architectural qui l'environne.

L'autorisation de construire sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur implantation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect ne sont pas en accord avec la typologie locale ou portent atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

Clôtures✓ Clôtures à l'alignement :

Elles seront constituées d'une haie végétale dont la hauteur maximale est fixée à 1,50 m (cote prise au milieu de la façade avec, pour les terrains en pente, une tolérance de plus ou moins 0,20 m). Elles peuvent être doublées d'un grillage implanté 1,00 m en retrait, côté domaine privé.

En bordure de voie publique, lorsque l'espace public à l'alignement est un espace vert aménagé dans le cadre de l'opération d'ensemble, l'alignement pourra être matérialisé par une clôture en grillage de hauteur maximum 1,50 m.

Matériaux des clôtures : les poteaux et plaques en béton et métal sont interdites. Les plaques béton semi-enterrées dites anti-lapins posées en pied de clôtures sont autorisées avec une hauteur maximale de 0,15m.

Les murets sont autorisés. Ils seront en brique pleine ou en maçonnerie enduite de même nature que celui mis en œuvre pour l'habitation, avec un couronnement en saillie. La hauteur sera limitée à 1 m au dessus du sol naturel du versant supérieur.

Des dispositions différentes peuvent être retenues pour les ouvrages publics ou d'utilité publique de faible emprise.

✓ Clôtures en limites séparatives :

Les clôtures en limites séparatives n'excéderont pas 2 mètres.

ARTICLE 1AUv 12 – Stationnement des véhicules

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AUv 13 – Espaces libres et plantations

Les arbres existants, en bon état sanitaire, correspondant à des essences locales bien adaptées, doivent être préservés au maximum, et en particulier les sujets indiqués au plan.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 1AUv 14 – COS**

Il n'est pas fixé de COS.

La zone agricole

Chapitre 6 - Règlement applicable à la zone A

La zone agricole comprend des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Dans le Val de Loire, cette zone comporte quatre secteurs inondables A1, A2, A3 et A4 (respectivement zones d'aléa faible, moyen, fort et très fort).

En application de l'article L. 123-1-7 du Code de l'urbanisme, des bâtiments se trouvant dans cette zone ont été identifiés pour leurs caractéristiques architecturales : ces éléments sont repérés au plan de zonage (ferme de Flux).

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

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

Rappel du règlement du PPRI :

A l'intérieur de la zone A du PPRI (article A1), «... toutes les constructions, ouvrages, installations ou travaux à l'exception de ceux définis à l'article A2 ci-après sont interdits ». L'article A2 comprend la liste exhaustive des constructions, ouvrages,... autorisés, ainsi que les prescriptions particulières qui doivent être respectées.

Dans la zone B (article B1) et pour les trois secteurs d'aléa, sont interdits :

- « - les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel, sauf ceux à usage exclusif de parkings collectifs,*
- les équipements tels que les postes de secours municipaux, les hôpitaux, cliniques, maisons de retraite, centres de post-cure, et centres accueillant de façon permanente des personnes à mobilité réduite. Cette interdiction ne concerne pas les extensions et les aménagements liés à l'amélioration des conditions de sécurité et de mise aux normes réglementaires de ces équipements, ces extensions et aménagements ne devant toutefois pas avoir pour conséquence d'augmenter la capacité d'accueil des établissements hébergeant des personnes.*
- les ouvrages, remblaiements ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux déjà fortement urbanisés ou qui ne seraient pas indispensables à la réalisation des travaux d'infrastructure publique,*
- les constructions et les installations qui par leurs dimensions trop importantes, leur configuration et leur implantation seraient susceptibles de perturber de façon sensible l'écoulement des eaux et l'expansion des crues. »*

✓ Les constructions ou installations ou les extensions des constructions existantes non liées à une activité agricole à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à l'environnement.

✓ Les dépôts de ferraille, de déchets de toute nature.

ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :**➤ dans les zones identifiées A :**

- ✓ Les constructions, extensions et annexes liées et nécessaires à l'activité agricole.
- ✓ Le changement de destination des constructions existantes, à condition que la destination nouvelle soit nécessaire au maintien ou au développement de l'activité agricole du secteur.
- ✓ La restauration ou la reconstruction après sinistre des constructions existantes, les travaux de rénovation ne pouvant induire d'atteinte à l'activité agricole avoisinante, à l'environnement ou au caractère du site.
- ✓ Les annexes (garages, abris de jardins, piscines, ...) à condition d'être situées sur le terrain d'emprise et à proximité de la construction principale à usage d'habitation ou d'activité d'une exploitation agricole.
- ✓ Les étangs et les affouillements liés et nécessaires à l'activité agricole, à la défense incendie, ou à la gestion hydraulique, sous réserve de leur bonne intégration au site.
- ✓ Les remblais nécessaires à la protection des lieux déjà habités ou à la réalisation de travaux d'infrastructure publique.
- ✓ Les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à l'environnement.
- ✓ L'extension des installations classées existantes à condition qu'elles n'aggravent pas les risques de nuisances ou de pollution, ainsi que les nouvelles installations classées liées aux activités agricoles de la zone.

