

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



St Pierre des Corps



Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

Sommaire

Introduction	p 5
Zone UA	p 9
Zone UB	p 24
Zone UC	p 38
Zone US	p 52
Zone UX	p 61
Zone 1AU	p 72
Zone A	p 84
Zone N	p 89
Lexique	p 96

INTRODUCTION

PRÉSENTATION SYNTHÉTIQUE DES DIFFÉRENTES ZONES ET SECTEURS

Le règlement d'urbanisme fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et les **orientations d'aménagement et de programmation, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols**.

Conformément à l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, le règlement définit 4 types de zones :

- **U** les zones urbaines divisées ici en 5 zones distinctes (**UA, UB, UC, US et UX**)
- **1AU** les zones à urbaniser
- **A** la zone agricole
- **N** la zone naturelle

Certaines zones se décomposent ou comprennent plusieurs secteurs :

ZONES	U					1AU	A	N
	UA	UB	UC	US	UX			
SECTEURS	UAa	UB	UCa		UXa	1AUa	Aj	Na
	UAb		UCb		UXb	1AUb		Ng
	UAc		UCm		UXc	1AUc		Nj
						1AUd		Nx
						1AUe		

La vocation générale et les caractéristiques des zones et des secteurs sont explicitées dans le rapport de présentation et rappelées en préambule dans le règlement.

Le PLU comporte des orientations d'aménagement et de programmation.

Des dispositions particulières mentionnées sur les documents graphiques affectent certaines parties du territoire.

LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Article L.113-1 du code de l'urbanisme :

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, **parcs à conserver, à protéger ou à créer**, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.



L'article L113-2 du même code précise que : " Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Extrait de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

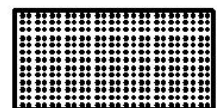
- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques,
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier,
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques...

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu. Il peut également mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain.

Ces éléments sont figurés au document graphique par des croisillons et répertoriés par un numéro de référence



LES ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME



Différents éléments de patrimoine (repérés aux documents graphiques), ont été relevés dans le cadre de l'élaboration du PLU de Saint-Pierre-des-Corps. Ces éléments, sont protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme : Les éléments naturels (parcs boisés et jardins) à préserver et valoriser sont inconstructibles ; Les éléments bâtis font l'objet d'une réglementation spécifique qui vise à préciser les conditions d'intervention sur ces bâtiments (permis de construire, déclaration préalable de travaux, etc.)."

Afin de hiérarchiser le niveau de protection du patrimoine, il a été mis en place un système de double protection. Les éléments de patrimoine relevés sont tous protégés au titre de l'article L151-19, ils renvoient cependant à deux réglementations différentes : les bâtiments de type A et ceux de type B.

Les bâtiments de type A – patrimoine remarquable

Ces bâtiments correspondent à des ensembles architecturaux remarquables par leur dimension esthétique, artistique, historique, ou symbolique. Il s'agit le plus souvent d'équipements publics, d'anciens bâtiments institutionnels, d'usines remarquables ou d'architectures domestiques nobiliaires (maisons bourgeoises, etc.). En plus des différentes valeurs que peut comporter leur forme et leur histoire, ces bâtiments ont une valeur de témoignage d'une certaine époque historique ou d'un style architectural, ils sont, à ce titre, singuliers et parfois manifestes. On qualifie de « remarquables » ces architectures ou ces ensembles en cela qu'ils attirent l'attention du visiteur impromptu ou du connaisseur des lieux et qu'ils jouent un rôle particulier dans l'esthétique du paysage de la commune. En participant à cette esthétique, ils contribuent à la définition des caractères identitaires de la commune, à « l'esprit d'un lieu ». Le patrimoine remarquable est souvent un repère dans le paysage urbain et donne une échelle à la forme urbaine du contexte auquel il est confronté.

Ces bâtiments doivent être conservés et leur modification est soumise à une réglementation particulière qui vise à préserver et valoriser leur intégrité, tout en rendant possible leur évolution.

Les bâtiments de type B – patrimoine vernaculaire intéressant

En marge des architectures remarquables, il existe sur la commune de nombreux bâtiments qui, s'ils ne présentent pas de valeur exceptionnelle, n'en sont pas moins de précieux témoins du patrimoine local. Ils sont, pour leur valeur historique, esthétique ou constructive, les représentants d'une manière de fabriquer l'architecture locale à différentes époques. Ces bâtiments sont caractéristiques de l'architecture vernaculaire, c'est-à-dire de l'expression locale d'une conjugaison de principes constructifs, esthétiques et d'usages. Cela concerne essentiellement l'habitat local traditionnel (fermes, maisons ouvrières, maisons individuelles du début du siècle), ainsi que certains bâtiments à caractère industriel.

Ces bâtiments doivent être préservés et leur modification est soumise à une réglementation particulière qui vise à valoriser leur potentiel d'évolution.

La réglementation

Les règles suivantes visent à assurer la préservation, mais également la valorisation des éléments de patrimoine repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Elles concernent les mises en œuvre des travaux sur ces bâtiments, ainsi que les conditions d'évolution de leur forme. L'objectif de ces règles est double : assurer la meilleure conservation possible de ces bâtiments pour augmenter leur durée de vie et permettre leur évolution pour répondre aux besoins contemporains de l'habitat, des normes et notamment de lutter contre la vulnérabilité aux inondations.

LES SECTEURS EN ATTENTE D'UN PROJET GLOBAL

Extrait de l'article L151-41 du code de l'urbanisme

"Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes".

Le PLU de Saint-Pierre-des-Corps institue cette servitude sur deux sites distincts : Primagaz et le sud-ouest de la Morinerie.

STRUCTURE DU RÈGLEMENT LITTÉRAL POUR CHAQUE ZONE

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

- Article 1 – **Occupations ou utilisations du sol interdites**
- Article 2 – **Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières**
- Article 3 – **Desserte des terrains par les voies - Accès aux voies ouvertes au public**
- Article 4 – **Desserte des terrains par les réseaux**
- Article 5 – **Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014 art 157).**
- Article 6 – **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**
- Article 7 – **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**
- Article 8 – **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**
- Article 9 – **Emprise au sol des constructions**
- Article 10 – **Hauteur maximale des constructions**
- Article 11 – **Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords**
- Article 12 – **Aires de stationnement**
- Article 13 – **Espaces libres et plantations**
- Article 14 – **Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014 art 157).**

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

CARACTÈRE DE LA ZONE (RAPPEL DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

La zone UA correspond au centre-urbain qui concentre l'essentiel de la diversité des fonctions urbaines de la ville. Elle est destinée à recevoir la diversité des activités liées à la vocation d'un centre-ville, à l'exception de celles non compatibles avec le caractère de zone urbaine. Elle s'étend du Nord au Sud de la Loire jusqu'à la RD 140 (route de Bléré). Elle est délimitée à l'Ouest, par les rues Hoche et Grand Cour, les rues Jean Jaurès et Jean Moulin à l'Est. Au Sud, elle s'établit entre le pôle commercial des Atlantes et le site du Magasin Général.

Le centre urbain se décompose en trois secteurs :

Le secteur UAa

Il englobe le cœur de ville (mairie/Grand Cour et le quartier de la Rabâterie.)

Le secteur UAb

Localisé dans la partie Est du centre-ville, il constitue un espace de transition avec les quartiers de la reconstruction.

Le secteur UAc

Localisé au Sud des voies ferrées, il s'agit d'un secteur à dominante d'équipements d'agglomération (services, commerces, hébergement spécifique, ...) qui comprend également la zone d'habitat de la Feuillarde.

La partie Nord de la zone est répertoriée en zone de dissipation d'énergie (ZDE) dans le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation (PPRI). A ce titre les possibilités d'occupation et d'utilisation du sol sont strictement limitées.

Une partie de la zone UA est soumise à des orientations d'aménagement et de programmation (Voir pièce n° 4 du dossier de PLU). Celles-ci concernent :

- le territoire compris entre les bords de Loire et la Gare,
- l'îlot Bourdon/Anatole France,
- l'îlot d'Estienne d'Orves.

La zone UA comprend un certain nombre d'éléments bâtis protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Avertissements liés aux risques :

· Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions édictées par le Plan de Prévention des Risques d'inondation faisant partie des annexes du PLU. Dans tous les cas, ce sont les dispositions les plus contraignantes qui s'appliquent. Notamment dans les zones B aléa ZDE du PPRI les constructions neuves à usage d'habitation sont interdites.

Dans les secteurs concernés le risque termites doit être pris en compte pour toute construction ou installation le requérant.

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

Toutes les occupations et utilisations du sol non compatibles avec la vocation normale de la zone et les dispositions du PPRi en vigueur sont interdites et notamment :

- Les terrains aménagés, permanents ou saisonniers, pour permettre le camping et le caravanning et les aires naturelles de camping.
- Le stationnement sur terrain nu de caravanes et les garages collectifs de caravanes.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de véhicules désaffectés et de déchets de toute nature.
- Les abris précaires ou mobiles dont les constructions modulaires (type Algéco).
- Les installations classées non compatibles avec le caractère de la zone.
- Les établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité de la zone, et qui peuvent entraîner des nuisances graves vis-à-vis du voisinage.
- Les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel, sauf ceux à usage de parkings collectifs.
- La démolition des bâtiments répertoriés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme à l'exception des cas visés à l'article 2.
- Les installations et constructions nouvelles à usage industriel ou d'entrepôt, à l'exception du secteur UAc.
- Les activités à usage d'entrepôt le long des voies de desserte principales existantes ou à créer (avenue Jacques Duclos, rue des Grands Mortiers, secteur des Atlantes, site du Magasin Général) dans le secteur UAc.
- Les nouveaux pylônes destinés aux antennes relais de téléphonie mobile dans les secteurs UAa et UAb.

UA- ARTICLE 2 :**OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES****Rappel**

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration (articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les démolitions sont soumises à autorisation.

Toutes les occupations ou utilisations du sol à l'exception de celles interdites à l'article 1 sont autorisées sous réserves :

- De respecter les dispositions du PPRi et notamment celles concernant la gestion du niveau habitable au-dessus des PHEC, la surélévation des rez-de-chaussée, les caractéristiques des matériaux utilisés et la forme urbaine projetée.
- De ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages.
- Que chaque construction par son implantation, sa volumétrie et son aspect extérieur participe à la valorisation du quartier.
- Que les constructions ne satisfaisant pas aux règles du présent PLU (constructions de types Algéco) puissent être exceptionnellement autorisées au titre des articles L 433-1 et L 433-2 du code de l'urbanisme.

DANS LE SECTEUR UA_c UNIQUEMENT

- Les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes destinés au logement des personnes sont autorisés sous réserve que leur présence permanente soit nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux et à condition que le logement soit intégré dans le volume du bâtiment existant.
- Les extensions des constructions de bâtiments d'activité ou de logements existants conformément à l'article 9.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX BÂTIMENTS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 DU CODE DE L'URBANISME (BÂTIMENTS DE TYPE A)

Des démolitions exceptionnelles peuvent être autorisées dans les conditions suivantes :

- pour permettre la réalisation d'un projet d'intérêt collectif de type équipement public ou infrastructure ;
- pour des raisons techniques visant à réduire le risque de vulnérabilité aux inondations, uniquement si cela concerne le renforcement d'un dispositif de digue, de levée, etc.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX BÂTIMENTS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 DU CODE DE L'URBANISME (BÂTIMENTS DE TYPE B)

- Des démolitions exceptionnelles peuvent être autorisées dans les conditions suivantes :
 - pour permettre la réalisation d'un projet d'intérêt collectif de type équipement public ou infrastructure
 - pour des raisons techniques visant à réduire le risque de vulnérabilité aux inondations, si cela concerne uniquement le renforcement d'un dispositif de digue, de levée, etc.
- Des démolitions partielles peuvent être autorisées dans les conditions suivantes :
 - dans le cas d'un changement de destination nécessitant une mise aux normes ou une extension conditionnée par des démolitions partielles ;
 - dans le cas où la démolition partielle ne porterait pas atteinte à l'intégrité du bâtiment et concernerait simplement une adaptation mineure de celui-ci à des contraintes techniques contemporaines visant à une amélioration de l'usage du bâtiment.

UA -ARTICLE 3 :**ACCÈS ET VOIRIE****UA.3.1 CARACTÉRISTIQUES DES ACCÈS ET DES VOIRIES**

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

UA.3.2 ACCÈS

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

Expression de la règle

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance et à sa destination.
- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique.
- Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
La création d'un second accès au domaine public pourra être refusée si cela conduit à la suppression de plantations ou de places de stationnement sur l'espace public.

- La largeur de l'accès ne peut être inférieure à 3,5m. Si le passage se fait sous porche, celui-ci doit être composé en façade dans le respect des normes de sécurité et de lutte contre l'incendie.

UA.3.3 VOIRIE**Règle générale**

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

Normes**DANS LA ZONE UA A L'EXCEPTION DU SECTEUR UA_c**

- La création de voies publiques ou privées communes est soumise aux conditions suivantes :
 - largeur minimale de la voie à usage piétonnier : 1,5m ;
 - largeur minimale d'emprise de la voie ouverte à la circulation automobile : 6m.

• Voies en impasse

La création d'une section de voie ouverte à la circulation automobile ne comportant pas plus de 3 accès individuels dont chacun ne dessert pas plus de deux logements, est possible en impasse, si elle est prolongée par une section de voie piétonnière débouchant sur une autre voie, et si elle est aménagée à son extrémité de manière à permettre le retournement des véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...).

Dans une impasse existante toute construction nouvelle est possible, dès lors que la voie ne comporte pas plus de 3 accès lesquels ne desservant pas plus de deux logements chacun.

DANS LE SECTEUR UA_c UNIQUEMENT

- Les voies doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent sans toutefois être inférieures à 10m d'emprise dont 6 m de chaussée.
- La création de voie en impasse est interdite.

Aménagements cyclables, cheminements piétons

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

UA- ARTICLE 4 :**DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX****UA.4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

- Toute construction qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.
- Chaque fois que cela sera nécessaire, une déconnexion totale des réseaux présentant un risque chimique ou bactériologique, doit être mise en place

UA.4.2 ASSAINISSEMENT

Le réseau est de type séparatif. Les raccordements au réseau doivent se faire par branchements séparés aux frais du constructeur ou de l'aménageur. Toutes les dispositions doivent être prises pour rendre impossible la communication entre les différents réseaux sauf dans le cas de dispositifs de dépollution ou d'équipements spéciaux autorisés par les règles d'hygiène et de sécurité.

Eaux usées

Le raccordement au réseau public, s'il existe, est obligatoire.

Eaux pluviales

- Si le réseau public existe (collecteur ou caniveau), les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans celui-ci.
- Si le réseau public n'existe pas ou est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à limiter les débits évacués du terrain, sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Dans certains cas, pour éviter une surcharge du réseau, les services de la collectivité compétente peuvent demander la réalisation de dispositifs appropriés. Ceux-ci seront à la charge du pétitionnaire et soumis à l'examen des services compétents.

Eaux résiduaires d'activités

- Les installations industrielles et artisanales ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.
- Les eaux pluviales qui entraîneraient des déchets résiduaires industriels doivent être traitées conformément au paragraphe 3 ci-dessus et en intégrant un mode de traitement adapté aux déchets considérés.

Piscines

- Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales.
- Les eaux de lavage des filtres et autres dispositifs sont à évacuer vers le dispositif de collecte des eaux usées

UA.4.3 RÉSEAUX DIVERS

- Lorsque les lignes publiques électriques et téléphoniques sont enterrées, les branchements privés sont obligatoirement enterrés jusqu'au coffret. Lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont aériens les branchements privés enterrés seront privilégiés. Dans le cas d'habitations groupées, l'enfouissement des réseaux électriques et téléphoniques peut être imposé ainsi que celui des réseaux numériques.
- Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte par les communications numériques.

UA ARTICLE 5 :**SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014 art 157).

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

Définition : *Le recul est défini par rapport à l'emprise des voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale.*

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

DANS LA ZONE UA, A L'EXCEPTION DES SECTEURS UAa et UAc**Règle générale**

- Les constructions principales doivent être implantées dans une bande constructible de 20 mètres comptés à partir de l'alignement de voirie.
- La recherche de la meilleure implantation se fera en tenant compte de l'ordonnancement du bâti existant à l'échelle de la rue ou d'une partie de la rue. Cette disposition s'entend non seulement pour l'implantation au sol du bâtiment principal mais aussi pour la hauteur de la façade et le volume visible depuis l'espace public.
- En fonction de la prise en compte de tous ces éléments un retrait maximal de 5 m depuis l'alignement est autorisé.

- Lorsque les constructions principales sont implantées à l'alignement, des décrochements pourront être demandés pour rompre la monotonie d'un linéaire de façade, pour traiter de façon originale les angles d'îlots, pour intégrer les obligations en terme d'accessibilité, pour mieux aménager l'espace devant toutes activités intégrées à l'habitat et situées en rez-de-chaussée, pour tenir compte de l'implantation d'une construction voisine.

Exceptions :

- Une implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée dans les cas suivants:
 - pour les R.D.C.
 - dans le cadre d'une opération d'aménagement pour des motifs techniques, de complexité parcellaire, de topographie et justifiant d'une insertion architecturale et urbaine ;
 - en cas de réfection, extension, transformation ou surélévation de bâtiments existants avant la date d'approbation du PLU et dont l'implantation ne respecte pas les dispositions du présent article,
 - pour les annexes
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt général.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions, installations, ouvrages, équipements dit "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...), les ouvrages publics d'infrastructure, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'être intégrés dans le site environnant.

DANS LE SECTEUR UA_c

- L'implantation des constructions devra tenir compte de l'alignement des bâtiments voisins.
- L'implantation de bâtiments en bordure de voie devra garantir que les conditions de bonne visibilité pour la circulation soient assurées.
- Le long de l'avenue Jacques Duclos un recul de 7 mètres minimum par rapport à l'alignement existant ou à créer devra être respecté

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX BÂTIMENTS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 DU CODE DE L'URBANISME (BÂTIMENTS DE TYPES A ET B)

Les éventuelles extensions ou adjonction de volumes en appendice (appentis, vérandas, etc.) doivent être implantés en façade arrière et dans le prolongement des pignons.

UA- ARTICLE 7 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Définition : Les limites séparatives latérales du terrain sont celles qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie publique ou privée ou d'emprise publique. La hauteur à laquelle il est fait référence est définie à l'article 10.

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

DANS LA ZONE UA, À L'EXCEPTION DU SECTEUR UA_c

Sur une profondeur de 16m à partir de l'alignement

- La construction doit être implantée:
 - soit en continuité, de limite séparative latérale à limite séparative latérale, lorsque cela ne contribue pas à réduire voire supprimer des perméabilités visuelles sur les cœurs d'îlots.
 - soit sur une seule limite séparative latérale.
- Lorsque la construction n'est pas implantée sur une des deux limites, elle doit être éloignée de celle-ci d'au moins la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 2m.

Au-delà d'une profondeur de 16m

- Les constructions s'implanteront selon l'une des modalités suivantes:
 - selon un recul au minimum égal à la demi hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieur à 2m.
 - sur une limite séparative.

Exceptions

- Une implantation différente peut être autorisée pour les extensions des bâtiments existants avant la date de publication du présent PLU et dont l'implantation ne respecte pas les dispositions du présent article.
- Les constructions, installations, ouvrages, équipements dit "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...), les ouvrages publics d'infrastructure, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport aux limites séparatives.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt général.

DANS LE SECTEUR UA_c

- L'implantation des constructions en limites séparatives est autorisée à condition que des mesures soient prises afin d'éviter la propagation des incendies (mur coupe-feu).
- Lorsque la construction n'est pas implantée en limite séparative, le recul par rapport à celle-ci doit être au minimum égal à la demi hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieur à 4m.

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

- La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être telle que les conditions de sécurité et de salubrité soient satisfaites.
- Cette distance ne peut être inférieure à 4m.

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

Définition : C'est la surface résultant de la projection verticale au sol de la totalité du volume bâti des constructions, à l'exception des éléments de saillie et de modénature (balcons, débords de toiture, marquises, etc.), des rampes d'accès PMR et des terrasses de plain-pied. Les auvents, les coursives de distribution extérieures des logements sont pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

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

DANS LE SECTEUR UA_a

- Il n'est pas fixé de règles d'emprise au sol sous réserve de l'application des dispositions du PPRI.
- Les abris de jardins ne doivent pas excéder 9 m² d'emprise au sol.

DANS LE SECTEUR UA_b**Pour les constructions nouvelles**

- L'emprise au sol des constructions à usage d'habitat ne peut pas excéder 50% de l'unité foncière.
- L'emprise au sol des constructions à usage d'activités ne peut pas excéder 60% de l'unité foncière.

Pour les extensions

- Si le plafond est déjà atteint, limiter l'emprise au sol supplémentaire à 25m² par rapport à l'emprise au sol existante à la date du 21/11/1996. Ces plafonds pouvant être atteint en une ou plusieurs fois.
- Dans le cas d'une démolition/reconstruction volontaire de bâtiments existantes à usage d'activité artisanale, commerciale, tertiaire, ayant une existence juridique, si le bâtiment existant dépasse le coefficient d'emprise au sol autorisé ci-dessus, le nouveau bâtiment peut occuper une emprise équivalente à l'existant s'il permet de diminuer la vulnérabilité.

DANS LE SECTEUR UAc

Les emprises au sol sont définies par le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi).

UA ARTICLE 10-:**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Définition *La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant tout remaniement. Elle est calculée à l'égout de la partie principale du bâtiment. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructures (cheminées, antennes, poteaux ...) ou de modénatures ne sont pas pris en compte dans le calcul.*

Règle générale**DANS LE SECTEUR UA A L'EXCEPTION DE LA ZONE UAc**

- La hauteur maximale des constructions est de 12,50 mètres (R+3+C)
- Toute construction en retrait couronnant le bâtiment, devra s'insérer dans un angle à 45° sur toutes ses façades ou respecter des proportions harmonieuses avec la partie principale du bâtiment.

De plus, dans le **secteur UAb**, la hauteur des constructions doit être accordée avec celle des constructions du voisinage.

Exceptions

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions d'intérêt général ou nécessaires au service public.

- Les constructions donnant sur la rue auront une hauteur qui ne sera pas inférieure à 6 mètres.
- Pour les annexes situées en limite séparative et ne donnant pas sur la rue :
 - la hauteur est limitée à 3m,
 - lorsqu'il s'agit d'un mur pignon avec une toiture à deux pentes, sa hauteur ne peut dépasser 5 m au faîtage.

DANS LE SECTEUR UAc

Il n'est pas fixé de hauteur maximale sous réserve du respect des servitudes aéronautiques de dégagement.

Les articles 9 et 10 se cumulent avec l'indice de surface de plancher du PPRi

L'article 10 se cumule également avec les règles du PPRi relatives à la cote de plus hautes eaux connues (PHEC).

UA-ARTICLE-11 :**ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS****UA.11.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES****UA.11.1.1 Construction et paysage urbain**

- Toute construction, ouvrage à édifier ou à modifier doit tenir compte de l'environnement urbain existant, veiller à s'y inscrire harmonieusement et participer à la valorisation du quartier.
- L'aspect extérieur des constructions, des extensions ou des rehaussements, des façades arrières, des pignons, des lucarnes, des édicules techniques et des annexes sera traité dans un projet global, selon une unité de composition et de matériaux, sans délaisser le traitement des façades secondaires.
- La conception et la réalisation des bâtiments doivent permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.
- Les constructions et ouvrages de qualité existants ou présentant un intérêt architectural ou patrimonial doivent être conservés, dans toute la mesure du possible, et restaurés dans le respect de la composition d'origine.
- Concernant les extensions et la réhabilitation des constructions existantes (couvertures, façades) les matériaux employés doivent participer à la qualité d'aspect du bâtiment ce qui amène à proscrire l'utilisation de matériaux tels que le fibrociment, la tôle ondulée...

UA.11.1.2 Façades

• Les façades des constructions ne peuvent laisser apparents des matériaux qui, par leur nature ou leurs caractéristiques techniques, sont destinés à être recouverts.

A l'inverse les matériaux tels que la pierre de taille, la brique d'ornement, l'enduit traditionnel ne seront pas recouverts.

• Pour les constructions nécessitant un enduit ou une peinture, ceux-ci seront de teinte locale dans des tons plutôt clairs proches de la pierre ou légèrement ocrés (à l'exclusion du blanc et du beige). D'autres tons ou des tons plus soutenus comme des ocres jaunes, brun ou gris teintés, pourront être préconisés en fonction de la nature et de la spécificité architecturale et patrimoniale du bâti sur avis du service municipal de l'urbanisme.

• Dans le traitement de la façade il est recommandé de faire apparaître une hiérarchisation des fonctions (à l'aide de matériaux ou de couleurs). A ce titre, les soubassements et les hauteurs d'étages peuvent notamment être soulignés.

• Le principe du traitement de l'angle par un pan coupé lorsqu'il existe, doit être conservé. D'une manière générale une attention particulière devra être apportée au traitement des angles d'îlots.

• Les façades en pignon seront, dans la mesure du possible, percées de baies, notamment celles situées à l'angle de deux voies.

• Pour la restauration de bâtiments anciens ou présentant un intérêt architectural ou patrimonial, les façades doivent garder au maximum leurs caractéristiques et apparence d'origine (matériaux, encadrements, décors).

• Pour les constructions à usage d'activités, les matériaux doivent être traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance.

• Pour les constructions à usage de commerces et de services, le traitement des façades commerciales (matériaux, couleurs, ...) doit concourir à la mise en valeur de l'ensemble de la construction et si nécessaire inclure dans la mesure du possible le ravalement de cette façade.

• L'emplacement des enseignes devra être prévu dans la conception du projet. Leurs dimensions seront proportionnées à celles de façades sur lesquelles elles seront apposées.

DANS LE SECTEUR UA_c

Les façades aveugles sont interdites le long des voies principales existantes ou à créer.

UA 11.1.3 Toitures

• Il n'est pas imposé de forme de toiture. Cependant la forme de toit devra tenir compte des toitures environnantes et s'intégrer aux formes bâties existantes.

• Dans le cas de toiture terrasse l'acrotère doit être souligné en façade par un traitement spécifique (structure, matériaux, couleurs, ...).

• Dans le cas de toiture à deux pans, l'emploi de tout matériau est autorisé, à l'exception du métal réfléchissant. Le choix se fera en fonction de la dominante locale.

L'angle de la toiture, à l'exception des toitures des annexes, doit être déterminé en fonction de la largeur de pignon du bâtiment et s'inscrire dans un gabarit situé entre 40° et 45°.

• Le rapport entre la hauteur de la façade et la hauteur de la toiture doit conserver des proportions équilibrées. Sur la façade principale, la toiture ne pourra dépasser 1/3 de la hauteur totale de la construction.

• Les accessoires de couvertures, y compris les souches de cheminées, seront regroupés et ne dépasseront pas le faîtage et le pan de la toiture de plus de 1m50.

• Dans le cas d'un étage en retrait couronnant le bâtiment, toute forme de toiture est autorisée à condition que le volume global (étage et toiture) s'inscrive dans un gabarit de 45° déterminé à partir de l'égout ou respecte des proportions harmonieuses avec la partie principale du bâtiment.

• Les auvents sont autorisés à condition que la hauteur des éléments verticaux ne dépasse pas 1,5 fois une hauteur d'étage courant.

• Pour la restauration de bâtiments anciens ayant un intérêt architectural ou patrimonial, les toitures existantes doivent conserver ou retrouver leurs caractéristiques d'origine (pente, matériaux,...) afin que le bâtiment garde son aspect d'origine

UA.11.1.4 Percements et ouvertures

• Les ouvertures doivent s'organiser en fonction d'alignements horizontaux ou verticaux afin de favoriser l'unité de la façade. Elles ne devront pas comporter plus de 4 dimensions différentes sur la façade principale.

• Les châssis de toitures sont autorisés s'ils ne dépassent pas du plan de la toiture.

• les panneaux photovoltaïques et tous autres éléments techniques installés sur une toiture en pente ne dépasseront pas le plan de la toiture.

- Les lucarnes doivent être dessinées proportionnellement aux baies de la façade sur laquelle elles s'appuient.
- Pour la restauration de bâtiments anciens ayant un intérêt architectural ou patrimonial, la création de nouveaux percements doit être limitée au strict nécessaire afin de préserver l'harmonie des façades et des toitures.

Ces percements doivent obligatoirement reprendre les proportions et le rythme de ceux existants et s'intégrer à la composition des façades.

UA.11.1.5 Clôtures

- Les clôtures doivent respecter les prescriptions du PPRI.
- Les clôtures sur rue contribuent au paysage urbain et à l'ambiance de la rue. Leurs caractéristiques (hauteur, matériaux, proportions...) doivent tenir compte non seulement des clôtures déjà existantes de part et d'autre, mais aussi de la construction devant laquelle elles viennent s'implanter
- Pour les murs de clôture inscrits sur la liste des éléments faisant patrimoine seront autorisés les percements nécessaires à la continuité des cheminements, des accès ou dessertes de la parcelle

- En bordure d'espace public

Elles ne devront pas nuire à l'écoulement des eaux et pourront être constituées :

- soit d'un grillage largement ajouré d'une hauteur maximale 1,60 mètres,
- soit d'un muret d'une hauteur maximale de 0,50m surmonté d'un grillage ou tout autre élément largement ajouré, le tout ne pouvant dépasser 1,60 mètres de hauteur,
- soit d'un mur plein de 1,50 m de haut maximum.

sauf si la conservation d'un intérêt patrimonial nécessite la reconstruction et/ou la construction d'un mur plein sur toute la hauteur.

- Les clôtures ne pourront être doublées que par de la végétation, à feuillage caduque de préférence. En aucun cas la façade ne devra disparaître derrière un mur végétal opaque.
- Tous les coffrets techniques extérieurs (EDF-GDF, boîte aux lettres, compteurs, etc.) doivent être intégrés et regroupés dans un muret maçonné, s'inscrivant dans la même logique de composition que le reste de la clôture.

-En limite séparative

- Les clôtures auront les mêmes caractéristiques que celles donnant sur l'espace public avec une hauteur maximale de 1,80 m.
- Les extensions des clôtures seront exécutées selon les caractéristiques semblables (matériaux, formes, couleur) à celles existantes sauf si l'existant présente des caractéristiques proscrites par le présent règlement.

DANS LE SECTEUR UA_c

- Si une clôture est réalisée elle doit être constituée :
 - soit d'un grillage ajouré sur une hauteur maximale de 1,80 m,
 - soit d'un muret d'une hauteur maximale de 0,50m surmonté d'un grillage ou tout autre élément largement ajouré le tout ne dépassant pas 1,80 m de haut.
- Les murs pleins présentant un intérêt patrimonial doivent être conservés et peuvent être prolongés.
- Les clôtures ne pourront être doublées que par de la végétation. En aucun cas la façade ne devra disparaître derrière un mur opaque végétal.
- Tous les coffrets techniques extérieurs (EDF-GDF, boîte aux lettres, compteurs, etc.) doivent être intégrés et regroupés dans un muret maçonné, s'inscrivant dans la même logique de composition que le reste de la clôture.

Exception :

- Les dispositions relatives aux clôtures ne s'appliquent pas aux clôtures nécessaires à la sécurisation du domaine ferroviaire, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement urbain constitué et de la prise en compte des règles du PPRI.
- Les dispositions relatives aux clôtures ne s'appliquent pas aux clôtures des équipements d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement urbain constitué et de la prise en compte des règles du PPRI.

UA.11.2 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX BÂTIMENTS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 DU CODE DE L'URBANISME (TYPE A)**UA 11.2.1 Volumétrie**

- La volumétrie existante des bâtiments doit être conservée. Cela concerne aussi bien la dimension du volume au sol que les pentes de toit.
- Les éventuelles extensions ou adjonction de volumes en appendice (appentis, vérandas, etc.) doivent être de volumétrie inférieure au volume principal et de largeur inférieure à la façade contre laquelle ils viendraient s'implanter.