➤ dans les secteurs inondables A1, A2, A3 et A4 :

- ✓ Les constructions à usage d'habitation devront respecter en tous points le règlement du Plan de prévention des risques d'inondation de la vallée de la Loire (PPRI), approuvé par arrêté préfectoral du 22 octobre 1999 et joint en annexe. En particulier ces constructions devront comporter (article A2-4) : *un premier niveau de plancher à 0,50 mètres au moins du terrain naturel en aléas 1, 2 et 3, et un second niveau habitable au premier étage.*
- ✓ Les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à l'environnement et qu'elles respectent le PPRI.
- ✓ L'extension des installations classées existantes à condition qu'elle n'aggrave pas les risques de nuisance ou de pollution, ainsi que les nouvelles installations classées liées aux activités agricoles de la zone.

ARTICLE A 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;

1- Accès*

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

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

2 - Voirie*

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les voies en impasse, existantes ou à créer, devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

ARTICLE A 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ;

1° - Eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une desserte en eau potable sera alimentée par le réseau public de distribution d'eau potable. Toutefois, en l'absence de réseau public, une alimentation autonome conforme à la réglementation en vigueur pourra être envisagée.

2° - Assainissement

a) Eaux usées

Lorsque le réseau d'assainissement existe, toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

En l'absence du réseau collectif, les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, puisards, anciens puits ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux usées est interdite, même après traitement, dans les puisards et les anciens puits.

b) Eaux pluviales

En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans les installations destinées aux eaux usées.

Elles seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets (puisard, épandage).

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber sur la parcelle, les eaux pluviales pourront être rejetées sur le domaine public (fossés, caniveaux ou réseau enterré quand il existe) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Le rejet des eaux pluviales dans les anciens puits est interdit.

39 - Electricité, téléphone, télédistribution

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électrique, téléphonique, de télédistribution, ..., devront être établis à partir du réseau public, de préférence en souterrain (sauf situation particulière).

ARTICLE A 5 - Caractéristiques des terrains constructibles

Pour toute construction nécessitant un système d'assainissement des eaux usées, les caractéristiques des terrains devront permettre l'installation d'un système d'assainissement autonome conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur en matière d'assainissement.

ARTICLE A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction, installation ou extension de construction doit être implantée de façon à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, ...).

ARTICLE A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les bâtiments agricoles nouveaux doivent être implantés à 5 m au moins des limites séparatives.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à l'environnement.
- Toutefois, la restauration, l'extension ou la reconstruction de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas celle prévue au premier alinéa est admise dans la limite de l'implantation existante.

ARTICLE A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments non contigus doivent être séparés par une distance d'au moins 5 mètres.

ARTICLE A 9 - Emprise au sol des constructions :

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 10 - Hauteur* maximale des constructions :

La hauteur des constructions à usage d'habitation, mesurée du sol naturel au faîtage des toitures, ne peut excéder 10 mètres, sauf équipements techniques particuliers (cheminées, éléments d'aération,...). Cette hauteur est portée à 10,50 mètres dans les secteurs inondables cités A1, A2 et A3.

Toutefois l'extension, l'aménagement, la restauration la reconstruction de bâtiments existants avec une hauteur supérieure sont admis à concurrence de la hauteur initiale.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage, à la qualité du site ni à l'environnement.

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments à usage agricole ou professionnel.

ARTICLE A 11 - Aspect extérieur des constructions

GÉNÉRALITÉS

- En application de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme, les constructions, installations et clôtures ne doivent pas, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes, tant pour l'expression des façades (organisation des percements, choix et couleurs des matériaux) que pour les toitures.
- Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers, ... , doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.
- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc. ...) est strictement interdit. Les enduits devront être colorés (ton sable de Loire, ton pierre). Cette règle s'applique à toute construction et aux clôtures.
- Les bardages métalliques seront peints ou laqué. Les matériaux ondulés sont interdits.

DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES

- Le niveau du rez-de-chaussée des constructions ne doit pas être situé à plus de 0,40 m par rapport au sol naturel relevé au milieu de la façade de celle-ci.
- Dans les secteurs inondables A1, A2 et A3, cette hauteur est fixée à 0,50 mètre au moins conformément au règlement du PPRI (article A 2.4)
- Les ouvertures des constructions à usage d'habitation visibles depuis les voies et espaces publics doivent être plus hautes que larges (cette règle ne s'appliquant pas aux fenêtres de toit). Les lucarnes à toit rampant et les chiens assis sont interdits.

Couvertures

- Les toitures des constructions à usage d'habitation seront à deux versants principaux, d'une pente minimale de 35° et inférieure à 50°. Cette disposition n'exclut pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, ...) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.
- Les couvertures des constructions, à l'exception des vérandas, devront être réalisées en tuiles, en ardoises ou en matériaux présentant un aspect similaire. Elles devront s'harmoniser avec celles des constructions environnantes. La tôle métallique (bac acier prélaqué) est tolérée pour les bâtiments à usage d'activité ainsi que pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif. Le matériau ondulé est interdit.
- La pente des appentis adossés à un mur ou à un bâtiment existant d'une hauteur égale ou supérieure, ainsi que celle des abris isolés de moins de 20 m², peut être plus faible sans toutefois être inférieure à 20°.
- Toutefois les réparations, rénovations et extensions sont admises avec des matériaux et des pentes identiques à l'existant (la tôle ondulée métallique restant interdite comme indiqué ci-dessus).

Clôtures

- Dans les secteurs A1, A2 et A3, les prescriptions détaillées dans l'article A 2.1 du règlement du PPRI doivent être respectées :

les clôtures doivent être ajourées sur les deux tiers de leur hauteur (hauteur maxi 1,80 m). Pour les clôtures constituées de murets non surmontés de parties pleines (lices,...) la hauteur maximale de ce muret est de 0,60 mètre. Cette règle s'applique également aux éléments intérieurs de séparation ou de protection tels que murs, claustras, grillages,...

- En dehors des secteurs inondables A1, A2 et A3, les clôtures sur domaine public doivent respecter les dispositions suivantes :
 - Les clôtures ne devront pas excéder 1,80 mètre
 - Toutefois, des hauteurs plus importantes pour certains ouvrages pourront être acceptées (piliers, portails,...) en respectant l'harmonie de l'ensemble et ne devront pas excéder 2,30 m.
 - La réfection ou la continuité des clôtures présentant une hauteur supérieure est admise.

- Les clôtures en plaques béton sont interdites. Sont cependant admises les clôtures en plaques béton composées d'une plaque au sol de hauteur 0,50 m maximum surmontée d'un grillage.
- Les portails devront être en harmonie avec la clôture.

ARTICLE A 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement ;

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations – Espaces Boisés Classés;

Les espaces boisés classés portés au plan doivent être conservés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions stipulées par l'article L 130-1 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.* ... ».

ARTICLE A 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) :

Il n'est pas fixé de C.O.S.

La zone naturelle

Chapitre 7 - Règlement applicable à la zone N

La zone naturelle et forestière est la partie de la commune équipée ou non, à protéger en raison :

- **soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,**
- **soit de l'existence d'une exploitation forestière,**
- **soit de leur caractère d'espace naturel.**

Elle comprend donc la Sologne, la vallée du Petit Ardoux et du ru de Vézenne, le lit endigué de la Loire et une zone tampon entre le val et le coteau bâti.

Elle comporte dans le Val d'Ardoux des secteurs inondables N1, N2 et N3 (respectivement en zones d'aléa faible, moyen et fort).

En application de l'article L. 123-1-7 du Code de l'urbanisme, des bâtiments se trouvant dans cette zone ont été identifiés pour leurs caractéristiques architecturales : ces éléments sont repérés au plan de zonage (fermes de la Hellière, Villenouan, Montizeau et Bourgneuf, château des Gachetières).

La zone N englobe :

- **un secteur Nv destiné à l'accueil des gens du voyage,**
- **un secteur Nh dans lequel des constructions peuvent être admises dans les conditions fixées par l'article R.123-8 du code de l'urbanisme, dernier alinéa, reproduit ci-dessous.**

Article R123-8 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones naturelles et forestières sont dites zones N. Peuvent être classées en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique, ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie du transfert de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. »

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

ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Rappel du règlement du PPRI :

A l'intérieur de la zone A du PPRI (article A1), «... toutes les constructions, ouvrages, installations ou travaux à l'exception de ceux définis à l'article A2 ci-après sont interdits. » l'article A2 comprend la liste exhaustive des constructions, ouvrages,... autorisés, ainsi que les prescriptions particulières qui doivent être respectées.

Dans la zone B (article B1) et pour les trois secteurs d'aléa, sont interdits :

- « - les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel, sauf ceux à usage exclusif de parkings collectifs,
- les équipements tels que les postes de secours municipaux, les hôpitaux, cliniques, maisons de retraite, centres de post-cure, et centre accueillant de façon permanente des personnes à mobilité réduite. Cette interdiction ne concerne pas les extensions et les aménagements liés à l'amélioration des conditions de sécurité et de mise aux normes réglementaires de ces équipements, ces extensions et aménagements ne devant toutefois pas avoir pour conséquence d'augmenter la capacité d'accueil des établissements hébergeant des personnes.
- les ouvrages, remblaiements ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux déjà fortement urbanisés ou qui ne seraient pas indispensables à la réalisation des travaux d'infrastructure publique,
- les constructions et les installations qui par leurs dimensions trop importantes, leur configuration et leur implantation seraient susceptibles de perturber de façon sensible l'écoulement des eaux et l'expansion des crues. »

➤ **dans les zones identifiées N et les secteurs inondables N1, N2 et N3 :**

- ✓ Toutes les constructions et utilisations nouvelles du sol à l'exception de celles visées à l'article 2.

ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

➤ **dans les zones identifiées N :**

- ✓ Le changement de destination des constructions existantes, à condition que la destination nouvelle soit non nuisante à l'égard de l'environnement.
- ✓ Les extensions des constructions et activités existantes sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement.
- ✓ Les constructions liées à l'activité agricole ou sylvicole.
- ✓ La restauration ou la reconstruction après sinistre des constructions existantes, les travaux de rénovation ne pouvant induire d'atteinte à l'environnement ou au caractère du site.
- ✓ Les annexes (garages, abris de jardins, piscines, ...) à proximité de la construction principale à usage d'habitation ou d'activité, y compris dans le cas où cette construction serait située en zone urbanisée (parcelle s'étendant à la fois sur les zones U et N). Cette annexe ne pourra pas être située à plus de 20 m de la limite entre les zones U et N.
- ✓ La construction d'abri de matériel nécessaire à l'entretien des propriétés non bâties, dans la limite d'une par unité foncière pour les unités foncières de 10 ha au moins. Cette construction n'excèdera pas 50 m².