UA 11.2.2 Percements

- Les percements existants doivent être conservés et le cas échéant restaurés. Ils peuvent être restitués s'ils ont été modifiés.
- De nouveaux percements peuvent être réalisés selon les conditions suivantes :
 - Ils doivent s'inscrire dans la composition de la façade existante ou être réalisés sur des façades arrière ou latérales ;
 - Ils doivent être dans des dimensions équivalentes ou des proportions identiques aux ouvertures existantes.

UA 11.2.3 Matériaux

- Seuls sont autorisés en couvertures les matériaux locaux d'origine naturelle (ardoise naturelle, petite tuile plate).
- Les façades doivent être revêtues d'un matériau permettant aux maçonneries anciennes de respirer. Pour les constructions anciennes (maçonneries traditionnelles en moellons de calcaire ou pierre de taille), les enduits seront réalisés à la chaux naturelle mélangée avec des sables locaux.
- Pour les constructions plus récentes, la nature des enduits de revêtement devra respecter le caractère originel du bâtiment (grain, teinte, aspect, etc.) notamment les bétons armés, les enduits cimentés peints, etc
- Les menuiseries devront être réalisées en aluminium thermo-laqué ou en bois peint.

UA 11.2.4 Détails architecturaux

- Les éléments de décor de l'architecture, comme les corniches, les bandeaux, les modénatures, doivent être conservés et restaurés, le cas échéant, avec les matériaux d'origine.
- Dans la mesure du possible, les éléments de second œuvre d'origine devront être conservés et restaurés (portes, fenêtres, marquise, ferronneries, etc.). En cas de remplacement d'éléments anciens dont la restauration est impossible, des éléments contemporains de forme et aspects similaires doivent être mis en œuvre.

UA 11.2.5 Abords

- Un soin particulier sera accordé à la mise en valeur des abords de la construction protégée :
 - Le dispositif d'accès au bâtiment (perron, emmarchement, portillon), s'il est d'origine, devra être maintenu, et éventuellement complété par un dispositif contemporain pour répondre aux éventuelles normes qui s'appliqueraient.
 - Les éléments d'accompagnement extérieurs des architectures anciennes, mur de clôture surmontés d'une grille, perron, emmarchement, etc. doivent être conservés, restaurés ou restitués selon des matériaux et un aspect d'origine.
 - Les revêtements au sol seront qualitatifs (pavage, platelage bois) et le plus perméables possible.
 - Les surfaces imperméables en pied de mur des constructions anciennes doivent être limitées ou supprimées, le cas échéant, par un drain.

UA.11.3 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX BÂTIMENTS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 DU CODE DE L'URBANISME (TYPE B)**UA 11.3.1 Volumétrie**

- Cf dispositions générales.

UA 11.3.2 Percement

- Les nouveaux percements sont possibles dans la mesure où ils respectent les conditions suivantes :
 - ne pas perturber la lecture de la composition des façades ou être réalisés sur des façades arrière ou latérales ;
 - être de proportions identiques aux ouvertures existantes (dans le cas de baies vitrées, celle-ci devra être partitionnées selon ces mêmes proportions).

UA 11.3.3 Matériaux

- Dans le cas de projet de réhabilitation visant à mettre en valeur le patrimoine bâti, des parties de couvertures en zinc naturel sont acceptées.
- Les façades doivent être revêtues d'un matériau permettant aux maçonneries anciennes de respirer. Pour les constructions anciennes (maçonneries traditionnelles en moellons de calcaire ou pierre de taille), les enduits seront réalisés à la chaux naturelle mélangée avec des sables locaux.
- Pour les constructions plus récentes, la nature des enduits de revêtement devra respecter le caractère originel du bâtiment (grain, teinte, aspect, etc.) notamment les bétons armés, les enduits ciments peints, etc.

UA 11.3.4 Détails architecturaux

Les éléments de décor de l'architecture, comme les corniches, les bandeaux, les modénatures ou les ferronneries, doivent être conservés dans la mesure du possible ou remplacés par des éléments de facture équivalente.

UA 11.3.5 Abords

- Un soin particulier sera accordé à la mise en valeur des abords de la construction protégée, notamment dans le choix des revêtements au sol, des essences végétales, etc.
- Le dispositif d'accès au bâtiment, s'il est d'origine, devra être maintenu, et éventuellement complété par un dispositif contemporain pour répondre aux éventuelles normes qui s'appliqueraient.

UA ARTICLE 12 :**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT****UA. 12.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

- Le stationnement des véhicules et vélos doit correspondre à la taille et à la destination du projet. Il doit être assuré sur le terrain d'assiette ou à proximité immédiate.
- Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobile et vélos toute construction neuve, tout changement de destination, aménagement, extension, reconstruction après démolition, susceptibles de générer de nouveaux besoins.
- Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation, doivent s'intégrer à leur environnement et faire l'objet d'un paysagement sans pouvoir être comptabilisées dans le calcul des espaces libres.
 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 50 m² de surface de terrain, de manière à limiter leur impact visuel.
 - Tout en intégrant les systèmes de récupération des eaux de ruissellement leur sol devra garantir la meilleure perméabilité possible
 - La réalisation d'aires de stationnement mutualisées entre plusieurs entreprises est possible dès lors qu'il est démontré que chaque activité dispose d'un nombre de places équivalent aux normes indiquées ci-dessus, en raison, notamment, d'une utilisation en horaires décalés.
 - Dans le cas d'opération d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

UA. 12.2 NORMES DU STATIONNEMENT-AUTOMOBILE

Habitat collectif lotissements et groupements d'habitations

- Le nombre des emplacements de stationnement ne devra pas être inférieure à :
 - 1,2 place de stationnement par logement jusqu'au type 3,
 - 1,5 place de stationnement par logement pour les types 4 et 5,
 - 2 places de stationnement par logement au-dessus du type 5,
- La marge de dégagement dans l'axe longitudinal de la place doit être au minimum de 5m.
- Aucune rampe extérieure d'accès aux places de parking ne devra être visible depuis la rue.
- La moitié au moins des places de stationnement sera couverte (par exemple dans le bâtiment ou encore sous une tonnelle recouverte de végétation).

Habitat individuel

- Toutes dispositions devront être prises pour permettre le stationnement des voitures sur la parcelle.

Activités économiques

- Locaux à usage de bureaux, petits commerces et hôtels-restaurants :

Les aires de stationnement doivent représenter au minimum 50% de la surface de plancher.

- Commerces de plus de 500m² de surface de vente :

Les aires de stationnement doivent représenter au minimum 100% de la surface de plancher (non compris les emplacements nécessaires à la livraison qui représenteront 100m² au minimum).

Ateliers, entrepôts

- Les aires de stationnement doivent permettre le stationnement et les manœuvres des véhicules en dehors de la voie publique et représenter au minimum 10% de la surface de plancher des entrepôts et 30% de celle des ateliers.

Impossibilité de réaliser des aires de stationnement

- En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le constructeur peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit :
 - de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 mètres,
 - de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

UA. 12.3 DIMENSIONS DU STATIONNEMENT AUTOMOBILE

• Dans le cas d'un stationnement automobile dit « en bataille » chaque place aura une surface d'au moins 25m², compris l'aire de dégagement. Les aires de dégagement pourront être mutualisées. Pour les autres formes de stationnement (épis, créneaux...) l'avis du service municipal compétent sera requis.

- Dans le cas d'un stationnement automobile perpendiculaire ou en épi chaque place aura une largeur minimum de 2,50m.

UA. 12.4 NORMES DU STATIONNEMENT VELO

• Les caractéristiques des espaces de stationnement pour les vélos sont les suivantes, sachant que des solutions différentes pourront être admises si elles permettent une meilleure réponse aux besoins de stationnement.

• Les espaces de stationnement pour les vélos classiques seront dimensionnés à raison de 2,85 m² par vélo et 6,60 m² pour les vélos spéciaux, dégagements pour la circulation dans les locaux compris. Les aires de dégagements pourront être mutualisées.

• Les locaux doivent :

- avoir une surface minimum de 10 m² ;
- être localisés dans les rez-de-chaussée des immeubles ou à l'extérieur dans un local clos et couvert ou à l'étage dans le cas spécifique d'immeubles à vélos ;

- comporter des espaces de stationnement, de circulation et les dégagements nécessaires à leur bon fonctionnement. La largeur des portes d'accès ne doit pas être inférieure à 1,40 m ;
- être accessibles, proches des entrées piétonnes et positionnés de manière à réduire au maximum les franchissements de portes, d'escaliers, les ressauts et les manœuvres pour accéder à ces locaux ;
- être équipés de système d'attache inviolable et indémontable, permettant d'arrimer à la fois la roue et le cadre ;
- être de petite taille (20 vélos maximum par locaux) et éclairés.

Habitat collectif, lotissements et groupements d'habitations

- Le nombre des emplacements de stationnement ne pourra pas être inférieure à :
 - 1 place par logement de types 1 et 2.
 - 1,5 places par logement de type 3.
 - 2,5 places par logement de type 4 et au-delà.
- Des places pour les visiteurs devront être prévues dont le nombre sera apprécié en fonction de chaque projet
- Pour les logements collectifs (hors résidence étudiante) le projet doit prévoir un local avec des emplacements pour les vélos spéciaux (triporteurs, biporteurs, tricycles, etc.) à raison d'une place par tranche de 10 logements

Activités économiques

- Pour les locaux à usage de bureaux, hôtels et commerces de plus de 500 m² de surface de vente les aires de stationnement vélos doivent représenter au minimum 3% de la surface de plancher avec un minimum de 10m².
- Pour les locaux à usage de petits commerces et restaurants les aires de stationnement doivent représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher avec un minimum de 10m²

Ateliers, entrepôts

- Les aires de stationnement doivent représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher avec un minimum de 10 m².

UA ARTICLE 13 :

ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Définition : Les espaces libres correspondent aux parties de terrains non occupées par le bâti, les aires de stationnement, les voies internes. Les "plantations" correspondent à tout espace à dominante végétale, qu'il soit espace vert ou arbres.

UA.13.1 ESPACES LIBRES

- Les espaces libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus. Leur sol être perméable.
- Les espaces destinés à être rétrocédés à la collectivité devront recueillir l'avis favorable du service des espaces verts compétent qui statuera sur les aménagements envisagés et le choix des essences végétales.
- Il est rappelé qu'un plan descriptif des espaces libres et espaces verts existants et projetés doit être joint à la demande de permis de construire.

UA.13.2 PLANTATIONS

Règle générale

- Les essences végétales locales doivent être privilégiées.
- Les espèces invasives et allergènes sont à proscrire.
- L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.
- Chaque arbre abattu sera remplacé et replanté dans la parcelle.
- Le pétitionnaire prendra le soin de planter arbres et arbustes dès avant le début des travaux de construction sur les parties de terrain n'ayant pas à souffrir du chantier.

DANS LE SECTEUR UAa**Habitat collectif, lotissements et groupements d'habitations :**

- Les espaces libres devront représentés au minimum 10% de la superficie totale de l'unité foncière.
- Ils seront plantés d'arbres de haute ou moyenne tige et aménagés, en espaces verts perméables, en jardins familiaux ou utilisés pour l'écoulement des eaux pluviales (noue végétale).
- Cette superficie doit être commune à tous les lots et la moins morcelée possible.
- Les espaces libres pourront être réalisés en toiture en cas d'impossibilité avérée de les réaliser au sol.

Habitat individuel :

- 50% des espaces libres seront en pleine terre et plantés.
- La parcelle sera plantée au minimum d'un arbre à haute ou moyenne tige ou deux arbustes par 100 m² de terrain libre.
- les revêtements de places de stationnement perméables seront privilégiés

Activités économiques :

- 10% au moins de la parcelle doivent être traités en espaces verts plantés d'arbres à hautes et moyennes tiges ou d'arbustes.

DANS LE SECTEUR UAb**Habitat collectif, lotissements et groupements d'habitations :**

- Les espaces libres devront représentés au minimum 25% de la superficie totale de l'unité foncière.
- Ils seront plantés d'arbres de haute ou moyenne tige et aménagés, en espaces verts perméables, en jardins familiaux ou utilisés pour l'écoulement des eaux pluviales (noue végétale).
- Cette superficie doit être commune à tous les lots et la moins morcelée possible.

Habitat individuel :

- 50% des espaces libres seront en pleine terre et plantés.
- La parcelle sera plantée au minimum d'un arbre à haute ou moyenne tige ou deux arbustes par 100 m² de terrain libre.
- les revêtements de places de stationnement perméables seront privilégiés

Activités économiques :

- 10% au moins de la parcelle doivent être traités en espaces verts perméables, plantés d'arbres à hautes ou moyennes tiges ou d'arbustes.

DANS LE SECTEUR UAc

- Les espaces libres de toute construction doivent rester, perméables en respectant l'écoulement des eaux pluviales, être traités en espace vert ou en espace minéral, plantés d'arbres de haute ou moyenne tige, d'arbustes ou de plantes vivaces, convenablement aménagés et entretenus.
- L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

Exception

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions d'intérêt général ou nécessaires au service public.

UA.13.3 ESPACES BOISÉS CLASSÉS

- Les espaces boisés classés, délimités aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme qui interdisent notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

UA ARTICLE 14 :**POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014 art 157).

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

CARACTÈRE DE LA ZONE (RAPPEL DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

La zone UB correspond au quartier du vieux Saint-Pierre localisé à l'Ouest du centre-ville. Il est constitué majoritairement de constructions individuelles de type "maisons de ville", accompagnées de jardins privés.

Elle s'établit du Nord au Sud entre les quais de la Loire et la rue des Ateliers. Elle est bordée à l'Ouest par l'avenue Pompidou.

C'est un espace urbain dont l'identité est liée à la présence d'une importante trame végétale et d'un réseau de petits cheminements (les rottes).

Les principales dispositions règlementaires ont pour objectifs de :

- permettre une plus grande adaptabilité des bâtiments existants ;
- protéger les éléments bâtis et végétaux de qualité ;
- préserver la morphologie du quartier en termes de hauteur et d'implantation des constructions.

La partie Nord de la zone est répertoriée en zone de dissipation d'énergie (ZDE) dans le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation (PPRI).

Avertissements liés aux risques

- Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions édictées par le Plan de Prévention des Risques d'inondation faisant partie des annexes du PLU. Dans tous les cas, ce sont les dispositions les plus contraignantes qui s'appliquent. Notamment dans les zones B aléa ZDE du PPRI les constructions neuves à usage d'habitation sont interdites.
- Dans les secteurs concernés le risque termites doit être pris en compte pour toute construction ou installation le requérant.

À ce titre les possibilités d'occupation et d'utilisation du sol sont strictement limitées.

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

Toutes les occupations et utilisations du sol non compatibles avec la vocation normale de la zone et les dispositions du PPRI en vigueur sont interdites et notamment :

- Les terrains aménagés, permanents ou saisonniers, pour permettre le camping et le caravanning et les aires naturelles de camping.
- Le stationnement sur terrain nu de caravanes et les garages collectifs de caravanes.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de véhicules désaffectés et de déchets de toute nature.
- Les constructions à usage industriel.
- Les abris précaires ou mobiles dont les constructions modulaires (type Algéco).
- Les installations classées non compatibles avec le caractère de la zone.
- Les établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité de la zone, et qui peuvent entraîner des nuisances graves vis-à-vis du voisinage.
- Les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel, sauf ceux à usage de parkings collectifs.
- La démolition des bâtiments répertoriés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme à l'exception des cas visés à l'article 2.
- Les nouveaux pylônes destinés aux antennes relais de téléphonie mobile.

UB- ARTICLE 2 :**OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES****Rappel**

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration (articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les démolitions sont soumises à autorisation.
- Sont autorisés les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés aux infrastructures publiques, notamment à l'exploitation de l'autoroute A10.

Toutes les occupations ou utilisations du sol à l'exception de celles interdites à l'article 1 sont autorisées sous réserves :

- De respecter les dispositions du PPRI et notamment celles concernant la gestion du niveau habitable au-dessus des PHEC, la surélévation des rez-de-chaussée, les caractéristiques des matériaux utilisés et la forme urbaine projetée.
- De ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages.
- Que chaque construction par son implantation, sa volumétrie et son aspect extérieur participe à la valorisation du quartier.
- Que les constructions ne satisfaisant pas aux règles du présent PLU (constructions de types Algéco) puissent être exceptionnellement autorisées au titre des articles L 433-1 et L 433-2 du code de l'urbanisme.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX BÂTIMENTS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 DU CODE DE L'URBANISME (BÂTIMENTS DE TYPE A)

- Des démolitions exceptionnelles peuvent être autorisées dans les conditions suivantes:
 - pour permettre la réalisation d'un projet d'intérêt collectif de type équipement public ou infrastructure.
 - pour des raisons techniques visant à réduire le risque de vulnérabilité aux inondations, uniquement si cela concerne le renforcement d'un dispositif de digue, de levée, etc.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX BÂTIMENTS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 DU CODE DE L'URBANISME (BÂTIMENTS DE TYPE B)

- Des démolitions exceptionnelles peuvent être autorisées dans les conditions suivantes :
 - pour permettre la réalisation d'un projet d'intérêt collectif de type équipement public ou infrastructure.

- pour des raisons techniques visant à réduire le risque de vulnérabilité aux inondations, si cela concerne uniquement le renforcement d'un dispositif de digue, de levée, etc.
- Des démolitions partielles peuvent être autorisées dans les conditions suivantes :
 - dans le cas d'un changement de destination nécessitant une mise aux normes ou une extension conditionnée par des démolitions partielles.
 - dans le cas où la démolition partielle ne porterait pas atteinte à l'intégrité du bâtiment et concernerait simplement une adaptation mineure de celui-ci à des contraintes techniques contemporaines visant à une amélioration de l'usage du bâtiment.

UB -ARTICLE 3 : ACCÈS ET VOIRIE

UB.3.1 CARACTÉRISTIQUES DES ACCÈS ET DES VOIRIES

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

UB.3.2 ACCÈS

Définition :

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

Expression de la règle

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance et à sa destination.
 - Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique.
 - Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- La création d'un second accès au domaine public pourra être refusée si cela conduit à la suppression de plantations ou de places de stationnement sur l'espace public.
- La largeur de l'accès ne peut être inférieure à 3,5m. Si le passage se fait sous porche, celui-ci doit être composé en façade dans le respect des normes de sécurité et de lutte contre l'incendie.

UB.3.3 VOIRIE

Règle générale

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

Normes

- La création de voies publiques ou privées communes est soumise aux conditions suivantes :
 - largeur minimale de la voie à usage piétonnier : 1,5 m.
 - largeur minimale d'emprise de la voie ouverte à la circulation automobile : 6 m.

• Voies en impasse

La création d'une section de voie ouverte à la circulation automobile ne comportant pas plus de 3 accès individuels dont chacun ne dessert pas plus de deux logements, est possible en impasse, si elle est prolongée par une section de voie piétonnière débouchant sur une autre voie, et si elle est aménagée à son extrémité de manière à permettre le retournement des véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...).

Dans une impasse existante toute construction nouvelle est possible dès lors que la voie ne comporte pas plus de 3 accès lesquels ne desservant pas plus de deux logements chacun.

Aménagements cyclables, cheminements piétonniers

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

UB- ARTICLE 4 :

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

UB.4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- Toute construction qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.
- Chaque fois que cela sera nécessaire, une déconnexion totale des réseaux présentant un risque chimique ou bactériologique, doit être mise en place

UB.4.2 ASSAINISSEMENT

Le réseau est de type séparatif. Les raccordements au réseau doivent se faire par branchements séparés aux frais du constructeur ou de l'aménageur. Toutes les dispositions doivent être prises pour rendre impossible la communication entre les différents réseaux sauf dans le cas de dispositifs de dépollution ou d'équipements spéciaux autorisés par les règles d'hygiène et de sécurité.

Eaux usées

Le raccordement au réseau public, s'il existe, est obligatoire.

Eaux pluviales

- Si le réseau public existe (collecteur ou caniveau), les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans celui-ci.
- Si le réseau public n'existe pas ou est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à limiter les débits évacués du terrain, sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Dans certains cas, pour éviter une surcharge du réseau, les services de la collectivité compétente peuvent demander la réalisation de dispositifs appropriés. Ceux-ci seront à la charge du pétitionnaire et soumis à l'examen des services compétents.

Eaux résiduaires d'activités

- Les installations industrielles et artisanales ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.
- Les eaux pluviales qui entraîneraient des déchets résiduaires industriels doivent être traitées conformément au paragraphe 3 ci-dessus et en intégrant un mode de traitement adapté aux déchets considérés.

Piscines

- Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales.
- Les eaux de lavage des filtres et autres dispositifs sont à évacuer vers le dispositif de collecte des eaux usées.

UB.4.3 RÉSEAUX DIVERS

- Lorsque les lignes publiques électriques et téléphoniques sont enterrées, les branchements privés sont obligatoirement enterrés jusqu'au coffret. Lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont aériens les branchements privés enterrés seront privilégiés. Dans le cas d'habitations groupées, l'enfouissement des réseaux électriques et téléphoniques peut être imposé ainsi que celui des réseaux numériques.
- Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte par les communications numériques.

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

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014 art 157).

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

Définition : *Le recul est défini par rapport à l'emprise des voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale.*

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

Règle générale

- Les constructions principales doivent être implantées dans une bande constructible de 20 mètres comptés à partir de l'alignement de voirie.
- La recherche de la meilleure implantation se fera en tenant compte de l'ordonnancement du bâti existant à l'échelle de la rue ou d'une partie de la rue. Cette disposition s'entend non seulement pour l'implantation au sol du bâtiment principal mais aussi pour la hauteur de la façade et le volume visible depuis l'espace public.
- Lorsque aucun alignement voisin ne peut être pris en compte ou lorsqu'il n'y a pas de véritable alignement de part et d'autre, le nu de la façade de toute construction à édifier s'implantera selon un retrait par rapport à l'alignement compris entre 0 et 6 m.
- Lorsque les constructions principales sont implantées à l'alignement, des décrochements pourront être demandés pour rompre la monotonie d'un linéaire de façade, pour traiter de façon originale les angles d'îlots, pour prendre en compte les obligations en matière d'accessibilité, pour mieux aménager l'espace devant toutes activités intégrées à l'habitat et situées en rez-de-chaussée, pour tenir compte de l'implantation d'une construction voisine.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions, installations, ouvrages, équipements dit "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...), les ouvrages publics d'infrastructure, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'être intégrés dans le site environnant.

Dispositions particulières applicables aux bâtiments protégés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme (bâtiments de types A et B)

Les éventuelles extensions ou adjonction de volumes en appendice (appentis, vérandas, etc.) doivent être implantés en façade arrière et dans le prolongement des pignons.

Exceptions :

- L'implantation des constructions au-delà de 6m est autorisée :
 - pour les extensions des bâtiments existants avant la date d'approbation du présent PLU, et non implantés selon les règles de l'article 6.
 - pour les annexes.
- Il n'est pas fixé de règle :
 - Pour les constructions d'intérêt général ou nécessaires au service public
 - Pour les travaux, ouvrages, constructions, installations et aménagements (incluant les affouillements et exhaussements de sol) liés à l'exploitation de l'autoroute A10.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX BÂTIMENTS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 DU CODE DE L'URBANISME (BÂTIMENTS DE TYPES A ET B)

Les éventuelles extensions ou adjonction de volumes en appendice (appentis, vérandas, etc.) doivent être implantés en façade arrière et dans le prolongement des pignons.

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

Définition : Les limites séparatives latérales du terrain sont celles qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie publique ou privée ou d'emprise publique. La hauteur à laquelle il est fait référence est définie à l'article 10.

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

Règle générale**Dans une bande de 16 mètres de profondeur à partir de l'alignement**

- La construction doit être implantée :
 - soit en continuité de limite séparative latérale à limite séparative latérale, lorsque cela ne contribue pas à réduire voire supprimer des perméabilités visuelles sur les cœurs d'îlots,
 - soit sur une seule limite séparative latérale.
- Lorsque la construction n'est pas implantée sur une des deux limites, elle doit être éloignée de celle-ci d'au moins la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 2m.

Au-delà des 16 mètres de profondeur

- Les constructions s'implanteront selon l'une des modalités suivantes :
 - selon un recul au minimum égal à la demi hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieur à 2m.
 - sur une limite séparative.

Exceptions

- Une implantation différente peut être autorisée :
 - pour les extensions des bâtiments existants avant la date de publication du présent PLU et dont l'implantation ne respecte pas les dispositions du présent article,
 - pour les annexes,
- Il n'est pas fixé de règle :
- Pour les constructions d'intérêt général ou nécessaires au service public
 - Pour les travaux, ouvrages, constructions, installations et aménagements (incluant les affouillements et exhaussements de sol) liés à l'exploitation de l'autoroute A10.

UB- ARTICLE 8 :**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

La distance comptée horizontalement entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être telle que les conditions de sécurité et de salubrité soient satisfaites.

Cette distance ne peut être inférieure à 4m.

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

Définition : C'est la surface résultant de la projection verticale au sol de la totalité du volume bâti des constructions, à l'exception des éléments de saillie et de modénature (balcons, débords de toiture, marquises, etc.), des rampes d'accès PMR et des terrasses de plain-pied. Les auvents, les coursives et distribution extérieures des logements sont pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

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

Constructions nouvelles :

Sous réserve de dispositions contraires du PPRI,

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 20% de la superficie du terrain pour les constructions de logements et 50% pour les activités.
- L'emprise au sol des abris de jardin ne peut excéder 9 m².

Extensions :

- Pour les constructions à usage d'habitation, si le plafond de 20% est déjà atteint, une emprise au sol supplémentaire de 30 m² est autorisée dans la limite de 40% du terrain et dans le respect des prescriptions du PPRI. La date de référence est la date d'approbation de la modification n°1.

Dans le cas d'une démolition/reconstruction volontaire de bâtiments à usage d'activité existante artisanale, commerciale, tertiaire, ayant une existence juridique, si le bâtiment existant dépasse le coefficient d'emprise autorisé ci-dessus, le nouveau bâtiment peut occuper une emprise équivalente à l'existant s'il permet de diminuer la vulnérabilité

UB ARTICLE 10 :**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS****Définition :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant tout remaniement. Elle est calculée à l'égout de la partie principale du bâtiment. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructures (cheminées, antenne, poteaux ...) ou de modénature ne sont pas pris en compte dans le calcul.

Toute construction en retrait couronnant le bâtiment, devra s'insérer dans un angle à 45° (sur toutes ses façades) ou respecter des proportions harmonieuses avec la partie principale du bâtiment.

Règle générale

La hauteur des constructions doit être accordée avec celle des constructions du voisinage.

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 10m (R+2+C) sous réserve d'être compatible avec l'environnement.
- Le long de l'avenue Pompidou la hauteur maximale des bâtiments d'activité est fixée à 12 m.
- Le long des voies dont la largeur d'emprise est inférieure à 6m, la hauteur maximale des constructions, sur une profondeur de 3 m à partir de l'alignement, doit être au plus égale à la largeur d'emprise de la voie sans pouvoir dépasser 4m.

Exceptions :

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions d'intérêt général ou nécessaires au service public.
- Pour les annexes situées en limite séparative et ne donnant pas sur la rue :
 - la hauteur est limitée à 3m.
 - lorsqu'il s'agit d'un mur pignon avec une toiture à deux pentes, sa hauteur ne peut dépasser 5 m au faîtage.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions, installations, ouvrages, équipements dit "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...), les ouvrages publics d'infrastructure, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les articles 9 et 10 se cumulent avec l'indice de surface de plancher du PPRI
L'article 10 se cumule également avec les règles du PPRI relatives à la cote de plus hautes eaux connues (PHEC).

UB-ARTICLE-11:**ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS****UB.11.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES****UB.11.1.1 Construction et paysage urbain**

- Toute construction, ouvrage à édifier ou à modifier doit tenir compte de l'environnement urbain existant, veiller à s'y inscrire harmonieusement et participer à la valorisation du quartier. L'aspect extérieur des constructions, des extensions ou des rehaussements, des façades arrière, des pignons, des lucarnes, des édicules techniques et des annexes sera traité dans un projet global, selon une unité de composition et de matériaux, sans délaisser le traitement des façades secondaires.
- La conception et la réalisation des bâtiments doivent permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.
- Les constructions et ouvrages de qualité existants ou présentant un intérêt architectural ou patrimonial doivent être conservés, dans toute la mesure du possible, et restaurés dans le respect de la composition d'origine
- Concernant les extensions et la réhabilitation des constructions existantes (couvertures, façades) les matériaux employés doivent participer à la qualité d'aspect du bâtiment ce qui amène à proscrire l'utilisation de matériaux tels que : le fibrociment, la tôle ondulée.

UB.11.1.2 Façades

- Les façades des constructions ne peuvent laisser apparents des matériaux qui, par leur nature ou leurs caractéristiques techniques, sont destinés à être recouverts. A l'inverse les matériaux tels que la pierre de taille, la brique d'ornement, l'enduit traditionnel ne seront pas recouverts.
- Pour les constructions nécessitant un enduit ou une peinture, ceux-ci seront de teinte locale dans des tons plutôt clairs proches de la pierre ou légèrement ocrés (à l'exclusion du blanc et du beige). D'autres tons ou des tons plus soutenus comme des ocres jaunes, brun ou gris teintés, pourront être préconisés en fonction de la nature et de la spécificité architecturale et patrimoniale du bâti sur avis du service municipal de l'urbanisme.
- Dans le traitement de la façade il est recommandé de faire apparaître une hiérarchisation des fonctions (à l'aide de matériaux ou de couleurs). A ce titre, les soubassements et les hauteurs d'étages peuvent notamment être soulignés.
- Les façades en pignon seront, dans la mesure du possible, percées de baies, notamment celles situées à l'angle de deux voies.
- Pour la restauration de bâtiments anciens ou présentant un intérêt architectural ou patrimonial, les façades doivent garder au maximum leurs caractéristiques et apparence d'origine (matériaux, encadrements, décors).
- Pour les constructions à usage d'activités, les matériaux doivent être traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance.
- Pour les constructions à usage de commerces et de services le traitement des façades commerciales (matériaux, couleurs, ...) doit concourir à la mise en valeur de l'ensemble de la construction et si nécessaire inclure dans la mesure du possible le ravalement de cette façade. L'emplacement des enseignes devra être prévu dans la conception du projet. Leurs dimensions seront proportionnées à celles de façades sur lesquelles elles seront apposées.
- Le principe du traitement de l'angle par un pan coupé lorsqu'il existe, doit être conservé.

D'une manière générale une attention particulière devra être apportée au traitement des angles d'îlots.

UB 11.1.3 Toitures

- Il n'est pas imposé de forme de toiture. Cependant la forme de toit devra tenir compte des toitures environnantes et s'intégrer aux formes bâties existantes.
- Dans le cas de toiture terrasse l'acrotère doit être souligné en façade par un traitement spécifique (structure, matériaux, couleurs, ...).
- Dans le cas de toiture à deux pans, l'emploi de tout matériau est autorisé, à l'exception du métal réfléchissant. Le choix se fera en fonction de la dominante locale. L'angle de la toiture, à l'exception des toitures des annexes, doit être déterminé en fonction de la largeur de pignon du bâtiment et s'inscrire dans un gabarit situé entre 40° et 45°

- Le rapport entre la hauteur de la façade et la hauteur de la toiture doit conserver des proportions équilibrées. Sur la façade principale, la toiture ne pourra dépasser 1/3 de la hauteur totale de la construction.
- Les accessoires de couvertures, y compris les souches de cheminées, seront regroupés et ne dépasseront pas le faîtage et le pan de la toiture de plus de 1m50.
- Dans le cas d'un étage en retrait couronnant le bâtiment, toute forme de toiture est autorisée à condition que le volume global (étage et toiture) s'inscrive dans un gabarit de 45° déterminé à partir de l'égout ou respecte des proportions harmonieuses avec la partie principale du bâtiment.
- Les auvents sont autorisés à condition que la hauteur des éléments verticaux ne dépasse pas 1,5 fois une hauteur d'étage courant.
- Pour la restauration de bâtiments anciens ayant un intérêt architectural ou patrimonial, les toitures existantes doivent conserver ou retrouver leurs caractéristiques d'origine (pente, matériaux, ...) afin que le bâtiment garde son aspect d'origine

UB.11.1.4 Percements et ouvertures

- Les ouvertures doivent s'organiser en fonction d'alignements horizontaux ou verticaux afin de favoriser l'unité de la façade. Elles ne devront pas comporter plus de 4 dimensions différentes sur la façade principale.
- Les châssis de toitures sont autorisés s'ils ne dépassent pas du plan de la toiture.
- les panneaux photovoltaïques et tous autres éléments techniques installés sur une toiture en pente ne dépasseront pas le plan de la toiture.
- Les lucarnes doivent être dessinées proportionnellement aux baies de la façade sur laquelle elles s'appuient.
- Pour la restauration de bâtiments anciens ayant un intérêt architectural ou patrimonial, la création de nouveaux percements doit être limitée au strict nécessaire afin de préserver l'harmonie des façades et des toitures.