- ✓ Les abris de pêche et de jardin n'excédant pas 12 m² non extensibles, dans la limite d'un par unité foncière de 4000 m² au moins.
- ✓ Les étangs, sous réserve de leur bonne intégration au site.
- ✓ Les affouillements liés et nécessaires à l'activité agricole, à la défense incendie, ou à la gestion hydraulique, sous réserve de leur bonne intégration au site.
- ✓ Les remblais nécessaires à la protection des lieux déjà habités ou à la réalisation de travaux d'infrastructure publique.
- ✓ En dehors des secteurs inondables N1, N2 et N3, les exhaussements de sols liés et nécessaires à l'activité agricole.
- ✓ Les constructions et installations liées et nécessaires aux activités de sport et de loisir, sous réserve d'une bonne intégration au site et dans l'environnement d'une part, d'absence de nuisances d'autre part.
- ✓ Les abris isolés pour animaux (moutons, chevaux, ...) n'excédant pas 35 m².
- ✓ Les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à l'environnement.
- ✓ L'extension des installations classées existantes à condition qu'elles n'aggravent pas les risques de nuisances ou de pollution, ainsi que les nouvelles installations classées liées aux activités agricoles de la zone.
 - ***dans le secteur inondable identifié N1, N2, et N3:***
 - ✓ Les constructions à usage d'habitation, dans les secteurs inondables N1, N2, et N3, devront respecter en tous points le règlement du Plan de prévention des risques d'inondation de la vallée de la Loire (PPRI), approuvé par arrêté préfectoral du 22 octobre 1999 et joint en annexe. En particulier ces constructions devront comporter (article A2-4) *un premier niveau de plancher à 0,50 mètres au moins du terrain naturel en aléas 1, 2 et 3, et un second niveau habitable au premier étage en aléas 2 et 3.*
 - ✓ L'extension des installations classées existantes à condition qu'elle n'aggrave pas les risques de nuisance ou de pollution.
 - ***dans le secteur Nh:***
 - ✓ Les constructions nouvelles et leurs annexes, conformément à l'article R.123-8 du code de l'urbanisme, dernier alinéa, à condition :
 - que cela ne nécessite pas de renforcement ni extension des voies et réseaux publics assurant leur desserte
 - qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages
 - que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.
 - ***dans le secteur Nv:***
 - ✓ Les constructions nécessaires à l'équipement de l'aire d'accueil des gens du voyage.

ARTICLE N 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;**1- Accès***

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

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

2 - Voirie*

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les voies en impasse, existantes ou à créer, devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

ARTICLE N 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**1° - Eau**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une desserte en eau potable sera alimentée par le réseau public de distribution d'eau potable. Toutefois, en l'absence de réseau public, une alimentation autonome conforme à la réglementation en vigueur pourra être envisagée.

2° - Assainissement**a) Eaux usées**

Lorsque le réseau d'assainissement existe, toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

En l'absence du réseau, les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, puisards, anciens puits ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux usées est interdite, même après traitement, dans les puisards et les anciens puits.

b) Eaux pluviales

En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans les installations destinées aux eaux usées.

Elles seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets (puisard, épandage).

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber sur la parcelle, les eaux pluviales pourront être rejetées sur le domaine public (fossés, caniveaux ou réseau enterré quand il existe) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Le rejet des eaux pluviales dans les anciens puits est interdit.

37 - Electricité, téléphone, télédistribution

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électrique, téléphonique, de télédistribution, ..., devront être établis à partir du réseau public, de préférence en souterrain.

ARTICLE N 5 - Caractéristiques des terrains constructibles

Pour toute construction nécessitant un système d'assainissement, les caractéristiques des terrains devront permettre l'installation d'un système d'assainissement autonome conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur en matière d'assainissement.

ARTICLE N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction, installation ou extension de construction doit être implantée de façon à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, ...).

Les abris de matériel doivent être implantés à au moins 30 mètres en retrait de l'alignement.

Toutefois la restauration ou la reconstruction de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas la distance ci-dessus est admise dans la limite de l'implantation existante.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

ARTICLE N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

- Les bâtiments agricoles nouveaux doivent être implantés à 5 m au moins des limites séparatives.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à l'environnement.

- Toutefois, la restauration ou la reconstruction de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas celle prévue au premier alinéa est admise dans la limite de l'implantation existante.

ARTICLE N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments non contigus doivent être séparés par une distance d'au moins 5 mètres.

ARTICLE N 9 - Emprise au sol des constructions :

Hors des sous-secteurs ci-dessous, il n'est pas fixé de règle.

➤ dans les sous secteurs inondables N1, N2, et N3 :

Les extensions des constructions existantes non affectées à l'usage agricole et la construction d'annexes (abris,...) à ces constructions sont limitées à :

- 25 m² d'emprise au sol pour les bâtiments d'habitation et leurs annexes
- 30% de leur emprise au sol pour les bâtiments à usage d'activité économique et pour les bâtiments publics n'ayant pas vocation à l'hébergement.

ARTICLE N 10 - Hauteur* maximale des constructions.

La hauteur des constructions à usage d'habitation, mesurée du sol naturel au faîtage des toitures, ne peut excéder 10 mètres, sauf équipements techniques particuliers (cheminées, éléments d'aération,...). Cette hauteur est portée à 10,50 mètres dans les secteurs inondables cités N1, N2 et N3.

Toutefois l'extension, l'aménagement, la restauration la reconstruction de bâtiments existants avec une hauteur supérieure sont admis à concurrence de la hauteur initiale.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage ni à la qualité du site.

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments à usage agricole ou professionnel.

La hauteur maximale des bâtiments isolés destinés à l'abri de matériel ou d'animaux est fixée à 5 mètres au faite du toit.

Toutefois l'extension, la restauration, la reconstruction après sinistre de bâtiments qui existent avec une hauteur supérieure à celles prévues ci-dessus sont admises à concurrence de la hauteur initiale.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à l'environnement.

ARTICLE N 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

GÉNÉRALITÉS

- En application de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, les constructions, installations et clôtures ne doivent pas, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes, tant pour l'expression des façades (organisation des percements, choix et couleurs des matériaux) que pour les toitures.
- Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers, ... , doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.
- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc. ...) est strictement interdit. Les enduits devront être colorés (ton sable de Loire, ton pierre). Cette règle s'applique aux constructions principales, aux bâtiments annexes et aux clôtures.
- Les bardages métalliques seront peints ou laqué. Les matériaux ondulés sont interdits.

DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES

- Le niveau du rez-de-chaussée des constructions ne doit pas être situé à plus de 0,40 mètre par rapport au sol naturel relevé au milieu de la façade de celle-ci.
- Dans les secteurs inondables N1, N2 et N3, cette hauteur maximale est fixée à 0,50 mètre conformément au règlement du PPRI (article A 2.4)
- Les ouvertures des constructions à usage d'habitation visibles depuis les voies et espaces publics doivent être plus hautes que larges (cette règle ne s'appliquant pas aux fenêtres de toit). Les lucarnes à toit rampant et les chiens assis sont interdits.

Couvertures

- Les toitures des constructions à usage d'habitation seront à deux versants principaux, d'une pente minimale de 35° et inférieure à 50°. Cette disposition n'exclut pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, ...) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

- Les couvertures des constructions, à l'exception des vérandas, devront être réalisées en tuiles, en ardoises ou en matériaux présentant un aspect similaire. Elles devront s'harmoniser avec celles des constructions environnantes. La tôle métallique (bac acier prélaqué) est tolérée pour les bâtiments à usage d'activité ainsi que pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif. Le matériau ondulé est interdit.
- La pente des appentis adossés à un bâtiment existant ou à un mur d'une hauteur égale ou supérieure ainsi que celle des abris isolés de moins de 20 m² peut être plus faible sans toutefois être inférieure à 20°.
- Toutefois les réparations, rénovations et extensions sont admises avec des matériaux et des pentes identiques à l'existant (la tôle ondulée métallique restant interdite comme indiqué ci-dessus).

Clôtures

- Dans les secteurs N1 N2 et N3, les prescriptions détaillées dans l'article A 2.1 du règlement du PPRI doivent être respectées :

les clôtures doivent être ajourées sur les deux tiers de leur hauteur (hauteur maxi 1,80 m). Pour les clôtures constituées de murets non surmontés de parties pleines (lisses,...) la hauteur maximale de ce muret est de 0,60 mètre. Cette règle s'applique également aux éléments intérieurs de séparation ou de protection tels que murs, claustras, grillages,...

- Toutes les clôtures devront être de formes et de coloris simples et sobres, en harmonie avec le bâti et les clôtures environnantes.
- Les portails devront être en harmonie avec la clôture.
- En dehors des secteurs inondables N1 N2 et N3, les clôtures sur rue ou espace public doivent respecter les dispositions suivantes :
 - Les clôtures sur domaine public ne devront pas excéder 2 mètres
 - Toutefois, des hauteurs plus importantes pour certains ouvrages pourront être acceptées (piliers, portails,...) en respectant l'harmonie de l'ensemble et ne devront pas excéder 2,30 m.
 - La réfection ou la continuité des clôtures présentant une hauteur supérieure est admise.
- Les clôtures en plaques béton sont interdites. Sont cependant admises les clôtures en plaques béton composées d'une plaque au sol de hauteur 0,50 m surmontée d'un grillage.