Ces percements doivent obligatoirement reprendre les proportions et le rythme de ceux existants et s'intégrer à la composition des façades.

UB.11.1.5 Clôtures

- Les clôtures doivent respecter les prescriptions du PPRI.
- Les clôtures sur rue contribuent au paysage urbain et à l'ambiance de la rue. Leurs caractéristiques (hauteur, matériaux, proportions...) doivent tenir compte non seulement des clôtures déjà existantes de part et d'autre, mais aussi de la construction devant laquelle elles viennent s'implanter
- Pour les murs de clôture inscrits sur la liste des éléments faisant patrimoine seront autorisés les percements nécessaires à la continuité des cheminements, des accès ou dessertes de la parcelle.

En bordure d'espace public

- Elles ne devront pas nuire à l'écoulement des eaux et pourront être constituées :
 - soit d'un grillage largement ajouré d'une hauteur maximale 1,60 mètres.
 - soit d'un muret d'une hauteur maximale de 0,50m surmonté d'un grillage ou tout autre élément largement ajouré, le tout ne pouvant dépasser 1,60mètres de hauteur.
 - soit d'un mur plein de 1,50 m de haut maximum sauf si la conservation d'un intérêt patrimonial nécessite la reconstruction/et ou la construction d'un mur plein sur toute la hauteur.
- Les clôtures ne pourront être doublées que par de la végétation à feuillage caduque de préférence. En aucun cas la façade ne devra disparaître derrière un mur végétal opaque.
- Tous les coffrets techniques extérieurs (EDF-GDF, boîte aux lettres, compteurs, etc.) doivent être intégrés et regroupés dans un muret maçonné, s'inscrivant dans la même logique de composition que le reste de la clôture.

En limite séparative

- Les clôtures auront les mêmes caractéristiques que celles donnant sur l'espace public avec une hauteur maximale de 1,80m.
- Les extensions des clôtures seront exécutées selon les caractéristiques semblables (matériaux, formes, couleur) à celles existantes sauf si l'existant présente des caractéristiques proscrites par le présent règlement.

Exception :

- Les dispositions relatives aux clôtures ne s'appliquent pas aux clôtures nécessaires à la sécurisation du domaine autoroutier, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement urbain constitué et de la prise en compte des règles du PPRI.
- Les dispositions relatives aux clôtures ne s'appliquent pas aux clôtures des équipements d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement urbain constitué et de la prise en compte des règles du PPRI.

UB.11.2 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX BATIMENTS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 DU CODE DE L'URBANISME (TYPE A)**UB 11.2.1 Volumétrie**

- La volumétrie existante des bâtiments doit être conservée. Cela concerne aussi bien la dimension du volume au sol que les pentes de toit.
- Les éventuelles extensions ou adjonction de volumes en appendice (appentis, vérandas, etc.) doivent être de volumétrie inférieure au volume principal et de largeur inférieure à la façade contre laquelle ils viendraient s'implanter.

UB 11.2.2 Percements

- Les percements existants doivent être conservés et le cas échéant restaurés. Ils peuvent être restitués s'ils ont été modifiés.
- De nouveaux percements peuvent être réalisés selon les conditions suivantes :
 - Ils doivent s'inscrire dans la composition de la façade existante ou être réalisés sur des façades arrière ou latérales.
 - Ils doivent être dans des dimensions équivalentes ou des proportions identiques aux ouvertures existantes.

UB 11.2.3 Matériaux

- Seuls sont autorisés en couvertures les matériaux locaux d'origine naturelle (ardoise naturelle, petite tuile plate)
- Les façades doivent être revêtues d'un matériau permettant aux maçonneries anciennes de respirer. Pour les constructions anciennes (maçonneries traditionnelles en moellons de calcaire ou pierre de taille), les enduits seront réalisés à la chaux naturelle mélangée avec des sables locaux.
- Pour les constructions plus récentes, la nature des enduits de revêtement devra respecter le caractère originel du bâtiment (grain, teinte, aspect, etc.) notamment les bétons armés, les enduits cimentés peints, etc.
- Les menuiseries devront être réalisées en aluminium thermo-laqué ou en bois peint.

UB 11.2.4 Détails architecturaux

- Les éléments de décor de l'architecture, comme les corniches, les bandeaux, les modénatures, doivent être conservés et restaurés le cas échéant, avec les matériaux d'origine.
- Dans la mesure du possible, les éléments de second œuvre d'origine devront être conservés et restaurés (portes, fenêtres, marquise, ferronneries, etc.). En cas de remplacement d'éléments anciens dont la restauration est impossible, des éléments contemporains de forme et aspects similaires doivent être mis en œuvre.

UB 11.2.5 Abords

- Un soin particulier sera accordé à la mise en valeur des abords de la construction protégée :
 - Le dispositif d'accès au bâtiment (perron, emmarchement, portillon), s'il est d'origine, devra être maintenu, et éventuellement complété par un dispositif contemporain pour répondre aux éventuelles normes qui s'appliqueraient.
 - Les éléments d'accompagnement extérieurs des architectures anciennes, mur de clôture surmontés d'une grille, perron, emmarchement, etc. doivent être conservés, restaurés ou restitués selon des matériaux et un aspect d'origine.
 - Les revêtements au sol seront qualitatifs (pavage, platelage bois) et le plus perméables possible.
 - Les surfaces imperméables en pied de mur des constructions anciennes doivent être limitées ou suppléées, le cas échéant, par un drain.

UB.11.3 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX BÂTIMENTS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 DU CODE DE L'URBANISME (TYPE B)

UB 11.3.1 Volumétrie

- Cf dispositions générales

UB 11.3.2 Percement

- Les nouveaux percements sont possibles dans la mesure où ils respectent les conditions suivantes :
 - ne pas perturber la lecture de la composition des façades ou être réalisés sur des façades arrière ou latérales ;
 - être de proportions identiques aux ouvertures existantes (dans le cas de baies vitrées, celle-ci devra être partitionnées selon ces mêmes proportions).

UB 11.3.3 Matériaux

- Dans le cas de projet de réhabilitation visant à mettre en valeur le patrimoine bâti, des parties de couvertures en zinc naturel sont acceptées.
- Les façades doivent être revêtues d'un matériau permettant aux maçonneries anciennes de respirer. Pour les constructions anciennes (maçonneries traditionnelles en moellons de calcaire ou pierre de taille), les enduits seront réalisés à la chaux naturelle mélangée avec des sables locaux.
- Pour les constructions plus récentes, la nature des enduits de revêtement devra respecter le caractère originel du bâtiment (grain, teinte, aspect, etc.) notamment les bétons armés, les enduits ciments peints, etc.

UB 11.3.4 Détails architecturaux

Les éléments de décor de l'architecture, comme les corniches, les bandeaux, les modénatures ou les ferronneries, doivent être conservés dans la mesure du possible ou remplacés par des éléments de facture équivalente.

UB 11.3.5 Abords

- Un soin particulier sera accordé à la mise en valeur des abords de la construction protégée, notamment dans le choix des revêtements au sol, des essences végétales, etc.
- Le dispositif d'accès au bâtiment, s'il est d'origine, devra être maintenu, et éventuellement complété par un dispositif contemporain pour répondre aux éventuelles normes qui s'appliqueraient.

UB ARTICLE 12 :

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

UB. 12.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- Le stationnement des véhicules doit correspondre à la taille et à la destination du projet. Il doit être assuré sur le terrain d'assiette ou à proximité immédiate. Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobile et vélos toute construction neuve, tout changement de destination, aménagement, extension, reconstruction après démolition, susceptibles de générer de nouveaux besoins.
- Dans le cas d'un stationnement automobile dit « en bataille » chaque place aura une surface d'au moins 25m², compris l'aire de dégagement. Les aires de dégagement pourront être mutualisées. Dans le cas d'une autre forme de stationnement (épis, créneaux...) l'avis du service municipal compétent sera requis. Dans le cas d'un stationnement automobile perpendiculaire ou en épi il est exigé chaque place aura une largeur minimum de 2,50m
- Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation, doivent s'intégrer à leur environnement et faire l'objet d'un paysagement sans pouvoir être comptabilisées dans le calcul des espaces libres.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 50 m² de surface de terrain, de manière à limiter leur impact visuel.
- Tout en intégrant les systèmes de récupération des eaux de ruissellement leur sol devra garantir la meilleure perméabilité possible

- La réalisation d'aires de stationnement mutualisées entre plusieurs entreprises est possible dès lors qu'il est démontré que chaque activité dispose d'un nombre de place équivalent aux normes indiquées ci-dessus, en raison d'une utilisation en horaires décalés
- Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de constructions ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

UB. 12.2 NORMES DU STATIONNEMENT-AUTOMOBILE

Habitat collectif lotissements et groupements d'habitations

- Le nombre des emplacements de stationnement ne devra pas être inférieure à :
 - 1,2 place de stationnement par logement jusqu'au type 3,
 - 1,5 place de stationnement par logement pour les types 4 et 5,
 - 2 places de stationnement par logement au-dessus du type 5,
- La marge de dégagement dans l'axe longitudinal de la place doit être au minimum de 5m.
- Aucune rampe extérieure d'accès aux places de parking ne devra être visible depuis la rue.
- La moitié au moins des places de stationnement sera couverte (par exemple dans le bâtiment ou encore sous une tonnelle recouverte de végétation).

Habitat individuel

- Toutes dispositions devront être prises pour permettre le stationnement des voitures sur la parcelle.

Activités économiques

- Locaux à usage de bureaux, petits commerces et hôtels-restaurants :
Les aires de stationnement doivent représenter au minimum 50% de la surface de plancher à raison d'un minimum de 20m² par place.
- Commerces de plus de 500m² de surface de vente :
Les aires de stationnement doivent représenter au minimum 100% de la surface de plancher (non compris les emplacements nécessaires à la livraison qui représenteront 100m² au minimum).

Ateliers, entrepôts

- Les aires de stationnement doivent permettre le stationnement et les manœuvres des véhicules en dehors de la voie publique et représenter au minimum 10% de la surface de plancher des entrepôts et 30% de celle des ateliers.

Impossibilité de réaliser des aires de stationnement

- En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le constructeur peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit :
 - de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 mètres de l'opération ;
 - de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

UB. 12.3 DIMENSIONS DU STATIONNEMENT AUTOMOBILE

Il est exigé pour le stationnement perpendiculaire et en épi une largeur minimum de 2,50m

- Dans le cas d'un stationnement automobile dit « en bataille » chaque place aura une surface d'au moins 25m², compris l'aire de dégagement. Les aires de dégagement pourront être mutualisées.
- Dans le cas d'une autre forme de stationnement (épis, créneaux...) l'avis du service municipal compétent sera requis.

UB. 12.4 NORMES DU STATIONNEMENT VELO

- Les caractéristiques des espaces de stationnement pour les vélos sont les suivantes, sachant que des solutions différentes pourront être admises si elles permettent une meilleure réponse aux besoins de stationnement.
- Les espaces de stationnement pour les vélos classiques seront dimensionnés à raison de 2,85 m² par vélo et pour les vélos spéciaux 6,60 m² dégagements pour la circulation dans les locaux compris. Les dégagements pourront être mutualisés.

- Les locaux doivent :
 - avoir une surface minimum de 10 m² ;
 - être localisés dans les rez-de-chaussée des immeubles ou à l'extérieur dans un local clos et couvert ou à l'étage dans le cas spécifique d'immeubles à vélos ;
 - comporter des espaces de stationnement, de circulation et les dégagements nécessaires à leur bon fonctionnement. La largeur des portes d'accès ne doit pas être inférieure à 1,40 m ;
 - être accessibles, proches des entrées piétonnes et positionnés de manière à réduire au maximum les franchissements de portes, d'escaliers, les ressauts et les manœuvres pour accéder à ces locaux ;
 - être équipés de système d'attache inviolable et indémontable, permettant d'arrimer à la fois la roue et le cadre.
 - être de petite taille (20 vélos maximum par locaux) et éclairés.

Habitat collectif, lotissements et groupements d'habitations

- Le nombre des emplacements de stationnement ne devra pas être inférieure à :
 - 1 place par logement de types 1 et 2.
 - 1,5 places par logement de type 3.
 - 2,5 places par logement de type 4 et au-delà.
- Des places pour les visiteurs devront être prévues dont le nombre sera apprécié en fonction de chaque projet.
- Pour les logements collectifs (hors résidence étudiante) le projet doit prévoir un local avec des emplacements pour les vélos spéciaux (triporteurs, biporteurs, tricycles, etc.) à raison d'une place par tranche de 10 logements.

Activités économiques

- Pour les locaux à usage de bureaux, hôtels et commerces de plus de 500 m² de surface de vente les aires de stationnement vélos doivent représenter au minimum 3% de la surface de plancher avec un minimum de 10m².
- Pour les locaux à usage de petits commerces et restaurants les aires de stationnement doivent représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher avec un minimum de 10m²

Ateliers, entrepôts

- Les aires de stationnement doivent représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher avec un minimum de 10 m².

UB ARTICLE 13 :

ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Définition : Les espaces libres correspondent aux parties de terrains non occupées par le bâti, les aires de stationnement, les voies internes. Les "plantations" correspondent à tout espace à dominante végétale, qu'il soit espace vert ou arbres.

UB.13.1 ESPACES LIBRES

- Les espaces libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus. Leur sol devra être perméable.
- Les espaces destinés à être rétrocédés à la commune devront recueillir l'avis favorable du service des espaces verts de la collectivité compétente qui statuera sur les aménagements envisagés et le choix des essences végétales
- Il est rappelé qu'un plan descriptif des espaces libres et espaces verts existants et projetés doit être joint à la demande de permis de construire.

UB.13.2 PLANTATIONS

Règle générale

- Les essences végétales locales doivent être privilégiées.
- Les espèces invasives et allergènes sont à proscrire.
- L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

- Chaque arbre abattu sera remplacé et replanté dans la parcelle.
- Le pétitionnaire prendra le soin de planter arbres et arbustes dès avant le début des travaux de construction sur les parties de terrain n'ayant pas à souffrir du chantier.
- L'implantation des végétaux susceptibles de piéger la pollution atmosphérique particulaire doit être recherchée aux abords des secteurs sensibles (frênes à feuilles étroites, chênes pédonculés, chênes verts pubescents, ormes ...)

Habitat collectif, lotissements et groupements d'habitations

- Les espaces libres devront représenter au minimum 25% de la superficie totale de l'unité foncière.
- Ils seront plantés d'arbres de haute ou moyenne tige et aménagés, en espaces verts perméables, en jardins familiaux ou utilisés pour l'écoulement des eaux pluviales (noue végétale).
- Cette superficie doit être commune à tous les lots et la moins morcelée possible.

Habitat individuel

- 50% des espaces libres seront en pleine terre et plantés.
- La parcelle sera plantée au minimum d'un arbre à haute tige ou moyenne tige ou deux arbustes par 100 m² de terrain libre.
- les revêtements de places de stationnement perméables seront privilégiés

Activités économiques

- 10% au moins de la parcelle doivent être traités en espaces verts perméables, plantés d'arbres à hautes ou moyennes tiges.
- L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

Aires de stationnement

Elles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 50 m² de surface de manière à limiter leur impact visuel.

Exception

Il n'est pas fixé de règle :

- Pour les constructions d'intérêt général ou nécessaires au service public
- Pour les travaux, ouvrages, constructions, installations et aménagements (incluant les affouillements et exhaussements de sol) liés à l'exploitation de l'autoroute A10.

UB.13.3 ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les espaces boisés classés, délimités aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme qui interdisent notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

UB ARTICLE 14 :**POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014 art 157).

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

CARACTÈRE DE LA ZONE (RAPPEL DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

La zone UC correspond aux quartiers localisés dans la continuité Est du centre- ville et s'étendant jusqu'en limite de commune (Morinerie).

Elle comprend le quartier cheminot, établi le long du boulevard Paul Langevin constitué majoritairement de constructions individuelles de type "maisons de ville", accompagnées de jardins privés. Certains îlots sont représentatifs de l'urbanisme de la reconstruction. Plus au Nord elle se compose d'un tissu urbain diversifié comprenant des groupements d'habitations, de l'habitat diffus, des équipements et des établissements économiques.

Le site est pour partie répertoriée en zone de dissipation d'énergie (ZDE) dans le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation (PPRI).

Au Sud Est, elle comprend des espaces libres constructibles positionnés de part et d'autre de la rue du 23 Février 1950

La partie Est du site fait l'objet d'un périmètre d'attente de projet. A ce titre les possibilités d'occupation et d'utilisation du sol sont strictement limitées.

La zone UC comprend trois secteurs.

Le secteur UCa correspond au lotissement établi de part et d'autre de l'allée de l'Arche de Noé. Il présente une organisation urbaine marqué par un traitement spécifique des limites de parcelle.

Le secteur UCb englobe les opérations d'habitat présentant une composition urbaine à préserver.

Le secteur UCm constitue un secteur à fort potentiel de mutabilité

Il correspond aux espaces localisés à l'Ouest du parc de la Morinerie et destiné à une occupation mixte : habitat et activités économiques.

Les principales dispositions règlementaires ont pour objectifs de :

- Préserver les quartiers identitaires de la période de la reconstruction (secteur Langevin) et les organisations urbaines spécifiques
 - Prendre en compte les risques d'inondation dans la zone de dissipation d'énergie (pied de digue de la Loire
 - Permettre la mutation des espaces économiques
- Développer l'habitat et mieux rattacher le quartier de la Morinerie au sein de la ville.

Avertissements liés aux risques :

- Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions édictées par le Plan de Prévention des Risques d'inondation faisant partie des annexes du PLU. Dans tous les cas, ce sont les dispositions les plus contraignantes qui s'appliquent. Notamment dans les zones B ZDE du PPRI les constructions neuves à usage d'habitation sont interdites.
- Dans les secteurs concernés le risque termites doit être pris en compte pour toute construction ou installation le requérant.
- Dans les secteurs concernés par le risque industriel (PPRI) des dispositions spécifiques s'appliquent.

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

Toutes les occupations et utilisations du sol non compatibles avec la vocation normale de la zone et les dispositions du PPRI en vigueur sont interdites et notamment :

- Les dépôts et stockage de matériaux à l'air libre (matériaux de démolition, véhicules désaffectés...).
- Les terrains aménagés, permanents ou saisonniers, pour permettre le camping et le caravanning et les aires naturelles de camping.
- Le stationnement sur terrain nu de caravanes et les garages collectifs de caravanes.
- Les abris précaires ou mobiles dont les constructions modulaires (type Algéco).
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à l'exception de celles liées à l'activité urbaine.
- Les établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité de la zone, et qui peuvent entraîner des nuisances graves vis-à-vis du voisinage.
- Les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel, sauf ceux à usage de parkings collectifs.
- Les constructions à usage industriel et d'entrepôts.
- Les constructions et installations susceptibles d'aggraver le risque industriel existant ou d'augmenter la vulnérabilité à ce risque (construction nouvelle ou changement de destination d'une construction existante pour un usage d'habitation ou d'hébergement, les établissements recevant du public).
- La démolition des bâtiments répertoriés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme à l'exception des cas visés à l'article 2.
- Les nouveaux pylônes destinés aux antennes relais de téléphonie mobile.

UC- ARTICLE 2 :**OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES****Rappel**

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration (articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les démolitions sont soumises à autorisation

Toutes les occupations ou utilisations du sol à l'exception de celles interdites à l'article 1 sont autorisées sous réserves :

- De respecter les dispositions du PPRI et notamment celles concernant la gestion du niveau habitable au-dessus des PHEC, la surélévation des rez-de-chaussée, les caractéristiques des matériaux utilisés et la forme urbaine projetée.
- De ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages.
- Que chaque construction par son implantation, sa volumétrie et son aspect extérieur participe à la valorisation du quartier.
- Que les constructions ne satisfaisant pas aux règles du présent PLU (constructions de types Algéco) puissent être exceptionnellement autorisées au titre des articles L 433-1 et L 433-2 du code de l'urbanisme.
- De prendre en compte la dangerosité de l'activité Primagaz
- Que dans le secteur UCm, les activités, soient compatibles avec le voisinage d'une zone habitée. Cela suppose, notamment, de ne pas présenter de risques de nuisances ou de troubles anormaux de voisinage notamment pour des activités fonctionnant en horaire de nuit.

Dispositions particulières applicables aux bâtiments protégés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme (bâtiments de type A)

- Des démolitions exceptionnelles peuvent être autorisées dans les conditions suivantes :
 - pour permettre la réalisation d'un projet d'intérêt collectif de type équipement public ou infrastructure ;
 - pour des raisons techniques visant à réduire le risque de vulnérabilité aux inondations, uniquement si cela concerne le renforcement d'un dispositif de digue, de levée, etc.

Dispositions particulières applicables aux bâtiments protégés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme (bâtiments de type B)

- Des démolitions exceptionnelles peuvent être autorisées dans les conditions suivantes :
 - pour permettre la réalisation d'un projet d'intérêt collectif de type équipement public ou infrastructure
 - pour des raisons techniques visant à réduire le risque de vulnérabilité aux inondations, si cela concerne uniquement le renforcement d'un dispositif de digue, de levée, etc.
- Des démolitions partielles peuvent être autorisées dans les conditions suivantes :
 - dans le cas d'un changement de destination nécessitant une mise aux normes ou une extension conditionnée par des démolitions partielles ;
 - dans le cas où la démolition partielle ne porterait pas atteinte à l'intégrité du bâtiment et concernerait simplement une adaptation mineure de celui-ci à des contraintes techniques contemporaines visant à une amélioration de l'usage du bâtiment.

UC -ARTICLE 3 : ACCÈS ET VOIRIE

UC.3.1 CARACTÉRISTIQUES DES ACCÈS ET DES VOIRIES

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

UC.3.2 ACCÈS

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

Expression de la règle

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance et à sa destination.
 - Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique.
 - Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- La création d'un second accès au domaine public pourra être refusée si cela conduit à la suppression de plantations ou de places de stationnement sur l'espace public.
- La largeur de l'accès ne peut être inférieure à 3,5m. Si le passage se fait sous porche, celui-ci doit être composé en façade dans le respect des normes de sécurité et de lutte contre l'incendie.

UC.3.3 VOIRIE

Règle générale

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

Normes

- La création de voies publiques ou privées communes est soumise aux conditions suivantes :
 - largeur minimale de la voie à usage piétonnier : 1,5m,
 - largeur minimale d'emprise de la voie ouverte à la circulation automobile : 6m,

• Voies en impasse

La création d'une section de voie ouverte à la circulation automobile ne comportant pas plus de 3 accès individuels dont chacun ne dessert pas plus de deux logements, est possible en impasse, si elle est prolongée par une section de voie piétonnière débouchant sur une autre voie, et si elle est aménagée à son extrémité de manière à permettre le retournement des véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...).

Dans une impasse existante toute construction nouvelle est possible, dès lors que la voie ne comporte pas plus de 3 accès lesquels ne desservant pas plus de deux logements chacun.

Aménagements cyclables, cheminements piétons

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

UC- ARTICLE 4 :

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

UC.4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

• Chaque fois que cela sera nécessaire, une déconnexion totale des réseaux présentant un risque chimique ou bactériologique, doit être mise en place.

UC.4.2 ASSAINISSEMENT

• Le réseau est de type séparatif. Les raccordements au réseau doivent se faire par branchements séparés aux frais du constructeur ou de l'aménageur. Toutes les dispositions doivent être prises pour rendre impossible la communication entre les différents réseaux sauf dans le cas de dispositifs de dépollution ou d'équipements spéciaux autorisés par les règles d'hygiène et de sécurité.

Eaux usées

• Le raccordement au réseau public, s'il existe, est obligatoire.

Eaux pluviales

• Si le réseau public existe (collecteur ou caniveau), les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans celui-ci.

• Si le réseau public n'existe pas ou est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à limiter les débits évacués du terrain, sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

Eaux résiduaires d'activités

• Les installations industrielles et artisanales ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

• Les eaux pluviales qui entraîneraient des déchets résiduaires industriels doivent être traitées conformément au paragraphe 3 ci-dessus et en intégrant un mode de traitement adapté aux déchets considérés.

Piscines

• Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales.

• Les eaux de lavage des filtres et autres dispositifs sont à évacuer vers le dispositif de collecte des eaux usées

UC.4.3 RÉSEAUX DIVERS

- Lorsque les lignes publiques électriques et téléphoniques sont enterrées, les branchements privés sont obligatoirement enterrés jusqu'au coffret. Lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont aériens les branchements privés enterrés seront privilégiés. Dans le cas d'habitations groupées, l'enfouissement des réseaux électriques et téléphoniques peut être imposé ainsi que celui des réseaux numériques.
- Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte par les communications numériques.

UC ARTICLE 5 :**SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014 art 157).

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

Définition : *Le recul est défini par rapport à l'emprise des voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale.*

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

Règle générale

- Les constructions principales doivent être implantées dans une bande constructible de 20 mètres comptés à partir de l'alignement de voirie.
- La recherche de la meilleure implantation se fera en tenant compte de l'ordonnancement du bâti existant à l'échelle de la rue ou d'une partie de la rue. Cette disposition s'entend non seulement pour l'implantation au sol du bâtiment principal mais aussi pour la hauteur de la façade et le volume visible depuis l'espace public.
- Lorsque aucun alignement voisin ne peut être pris en compte, le nu de la façade de toute construction à édifier s'implantera selon un retrait par rapport à l'alignement compris entre 0 et 6m.
- Lorsque les constructions principales sont implantées à l'alignement, des décrochements pourront être demandés pour rompre la monotonie d'un linéaire de façade, pour traiter de façon originale les angles d'îlots, pour prendre en compte les obligations en matière d'accessibilité, pour mieux aménager l'espace devant toutes activités intégrées à l'habitat et situées en rez-de-chaussée, pour tenir compte de l'implantation d'une construction voisine.

Dispositions particulières applicables aux bâtiments protégés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme (bâtiments de types A et B)

- Les éventuelles extensions ou adjonction de volumes en appendice (appentis, vérandas. etc.) doivent être implantés en façade arrière et dans le prolongement des pignons.

Exceptions

- L'implantation des constructions au-delà de 6m est autorisée :
 - pour les extensions des bâtiments existants avant la date d'approbation du présent PLU, et non implantés selon les règles de l'article 6.
 - pour les annexes
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt général.

UC- ARTICLE 7 :**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Définition : Les limites séparatives latérales du terrain sont celles qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie publique ou privée ou d'emprise publique. La hauteur à laquelle il est fait référence est définie à l'article 10.

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

Règle générale

La construction doit être implantée :

- soit en continuité de limite séparative latérale à limite séparative latérale,
- soit sur une seule limite séparative latérale.

Dans ce cas le retrait par rapport à la limite doit être au minimum égal à la demi-hauteur du bâtiment sans être inférieur à 2m.

Exceptions :

- Une implantation différente peut être autorisée :
 - pour les extensions des bâtiments existants avant la date de publication du présent PLU et dont l'implantation ne respecte pas les dispositions du présent article.
 - pour les annexes.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt général.

UC- ARTICLE 8 :**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

- La distance comptée horizontalement entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être telle que les conditions de sécurité et de salubrité soient satisfaites.
- Cette distance ne peut être inférieure à 4m.

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

Définition : C'est la surface résultant de la projection verticale au sol de la totalité du volume bâti des constructions, à l'exception des éléments de saillie et de modénature (balcons, débords de toiture, marquises, etc.), des rampes d'accès PMR et des terrasses de plain-pied. Les auvents, les coursives de distribution extérieures des logements sont pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

Constructions nouvelles et les extensions

Sous condition de respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI) :

- L'emprise au sol maximale des constructions est de 20% de la superficie du terrain Lorsque ce plafond est atteint à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU, une emprise au sol supplémentaire de 25 m² est autorisée.
- Les emprises au sol des constructions nouvelles et des extensions sont définies par le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI).
- L'emprise au sol des abris de jardin ne peut excéder 9 m².
- En périmètre d'attente de projet, seuls sont autorisés l'entretien et l'extension limitée à 25 m² des constructions existantes dans le respect des conditions du PPRI.

UC ARTICLE 10 :**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Définition : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant tout remaniement. Elle est calculée à l'égout de la partie principale du bâtiment. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructures (cheminées, antenne, poteaux ...) ou de modénature ne sont pas pris en compte dans le calcul.

Toute construction en retrait couronnant le bâtiment, devra s'insérer dans un angle à 45° (sur toutes ses façades) ou respecter des proportions harmonieuses avec la partie principale du bâtiment.

Règle générale**DANS LA ZONE UC L'EXCEPTION DU SECTEUR UCm**

La hauteur des constructions doit être accordée avec celle des constructions du voisinage.

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 10m (R+2+C) sous réserve d'être compatible avec l'environnement.
- la hauteur des constructions sur rue sera au moins égale à la hauteur de la plus basse des constructions principales situées sur les parcelles contigües sans pouvoir être inférieure à 4 m.
- Le long des voies dont la largeur d'emprise est inférieure à 6m, la hauteur maximale des constructions, sur une profondeur de 3 m à partir de l'alignement, doit être au plus égale à la largeur d'emprise de la voie sans pouvoir dépasser 4m.

Exceptions :

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions d'intérêt général ou nécessaires au service public.
- La hauteur sur rue définie ci-dessus peut ne pas s'appliquer pour les extensions des constructions existantes avant la date d'approbation du présent PLU et dont la hauteur ne respecte pas les dispositions du présent article.
- Pour les annexes situées en limite séparative et ne donnant pas sur la rue :
 - La hauteur est limitée à 3m.
 - Lorsqu'il s'agit d'un mur pignon avec une toiture à deux pentes, sa hauteur ne peut dépasser 5 m au faîtage.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions, installations, ouvrages, équipements dit "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...), les ouvrages publics d'infrastructure, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

DANS LE SECTEUR UCm

La hauteur maximum des bâtiments d'activité sera de 12 m.

Les articles 9 et 10 se cumulent avec l'indice de surface de plancher du PPRi
L'article 10 se cumule également avec les règles du PPRi relatives à la cote de plus hautes eaux connues (PHEC).

UC-ARTICLE-11:**ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS****UC.11.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES****UC.11.1 1 Construction et paysage urbain**

- Toute construction, ouvrage à édifier ou à modifier doit tenir compte de l'environnement urbain existant, veiller à s'y inscrire harmonieusement et participer à la valorisation du quartier.
- L'aspect extérieur des constructions, des extensions ou des rehaussements, des façades arrière, des pignons, des lucarnes, des édicules techniques et des annexes sera traité dans un projet global, selon une unité de composition et de matériaux, sans délaisser le traitement des façades secondaires.