ARTICLE N 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement ;

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations – Espaces Boisés Classés

Pour les espaces boisés classés, la réglementation générale en vigueur s'applique.
Pour les autres forêts, il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

LEXIQUE³

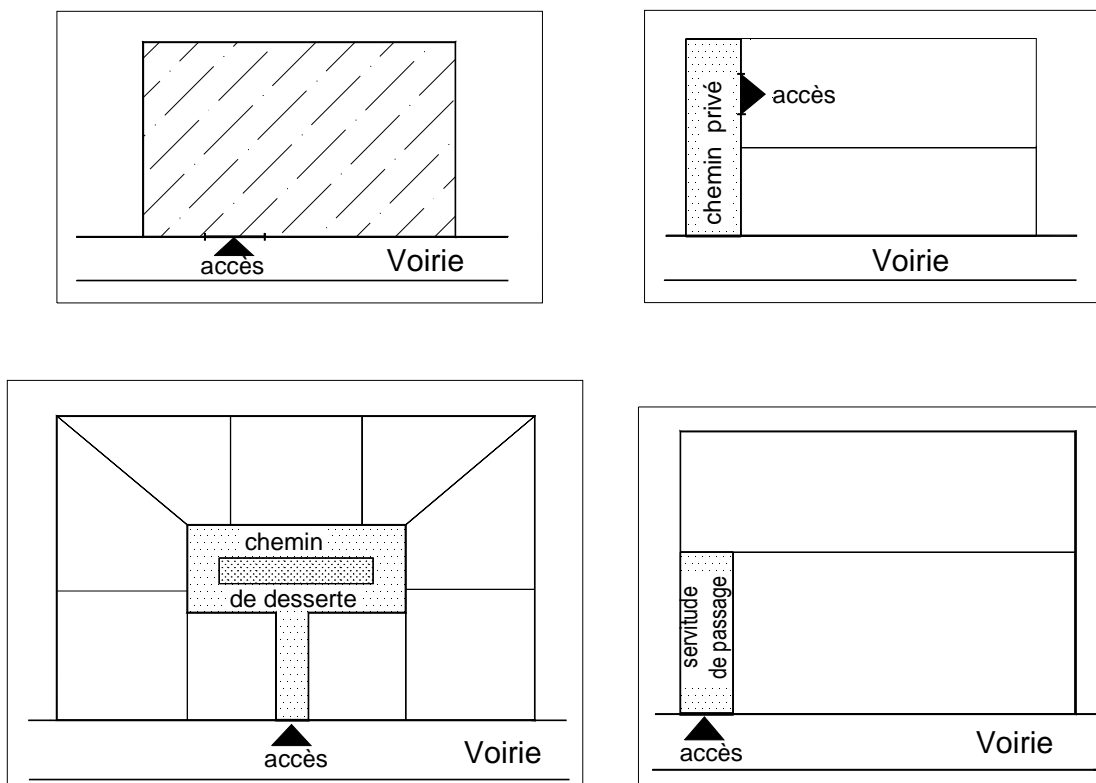
Ce lexique définit les notions repérées par un astérisque dans le corps du règlement. Celles-ci ont été classées par ordre alphabétique.

Nota : ce lexique est proposé sous réserve d'évolutions législatives et réglementaires postérieures à sa rédaction.

ACCES :

La notion d'accès est directement liée à celle de la voie ouverte à la circulation générale, puisqu'on l'entend comme un accès à celle-ci. En effet, l'accès se situe à la limite de l'unité foncière* et de la voie. Cette notion bénéficie essentiellement aux riverains de la voirie publique qui possèdent le droit d'y accéder, notamment par la possibilité d'ouverture de portes d'accès pour les véhicules. Cependant, ce droit peut se trouver modifié selon le caractère de la voie (voies ordinaires - voies à statut spécial - voies routières - voies "générales"), ou selon la configuration du terrain riverain ou non de la voie publique.

Le droit d'accès aux voies publiques ou privées appartient en principe à tout propriétaire riverain, conformément à l'article 682 du Code Civil. Toutefois, le Code de l'Urbanisme prévoit des exceptions à l'article L.111-2 alinéa 1^{er} :



³ élaboré par le service juridique – mise à jour : septembre 2005

"Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale et, notamment, des autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes et sentiers de touristes ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques."

ALIGNEMENT :

L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier aux droits des propriétés riveraines.

Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel conformément aux prescriptions de l'article L.112-1, al.1 du Code de la Voirie Routière :

"L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel."

Cette législation a un double objet : protéger la voie publique des empiétements des riverains et permettre à l'autorité publique d'en rectifier le tracé.

Mais seul le plan d'alignement permet de modifier soit en les élargissant, soit en les rétrécissant, les limites préexistantes des voies publiques.

L'alignement individuel est un acte purement déclaratif, qui informe le propriétaire riverain des limites précises de la voie publique par rapport à sa propriété. Cet alignement individuel est délivré au propriétaire conformément au plan d'alignement s'il en existe un. A défaut d'un tel plan, l'alignement individuel ne fait que constater les limites de fait de la voie publique au droit de la propriété riveraine concernée.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Le C.O.S. détermine le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre net constructible par mètre carré de terrain.

Par surface de terrain, il faut entendre la surface de la projection horizontale du terrain de l'opération, déduction faite des emprises réservées pour équipements publics ou des opérations de voirie. Toutefois, lorsqu'elles feront l'objet de cessions gratuites, ces dernières pourront être prises en compte dans la surface du terrain. Les passages privés détenus en indivision n'entrent pas dans la surface du terrain.

Lorsque l'application des règles de la section 2 du règlement des zones (articles 3 à 13) permet la réalisation d'une construction qui dépasse la norme résultant de l'application du C.O.S. ou impose le respect de servitudes ou obligations impliquant un dépassement de cette norme, l'article L.127-1 al.2 du Code de l'Urbanisme dispose que le constructeur n'est plus tenu de verser une participation :

"La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité."

Le C.O.S. n'est pas applicable aux équipements publics d'infrastructure.

DEMOLITION DE CONSTRUCTIONS :

La circulaire N°78-165 du 29 décembre 1978 précise que la notion de démolition recouvre :

- Les travaux entraînant la disparition totale ou partielle d'un bâtiment, c'est-à-dire qui portent atteinte au gros-œuvre (les travaux ne doivent pas correspondre à de simples modifications de l'aspect extérieur) ;
- Les travaux qui, rendant l'utilisation des locaux dangereuse ou impossible, se soldent par l'inhabitabilité du local (enlèvement de portes, de fenêtres, d'escaliers, parquets, éléments d'équipement), ainsi que les actes volontaires de détérioration supprimant l'habitabilité du local.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS :

Il ne faut pas confondre les notions de destination et d'affectation des constructions.

La notion de destination des constructions se rattache à la fonction même du droit de l'urbanisme qui est, entre autres, d'affecter l'espace et de réglementer l'occupation et l'utilisation des sols.

Elle concerne la conception même des constructions, leurs caractéristiques physiques, c'est-à-dire leur volume enveloppe, leur aspect extérieur, leur superficie, etc. Cette notion est intimement liée à l'affectation dominante des sols par zone, aux objectifs et aux motifs d'urbanisme définis dans le rapport de présentation. Il doit d'ailleurs exister une nécessaire cohérence entre le rapport de présentation du PLU, l'affectation dominante des sols par zone et le contenu des articles 1 et 2 du règlement de zone.

Les notions d'affectation, voire d'utilisation, concernent l'usage des constructions, indépendamment de leurs caractéristiques propres, de leur implantation, de leur volume ou de leur aspect extérieur.

C'est l'usage ou les transformations d'usage qu'il peut en être fait, ainsi que les activités pouvant s'exercer dans ces constructions que des législations indépendantes de celles du PLU cherchent à contrôler et à réguler. Il en est ainsi des dispositions relatives au changement d'affectation assujetti aux articles L.631-7 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

En résumé :

- **La destination** d'un immeuble concerne la construction de celui-ci et son intégration dans un ensemble d'urbanisation.
- **L'affectation** d'un immeuble recouvre l'usage qui en est fait : immeuble à usage de logement, à usage professionnel, etc.

EMPRISE AU SOL :

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection des constructions au sol par la surface du terrain, y compris les annexes.

Les constructions de garages enterrés ne seront pas comptées dans l'emprise au sol, sous réserve que le niveau de la dalle supérieure ne dépasse pas plus de 50 cm le niveau naturel environnant.

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas applicable aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif.

FONDS DE PARCELLES :

Le fonds de parcelle désigne parmi les limites séparatives celle qui est opposée à la façade du terrain sur laquelle s'effectue l'accès principal à la construction.

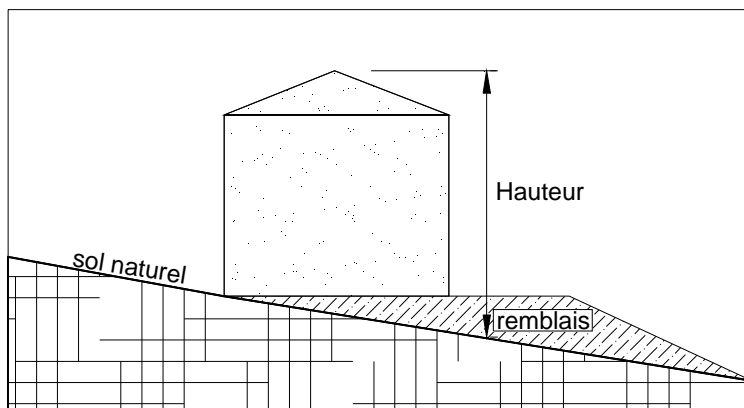
HAUTEUR D'IMMEUBLE :

Le point haut de référence de la hauteur peut correspondre à différents éléments qui seront choisis en fonction du parti d'aménagement retenu par les auteurs du P.L.U. :

- **Le faitage** qui constitue la ligne de jonction supérieure de deux pans de toitures inclinés suivant les pentes opposées; la prise en compte de ce point haut permet le calcul de la hauteur totale de la construction.
- **L'égout du toit** qui correspond à la limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluies pour s'égoutter dans une gouttière. Ce point de référence revient à définir une hauteur de façade, sauf dans le cas de débords de toiture importants. Il favorise l'aménagement des combles, dans la mesure où seule la façade est réglementée. Il est possible alors en fonction du parti d'aménagement retenu, de réglementer la hauteur de la toiture, afin de limiter ce type d'aménagement et de ne pas accepter l'implantation de deux ou trois niveaux sous la toiture.
- **Le sommet de l'acrotère** : l'acrotère est un élément d'une façade, qui est situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, et qui constitue des rebords ou des garde-corps pleins ou à claire-voie.