- La conception et la réalisation des bâtiments doivent permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.
- Les constructions et ouvrages de qualité existants ou présentant un intérêt architectural ou patrimonial doivent être conservés, dans toute la mesure du possible, et restaurés dans le respect de la composition d'origine
- Concernant les extensions et la réhabilitation des constructions existantes (couvertures, façades) les matériaux employés doivent participer à la qualité d'aspect du bâtiment ce qui amène à proscrire l'utilisation de matériaux tels que : le fibrociment, la tôle ondulée.

DANS LE SECTEUR UCb

La volumétrie du bâtiment d'origine ne peut être modifiée. Des extensions sont permises à l'arrière.

UC.11.1.2 Façades

- Les façades des constructions ne peuvent laisser apparents des matériaux qui, par leur nature ou leurs caractéristiques techniques, sont destinés à être recouverts.

A l'inverse les matériaux tels que la pierre de taille, la brique d'ornement, l'enduit traditionnel ne seront pas recouverts.

- Pour les constructions nécessitant un enduit ou une peinture, ceux-ci seront de teinte locale dans des tons plutôt clairs proches de la pierre ou légèrement ocrés (à l'exclusion du blanc et du beige). D'autres tons ou des tons plus soutenus comme des ocres jaunes, brun ou gris teintés, pourront être préconisés en fonction de la nature et de la spécificité architecturale et patrimoniale du bâti sur avis du service municipal de l'urbanisme.

- Dans le traitement de la façade il est recommandé de faire apparaître une hiérarchisation des fonctions (à l'aide de matériaux ou de couleurs). À ce titre, les soubassements et les hauteurs d'étages peuvent notamment être soulignés.

- Les façades en pignon seront, dans la mesure du possible, percées de baies, notamment celles situées à l'angle de deux voies.

- Pour la restauration de bâtiments anciens ou présentant un intérêt architectural ou patrimonial, les façades doivent garder au maximum leurs caractéristiques et apparence d'origine (matériaux, encadrements, décors).

- Pour les constructions à usage d'activités, les matériaux doivent être traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance.

- Pour les constructions à usage de commerces et de services le traitement des façades commerciales (matériaux, couleurs, ...) doit concourir à la mise en valeur de l'ensemble de la construction et si nécessaire inclure dans la mesure du possible le ravalement de cette façade.

L'emplacement des enseignes devra être prévu dans la conception du projet. Leurs dimensions seront proportionnées à celles de façades sur lesquelles elles seront apposées.

DANS LE SECTEUR UCb

- L'isolation thermique par l'extérieur est autorisée sous réserve de respecter/restituer l'intégralité des modénatures originelles de l'architecture de la reconstruction des années 50 (corniches, encadrement et appuis de fenêtre...).

- Le revêtement en façade sera de type uniquement minéral.

- Les techniques qui réduisent l'épaisseur de l'isolant sont à privilégier.

- Une unité de traitement (épaisseur, traitement de la façade) doit être recherchée par groupement d'habitations jumelées.

UC11.1.3 Toitures

- Il n'est pas imposé de forme de toiture. Cependant La forme de toit devra tenir compte des toitures environnantes et s'intégrer aux formes bâties existantes.

- Dans le cas de toiture terrasse l'acrotère doit être souligné en façade par un traitement spécifique (structure, matériaux, couleurs, ...).

- Dans le cas de toiture à deux pans, l'emploi de tout matériau est autorisé, à l'exception du métal réfléchissant. Le choix se fera en fonction de la dominante locale.

L'angle de la toiture, à l'exception des toitures des annexes, doit être déterminé en fonction de la largeur du pignon du bâtiment et s'inscrire dans un gabarit situé entre 40° et 45°.

- Le rapport entre la hauteur de la façade et la hauteur de la toiture doit conserver des proportions équilibrées. Sur la façade principale, la toiture ne pourra dépasser 1/3 de la hauteur totale de la construction.

- Les accessoires de couvertures, y compris les souches de cheminées, seront regroupés et ne dépasseront pas le faîtage et le pan de la toiture de plus de 1m50.
- Dans le cas d'un étage en retrait couronnant le bâtiment, toute forme de toiture est autorisée à condition que le volume global (étage et toiture) s'inscrive dans un gabarit de 45° déterminé à partir de l'égout ou respecte des proportions harmonieuses avec la partie principale du bâtiment.
- Les auvents sont autorisés à condition que la hauteur des éléments verticaux ne dépasse pas 1,5 fois une hauteur d'étage courant.
- Pour la restauration de bâtiments anciens ayant un intérêt architectural ou patrimonial, les toitures existantes doivent conserver ou retrouver leurs caractéristiques d'origine (pente, matériaux, ...) afin que le bâtiment garde son aspect d'origine

UC.11.1.4 Percements et ouvertures

- Les ouvertures doivent s'organiser en fonction d'alignements horizontaux ou verticaux afin de favoriser l'unité de la façade. Elles ne devront pas comporter plus de 4 dimensions différentes sur la façade principale.
- Les châssis de toitures sont autorisés s'ils ne dépassent pas du plan de la toiture.
- les panneaux photovoltaïques et tous autres éléments techniques installés sur une toiture en pente ne dépasseront pas le plan de la toiture.
- Les lucarnes doivent être dessinées proportionnellement aux baies de la façade sur laquelle elles s'appuient.
- Pour la restauration de bâtiments anciens ayant un intérêt architectural ou patrimonial, la création de nouveaux percements doit être limitée au strict nécessaire afin de préserver l'harmonie des façades et des toitures.

Ces percements doivent obligatoirement reprendre les proportions et le rythme de ceux existants et s'intégrer à la composition des façades.

DANS LE SECTEUR UCb

Les nouveaux percements en façade principale sont interdits.

UC.11.1.5 Clôtures

- Les clôtures doivent respecter les prescriptions du PPRI.
 - Les clôtures sur rue contribuent au paysage urbain et à l'ambiance de la rue. Leurs caractéristiques (hauteur, matériaux, proportions...) doivent tenir compte non seulement des clôtures déjà existantes de part et d'autre, mais aussi de la construction devant laquelle elles viennent s'implanter.
- Pour les murs de clôture inscrits sur la liste des éléments faisant patrimoine seront autorisés les percements nécessaires à la continuité des cheminements, des accès ou dessertes de la parcelle.

En bordure d'espace public

- Elles ne devront pas nuire à l'écoulement des eaux et pourront être constituées :
 - soit d'un grillage largement ajouré d'une hauteur maximale 1,60 mètres.
 - soit d'un muret d'une hauteur maximale de 0,50m surmonté d'un grillage ou tout autre élément largement ajouré, le tout ne pouvant dépasser 1,60 mètres de hauteur.
 - Sauf si la conservation d'un intérêt patrimonial nécessite la reconstruction/et ou construction d'un mur plein sur toute la hauteur
- Les clôtures ne pourront être doublées que par de la végétation à feuillage caduque de préférence. En aucun cas la façade ne devra disparaître derrière un mur végétal opaque.
- Tous les coffrets techniques extérieurs (EDF-GDF, boîte aux lettres, compteurs, etc.) doivent être intégrés et regroupés dans un muret maçonné, s'inscrivant dans la même logique de composition que le reste de la clôture.

En limite séparative

- Les clôtures auront les mêmes caractéristiques que celles donnant sur l'espace commun avec une hauteur maximale de 1,80m
- Les extensions des clôtures seront exécutées selon les caractéristiques semblables (matériaux, formes, couleur) à celles existantes sauf si l'existant présente des caractéristiques prosrites par le présent règlement.

DANS LE SECTEUR UCa

- Le traitement spécifique des limites de parcelles définissant l'espace public doit être préservé dans ses caractéristiques actuelles : espace ouvert, végétalisation ponctuelle
- L'utilisation de matériaux (formes, dimensions...) aboutissant à compromettre cette organisation originale, notamment en créant des ruptures visuelles est interdit.

DANS LE SECTEUR UCb

- L'édification de clôtures est soumise aux dispositions du PPRI.
- Les dispositifs retenus (matériaux/hauteur) ne doivent pas être de nature à perturber le paysage et la cohérence urbaine des quartiers de la reconstruction. L'intégration des coffrets techniques est obligatoire.

Exception :

- Les dispositions relatives aux clôtures ne s'appliquent pas aux clôtures nécessaires à la sécurisation du domaine ferroviaire, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement urbain constitué et de la prise en compte des règles du PPRI.
- Les dispositions relatives aux clôtures ne s'appliquent pas aux clôtures des équipements d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement urbain constitué et de la prise en compte des règles du PPRI

UC.11.2 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX BÂTIMENTS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 DU CODE DE L'URBANISME (TYPE A)**UC 11.2.1 Volumétrie**

- La volumétrie existante des bâtiments doit être conservée. Cela concerne aussi bien la dimension du volume au sol que les pentes de toit.
- Les éventuelles extensions ou adjonction de volumes en appendice (appentis, vérandas, etc.) doivent être de volumétrie inférieure au volume principal et de largeur inférieure à la façade contre laquelle ils viendraient s'implanter.

UC 11.2.2 Percements

- Les percements existants doivent être conservés et le cas échéant restaurés. Ils peuvent être restitués s'ils ont été modifiés.
- De nouveaux percements peuvent être réalisés selon les conditions suivantes :
 - Ils doivent s'inscrire dans la composition de la façade existante ou être réalisés sur des façades arrières ou latérales.
 - Ils doivent être dans des dimensions équivalentes ou des proportions identiques aux ouvertures existantes.

UC 11.2.3 Matériaux

- Seuls sont autorisés en couvertures les matériaux locaux d'origine naturelle (ardoise naturelle, petite tuile plate).
- Les façades doivent être revêtues d'un matériau permettant aux maçonneries anciennes de respirer. Pour les constructions anciennes (maçonneries traditionnelles en moellons de calcaire ou pierre de taille), les enduits seront réalisés à la chaux naturelle mélangée avec des sables locaux.
- Pour les constructions plus récentes, la nature des enduits de revêtement devra respecter le caractère originel du bâtiment (grain, teinte, aspect, etc.) notamment les bétons armés, les enduits cimentés peints, etc.
- Les menuiseries devront être réalisées en aluminium thermo-laqué ou en bois peint.

UC 11.2.4 Détails architecturaux

- Les éléments de décor de l'architecture, comme les corniches, les bandeaux, les modénatures, doivent être conservés et restaurés le cas échéant, avec les matériaux d'origine.
- Dans la mesure du possible, les éléments de second œuvre d'origine devront être conservés et restaurés (portes, fenêtres, marquise, ferronneries, etc.). En cas de remplacement d'éléments anciens dont la restauration est impossible, des éléments contemporains de forme et aspects similaires doivent être mis en œuvre.

UC 11.2.5 Abords

- Un soin particulier sera accordé à la mise en valeur des abords de la construction protégée :
 - Le dispositif d'accès au bâtiment (perron, emmarchement, portillon), s'il est d'origine, devra être maintenu, et éventuellement complété par un dispositif contemporain pour répondre aux éventuelles normes qui s'appliqueraient.
 - Les éléments d'accompagnement extérieurs des architectures anciennes, mur de clôture surmontés d'une grille, perron, emmarchement, etc. doivent être conservés, restaurés ou restitués selon des matériaux et un aspect d'origine.
 - Les revêtements au sol seront qualitatifs (pavage, platelage bois) et le plus perméable possible.
 - Les surfaces imperméables en pied de mur des constructions anciennes doivent être limitées ou suppléées, le cas échéant, par un drain.

UC.11.3 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX BÂTIMENTS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 DU CODE DE L'URBANISME (TYPE B)**UC 11.3.1 Volumétrie**

- Cf dispositions générales

UC 11.3.2 Percement

- Les nouveaux percements sont possibles dans la mesure où ils respectent les conditions suivantes:
 - ne pas perturber la lecture de la composition des façades ou être réalisés sur des façades arrière ou latérales ;
 - être de proportions identiques aux ouvertures existantes (dans le cas de baies vitrées, celle-ci devra être partitionnées selon ces mêmes proportions).

UC 11.3.3 Matériaux

- Dans le cas de projet de réhabilitation visant à mettre en valeur le patrimoine bâti, des parties de couvertures en zinc naturel sont acceptées.
- Les façades doivent être revêtues d'un matériau permettant aux maçonneries anciennes de respirer. Pour les constructions anciennes (maçonneries traditionnelles en moellons de calcaire ou pierre de taille), les enduits seront réalisés à la chaux naturelle mélangée avec des sables locaux.
- Pour les constructions plus récentes, la nature des enduits de revêtement devra respecter le caractère originel du bâtiment (grain, teinte, aspect, etc.) notamment les bétons armés, les enduits ciments peints, etc.

UC 11.3.4 Détails architecturaux

- Les éléments de décor de l'architecture, comme les corniches, les bandeaux, les modénatures ou les ferronneries, doivent être conservés dans la mesure du possible ou remplacés par des éléments de facture équivalente.

UC 11.3.5 Abords

- Un soin particulier sera accordé à la mise en valeur des abords de la construction protégée, notamment dans le choix des revêtements au sol, des essences végétales, etc.
- Le dispositif d'accès au bâtiment, s'il est d'origine, devra être maintenu, et éventuellement complété par un dispositif contemporain pour répondre aux éventuelles normes qui s'appliqueraient.

UC ARTICLE 12 :**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT****UC. 12.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

- Le stationnement des véhicules doit correspondre à la taille et à la destination du projet. Il doit être assuré sur le terrain d'assiette ou à proximité immédiate. Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobile et vélos toute construction neuve, tout changement de destination, aménagement, extension, reconstruction après démolition, susceptibles de générer de nouveaux besoins.

- Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation, doivent s'intégrer à leur environnement et faire l'objet d'un paysagement sans pouvoir être comptabilisées dans le calcul des espaces libres.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 50 m² de surface de terrain, de manière à limiter leur impact visuel.
- Tout en intégrant les systèmes de récupération des eaux de ruissellement leur sol devra garantir la meilleure perméabilité possible
- La réalisation d'aires de stationnement mutualisées entre plusieurs entreprises est possible dès lors qu'il est démontré que chaque activité dispose d'un nombre de place équivalent aux normes indiquées ci-dessus, en raison d'une utilisation en horaires décalés.
- Dans le cas d'opération d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

UC. 12.2 NORMES DU STATIONNEMENT-AUTOMOBILE

Habitat collectif lotissements et groupements d'habitations

- Le nombre des emplacements de stationnement ne devra pas être inférieure à :
 - 1,2 place de stationnement par logement jusqu'au type 3,
 - 1,5 place de stationnement par logement pour les types 4 et 5,
 - 2 places de stationnement par logement au-dessus du type 5,
- La marge de dégagement dans l'axe longitudinal de la place doit être au minimum de 5m.
- Aucune rampe extérieure d'accès aux places de parking ne devra être visible depuis la rue.
- La moitié au moins des places de stationnement sera couverte (par exemple dans le bâtiment ou encore sous une tonnelle recouverte de végétation).

Habitat individuel

- Toutes dispositions devront être prises pour permettre le stationnement des voitures sur la parcelle.

Activités économiques

- *Locaux à usage de bureaux, petits commerces et hôtels-restaurants :*

Les aires de stationnement doivent représenter au minimum 50% de la surface de plancher

- *Commerces de plus de 500m² de surface de vente :*

Les aires de stationnement doivent représenter au minimum 100% de la surface de plancher (non compris les emplacements nécessaires à la livraison qui représenteront 100m² au minimum).

Ateliers, entrepôts

- Les aires de stationnement doivent permettre le stationnement et les manœuvres des véhicules en dehors de la voie publique et représenter au minimum 10% de la surface de plancher des entrepôts et 30% de celle des ateliers.

Impossibilité de réaliser des aires de stationnement

- En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le constructeur peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit :
 - de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 mètres de l'opération ;
 - de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

UC. 12.3 DIMENSIONS DU STATIONNEMENT AUTOMOBILE

- Dans le cas d'un stationnement automobile dit « en bataille », chaque place aura une surface d'au moins 25m², compris l'aire de dégagement. Les aires de dégagement pourront être mutualisées.
- Dans le cas d'une autre forme de stationnement (épis, créneaux...) l'avis du service municipal compétent sera requis.
- Dans le cas d'un stationnement automobile perpendiculaire et en épi chaque place aura une largeur minimum de 2,50m.