En cas de terrain en pente, les façades de bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 30 mètres de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise en son milieu.

Le point bas de référence est, en principe, constitué par le sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet (cf. schéma ci-après).



INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS :

Le régime des installations et travaux divers est un régime juridique spécial qui concerne les utilisations particulières du sol visées aux articles L. et R.442-2. Son objet est de soumettre à autorisation ces utilisations, soit du fait qu'elles nécessitent de réaliser des équipements spécifiques, soit du fait qu'elles peuvent nuire à l'environnement.

Le champ d'application territorial s'étend à l'ensemble du territoire national lorsqu'il s'agit de garages collectifs de caravanes et aux seules communes, ensemble de communes ou parties de communes énumérées à l'article R.442-1 pour les autres utilisations particulières assujetties.

L'article R.442-2 énumère les catégories réglementées :

" Dans les communes ou parties de communes visées à l'article R. 442-1 ainsi que pour les garages collectifs de caravanes, sur l'ensemble du territoire est subordonnée à l'obtention d'une autorisation préalable la réalisation d'installations ou de travaux dans les cas ci-après énumérés, lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois :

a) Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public ;

b) Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R. 443-4 ou de l'article R. 443-7, ainsi que les garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R. 442-1 ;

c) Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres ;

d) Les aménagements mentionnés aux a, b, c et d de l'article R. 146-2 lorsqu'ils sont situés dans des espaces remarquables ou milieux du littoral qui sont identifiés dans un document d'urbanisme comme devant être préservés en application de l'article L. 146-6."

LOTISSEMENTS ANCIENS :

Dans les cinq ans à compter de l'achèvement d'un lotissement constaté dans les conditions déterminées par l'article R.315-36 du Code de l'Urbanisme, l'article L.315-8 de ce même code dispose que le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de nouvelles dispositions du P.L.U. intervenues postérieurement à l'autorisation de lotir.

OPERATIONS GROUPEES :

Une opération groupée est une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées en une ou plusieurs tranches et pour laquelle est déposé un ou plusieurs permis de construire comportant ou non une division de terrain.

Pour une opération groupée :

- les limites séparatives s'entendent comme les limites entre le terrain de l'opération groupée et les parcelles riveraines ;
- l'emprise au sol est calculée globalement ;
- le C.O.S. s'applique au terrain de l'opération.

SURFACE HORS ŒUVRE BRUTE (SHOB) :

La surface du plancher hors œuvre brute (S.H.O.B.) d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction, calculée à partir de l'extérieur des murs de façades, y compris les balcons, les loggias, les toitures-terrasses, les combles et les sous-sols aménageables ou non (article R.112-2 du Code de l'Urbanisme).

Ne sont pas comptées dans la surface hors œuvre brute :

- les terrasses inaccessibles, qui peuvent être assimilées à la toiture de la construction ;
- les terrasses de plain-pied avec le rez-de-chaussée ;
- les diverses saillies architecturales à caractère décoratif.

SURFACE HORS ŒUVRE NETTE (SHON) :

La surface de plancher hors œuvre nette (S.H.O.N.) d'une construction est égale à la surface du plancher hors œuvre brute de cette construction après déduction des surfaces de plancher hors œuvre :

- des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial : locaux ou parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre (calculée à partir de la face interne de la toiture ou du plafond) ou constituant des locaux techniques (chaufferies, machineries d'ascenseurs...) ou caves ;
- des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;

- des bâtiments, ou des parties de bâtiments, aménagées en vue du stationnement des véhicules ;
- des bâtiments, affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces de serres de production ;
- d'une surface égale à 5% des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation, telles qu'elles résultent, le cas échéant, de l'application des alinéas précédents.

Sont également déduites de la surface hors œuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement, les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture des balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

UNITE FONCIERE :

L'unité foncière est l'îlot de propriété constitué par l'ensemble des parcelles contiguës appartenant au même propriétaire ou à la même indivision, formant une unité foncière indépendante selon l'agencement donné à la propriété (décret N° 55-471 du 30 avril 1955 actualisé le 14 septembre 2004 relatif à la rénovation et à la conservation du cadastre).

VOIRIE PUBLIQUE ou PRIVEE :

La voirie publique se compose de :

- la voirie nationale, dont l'Etat est le gestionnaire (autoroutes et routes nationales) ;
- la voirie départementale, dont la gestion relève de la compétence du Conseil Général (routes départementales) ;
- la voirie communale, dont la gestion est assurée par le Conseil municipal.

Ces différentes catégories de voies nationales, départementales et communales, dépendent de réglementations spécifiques -telles que le Code Rural ou le Code de la Voirie Routière - que le P.L.U. ne peut méconnaître.

Le P.L.U. doit également respecter la distinction entre les voies ordinaires et les voies spéciales.

Ces dernières sont définies à l'article L.111-2 du Code de l'Urbanisme. Elles correspondent aux autoroutes, aux voies de défense de la forêt contre l'incendie, aux pistes cyclables, aux chemins de halage et aux sentiers touristiques.

La voirie privée se compose a contrario de tous les chemins et voies de passage implantés sur le domaine privé.