UC. 12.4 NORMES DU STATIONNEMENT VELO

- Les caractéristiques des espaces de stationnement pour les vélos sont les suivantes, sachant que des solutions différentes pourront être admises si elles permettent une meilleure réponse aux besoins de stationnement.
- Les espaces de stationnement pour les vélos classiques seront dimensionnés à raison de 2,85 m² par vélo et pour les vélos spéciaux 6,60 m² dégagements pour la circulation dans les locaux compris. Les dégagements pourront être mutualisés.
- Les locaux doivent :
 - avoir une surface minimum de 10 m² ;
 - être localisés dans les rez-de-chaussée des immeubles ou à l'extérieur dans un local clos et couvert ou à l'étage dans le cas spécifique d'immeubles à vélos ;
 - comporter des espaces de stationnement, de circulation et les dégagements nécessaires à leur bon fonctionnement. La largeur des portes d'accès ne doit pas être inférieure à 140 cm ;
 - être accessibles, proches des entrées piétonnes et positionnés de manière à réduire au maximum les franchissements de portes, d'escaliers, les ressauts et les manœuvres pour accéder à ces locaux ;
 - être équipés de système d'attache inviolable et indémontable, permettant d'arrimer à la fois la roue et le cadre ;
 - être de petite taille (20 vélos maximum par locaux) et éclairés.

Habitat collectif, lotissements et groupements d'habitations

- Le nombre des emplacements de stationnement ne devra pas être inférieure à :
 - 1 place par logement de types 1 et 2.
 - 1,5 places par logement de type 3.
 - 2,5 places par logement de type 4 et au-delà.
- Des places pour les visiteurs devront être prévues dont le nombre sera apprécié en fonction de chaque projet.
- Pour les logements collectifs (hors résidence étudiante) le projet doit prévoir un local avec des emplacements pour les vélos spéciaux (triporteurs, biporteurs, tricycles, etc.) à raison d'une place par tranche de 10 logements.

Activités économiques

- Pour les locaux à usage de bureaux, hôtels et commerces de plus de 500 m² de surface de vente les aires de stationnement vélos doivent représenter au minimum 3% de la surface de plancher avec un minimum de 10m².
- Pour les locaux à usage de petits commerces et restaurants les aires de stationnement doivent représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher avec un minimum de 10m²

Ateliers, entrepôts

- Les aires de stationnement doivent représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher avec un minimum de 10 m².

UC ARTICLE 13 :**ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

Définition : Les espaces libres correspondent aux parties de terrains non occupées par le bâti, les aires de stationnement, les voies internes. Les "plantations" correspondent à tout espace à dominante végétale, qu'il soit espace vert ou arbres.

UC.13.1 ESPACES LIBRES

- Les espaces libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus. Leur sol devra être perméable.
- Les espaces destinés à être rétrocédés à la commune devront recueillir l'avis favorable du service des espaces verts de la commune qui statuera sur les aménagements envisagés et le choix des essences végétales
- Il est rappelé qu'un plan descriptif des espaces libres et espaces verts existants et projetés doit être joint à la demande de permis de construire.

UC.13.2 PLANTATIONS**Règle générale**

- Les essences végétales locales doivent être privilégiées.
- Les espèces invasives et allergènes sont à proscrire.
- L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.
- Chaque arbre abattu sera remplacé et replanté dans la parcelle.
- Le pétitionnaire prendra le soin de planter arbres et arbustes dès avant le début des travaux de construction sur les parties de terrain n'ayant pas à souffrir du chantier.

Habitat collectif, lotissements et groupements d'habitations

- Les espaces libres devront représenter au minimum 25% de la superficie totale de l'unité foncière
- Ils seront plantés d'arbres de haute ou moyenne tige et aménagés, en espaces verts perméables, en jardins familiaux ou utilisés pour l'écoulement des eaux pluviales (noue végétale).
- Cette superficie doit être commune à tous les lots et la moins morcelée possible.

Habitat individuel

- 50% des espaces libres seront en pleine terre et plantés.
- La parcelle sera plantée au minimum d'un arbre à haute tige ou moyenne tige ou deux arbustes par 100m² de terrain libre.
- les revêtements de places de stationnement perméables seront privilégiés

Activités économiques

- 10% au moins de la parcelle doivent être traités en espaces verts perméables, plantés d'arbres à hautes ou moyennes tiges.
- L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

Aires de stationnement

- Elles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 50 m² de surface de manière à limiter leur impact visuel.

Exception

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions d'intérêt général ou nécessaires au service public.

UC.13.3 ESPACES BOISÉS CLASSÉS

- Les espaces boisés classés, délimités aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme qui interdisent notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

UC ARTICLE 14 :**POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014 art 157).

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE US

CARACTÈRE DE LA ZONE (RAPPEL DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

La zone US correspond à la partie du territoire communal située au Sud de la RD 740 et occupée par les équipements sportifs et d'enseignement de la ville de Tours.

Les principales dispositions règlementaires ont pour objectifs de :

- permettre l'évolution des activités existantes ;
- autoriser l'implantation d'équipements complémentaires.

Avertissements liés aux risques :

- Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions édictées par le Plan de Prévention des Risques d'inondation faisant partie des annexes du PLU. Dans tous les cas, ce sont les dispositions les plus contraignantes qui s'appliquent. Notamment dans les zones B ZDE du PPRI les constructions neuves à usage d'habitation sont interdites.
- Dans les secteurs concernés le risque termites doit être pris en compte pour toute construction ou installation le requérant

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

Toutes les occupations et utilisations du sol non compatibles avec la vocation normale de la zone et les dispositions du PPRI en vigueur sont interdites et notamment :

- Les terrains aménagés, permanents ou saisonniers, pour permettre le camping et le caravanning et les aires naturelles de camping.
- Le stationnement sur terrain nu de caravanes et les garages collectifs de caravanes
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de véhicules désaffectés et de déchets de toute nature.
- Les constructions à usage industriel.
- Les abris précaires ou mobiles dont les constructions modulaires (type Algéco).
- Les installations classées non compatibles avec le caractère de la zone.
- Les établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité de la zone, et qui peuvent entraîner des nuisances graves vis-à-vis du voisinage.
- Les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel, sauf ceux à usage de parkings collectifs.

US- ARTICLE 2 :**OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES****Rappel**

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration (articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les démolitions sont soumises à autorisation.

Toutes les occupations ou utilisations du sol à l'exception de celles interdites à l'article 1 sont autorisées sous réserves :

- De respecter les dispositions du PPRI en vigueur.
- De ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages.
- D'être nécessaires à l'exercice des activités de sports et de loisirs et notamment :
 - les plateaux techniques sportifs (gymnase, club house, bureaux, ...).
 - les constructions à usage d'habitation et d'hébergement directement liées aux activités du site dans les conditions fixées par le PPRI.
- Que les constructions ne satisfaisant pas aux règles du présent PLU (constructions de types Algéco) puissent être exceptionnellement autorisées au titre des articles L 433-1 et L 433-2 du code de l'urbanisme.
- La démolition des éléments bâtis identifiés au plan de zonage comme à "protéger, à mettre en valeur ou à requalifier" est autorisée exceptionnellement lorsque leur état de vétusté ou des impératifs de sécurité le justifient. Le projet de remplacement éventuel doit s'intégrer dans le paysage urbain.

US -ARTICLE 3 :**ACCÈS ET VOIRIE****US.3.1 CARACTÉRISTIQUES DES ACCÈS ET DES VOIRIES**

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

US.3.2 ACCÈS**Définition :**

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

Expression de la règle

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance et à sa destination.
 - Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique.
 - Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- La création d'un second accès au domaine public pourra être refusée si cela conduit à la suppression de plantations ou de places de stationnement sur l'espace public
- La largeur de l'accès ne peut être inférieure à 3,5m. Si le passage se fait sous porche, celui-ci doit être composé en façade dans le respect des normes de sécurité et de lutte contre l'incendie.

US.3.3 VOIRIE**Règle générale**

- Les voies publiques ou privées doivent :
 - être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent.
 - participer au maillage viaire communal et s'intégrer correctement au schéma général de circulation.
 - présenter, lorsque nécessaire, des caractéristiques techniques susceptibles d'intégrer des places de stationnement public.
- La largeur minimum d'emprise des voies est de 9 mètres.

Aménagements cyclables, cheminements piétonniers

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

US- ARTICLE 4 :**DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX****US.4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

- Toute construction qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.
- Chaque fois que cela sera nécessaire, une déconnexion totale des réseaux présentant un risque chimique ou bactériologique, doit être mise en place

US.4.2 ASSAINISSEMENT

- Le réseau est de type séparatif. Les raccordements au réseau doivent se faire par branchements séparés aux frais du constructeur ou de l'aménageur. Toutes les dispositions doivent être prises pour rendre impossible la communication entre les différents réseaux sauf dans le cas de dispositifs de dépollution ou d'équipements spéciaux autorisés par les règles d'hygiène et de sécurité.

Eaux usées

- Le raccordement au réseau public, s'il existe, est obligatoire.

Eaux pluviales

- Si le réseau public existe (collecteur ou caniveau), les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans celui-ci.
- Si le réseau public n'existe pas ou est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à limiter les débits évacués du terrain, sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

Eaux résiduaires d'activités

- Les installations industrielles et artisanales ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.
- Les eaux pluviales qui entraîneraient des déchets résiduaires industriels doivent être traitées conformément au paragraphe 3 ci-dessus et en intégrant un mode de traitement adapté aux déchets considérés.

Piscines

- Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales.
- Les eaux de lavage des filtres et autres dispositifs sont à évacuer vers le dispositif de collecte des eaux usées

UA.4.3 RÉSEAUX DIVERS

- Lorsque les lignes publiques électriques et téléphoniques sont enterrées, les branchements privés sont obligatoirement enterrés jusqu'au coffret. Lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont aériens les branchements privés enterrés seront privilégiés. Dans le cas d'habitations groupées, l'enfouissement des réseaux électriques et téléphoniques peut être imposé ainsi que celui des réseaux numériques.
- Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte par les communications numériques.

US ARTICLE 5 :

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014 art 157).

US ARTICLE 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Définition : Le recul est défini par rapport à l'emprise des voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale.

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5m par rapport aux voies.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt général.
- Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

Exceptions :

- En cas d'extension ou de surélévation d'un bâtiment existant qui ne respecte pas les règles édictées au présent article, l'implantation existante pourra être conservée à condition de ne pas faire saillie sur l'alignement existant ou projeté.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions, installations, ouvrages, équipements dit "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...), les ouvrages publics d'infrastructure, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'être intégrés dans le site environnant.

US- ARTICLE 7 :**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Définition : Les limites séparatives latérales du terrain sont celles qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie publique ou privée ou d'emprise publique. La hauteur à laquelle il est fait référence est définie à l'article 10.

- Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de constructions ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.
- Les constructions sont autorisées :
 - soit en limite(s) séparative(s) si les mesures indispensables sont prises pour la sécurité, notamment contre le risque d'incendie.
 - soit avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 2 mètres.

Exceptions :

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt général.
- Une implantation différente peut être autorisée :
 - pour les extensions des bâtiments existants avant la date de publication du présent PLU et dont l'implantation ne respecte pas les dispositions du présent article.
 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions, installations, ouvrages, équipements dit "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...), les ouvrages publics d'infrastructure, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'être intégrés dans le site environnant.

US- ARTICLE 8 :**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

- La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être telle que les conditions de sécurité et de salubrité soient satisfaites.
Cette distance ne peut être inférieure à 4m

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

Définition : C'est la surface résultant de la projection verticale au sol de la totalité du volume bâti des constructions, à l'exception des éléments de saillie et de modénature (balcons, débords de toiture, marquises, etc.), des rampes d'accès PMR et des terrasses de plain-pied. Les auvents, les coursives de distribution extérieures des logements sont pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

- Les emprises au sol sont définies par le Plan de Prévention des Risques d'inondation.

US ARTICLE 10-:**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Définition : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant tout remaniement. Elle est calculée à l'égout de la partie principale du bâtiment. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructures (cheminées, antenne, poteaux ...) ou de modénature ne sont pas pris en compte dans le calcul.

Règle générale

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 22 m.

Les articles 9 et 10 se cumulent avec l'indice de surface de plancher du PPRi
L'article 10 se cumule également avec les règles du PPRi relatives à la cote de plus hautes eaux connues (PHEC).

US-ARTICLE-11 :

ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

US 11.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

US.11.1 .1 Construction et paysage urbain

• Toute construction, ouvrage à édifier ou à modifier doit tenir compte de l'environnement urbain existant, veiller à s'y inscrire harmonieusement et participer à la valorisation du quartier.

L'aspect extérieur des constructions, des extensions ou des rehaussements, des façades arrière, des pignons, des lucarnes, des édicules techniques et des annexes sera traité dans un projet global, selon une unité de composition et de matériaux, sans délaisser le traitement des façades secondaires.

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

• Les constructions et ouvrages de qualité existants ou présentant un intérêt architectural ou patrimonial doivent être conservés, dans toute la mesure du possible et restaurés dans le respect de la composition d'origine.

Concernant les extensions et la réhabilitation des constructions existantes (couvertures, façades) les matériaux employés doivent participer à la qualité d'aspect du bâtiment ce qui amène à proscrire l'utilisation de matériaux tels que : le fibrociment, la tôle ondulée, ...

• Pour les constructions visibles depuis l'avenue Jacques Duclos, il est demandé d'apporter un soin particulier au traitement de la façade des bâtiments tant au niveau des matériaux, des couleurs que de la volumétrie générale.

US.11.1.2 Façades

• Les façades des constructions ne peuvent laisser apparents des matériaux qui, par leur nature ou leurs caractéristiques techniques, sont destinés à être recouverts.

À l'inverse les matériaux tels que la pierre de taille, la brique d'ornement, l'enduit traditionnel ne seront pas recouverts.

• Pour les constructions nécessitant un enduit ou une peinture, ceux-ci seront de teinte locale dans des tons plutôt clairs proches de la pierre ou légèrement ocrés (à l'exclusion du blanc et du beige). D'autres tons ou des tons plus soutenus comme des ocres jaunes, brun ou gris teintés, pourront être préconisés en fonction de la nature et de la spécificité architecturale et patrimoniale du bâti sur avis du service municipal de l'urbanisme.

• Dans le traitement de la façade il est recommandé de faire apparaître une hiérarchisation des fonctions (à l'aide de matériaux ou de couleurs). À ce titre, les soubassements et les hauteurs d'étages peuvent notamment être soulignés.

• Les façades en pignon seront dans la mesure du possible, percées de baies, notamment celles situées à l'angle de deux voies.

• Pour la restauration de bâtiments anciens ou présentant un intérêt architectural ou patrimonial, les façades doivent garder au maximum leurs caractéristiques et apparence d'origine (matériaux, encadrements, décors).

• Pour les constructions à usage d'activités, les matériaux doivent être traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance.

• Pour les constructions à usage de commerces et de services le traitement des façades commerciales (matériaux, couleurs, ...) doit concourir à la mise en valeur de l'ensemble de la construction et si nécessaire inclure dans la mesure du possible le ravalement de cette façade.

L'emplacement des enseignes devra être prévu dans la conception du projet. Leurs dimensions seront proportionnées à celles de façades sur lesquelles elles seront apposées.

US.11.1.3 Toitures

• Il n'est pas imposé de forme de toiture. Cependant La forme de toit devra tenir compte des toitures environnantes et s'intégrer aux formes bâties existantes.

- Dans le cas de toiture terrasse l'acrotère doit être souligné en façade par un traitement spécifique (structure, matériaux, couleurs, ...).
 - Dans le cas de toiture à deux pans, l'emploi de tout matériau est autorisé, à l'exception du métal réfléchissant. Le choix se fera en fonction de la dominante locale.
- L'angle de la toiture, à l'exception des toitures des annexes, doit être déterminé en fonction de la largeur de pignon du bâtiment et s'inscrire dans un gabarit situé entre 40° et 45°.
- Le rapport entre la hauteur de la façade et la hauteur de la toiture doit conserver des proportions équilibrées. Sur la façade principale, la toiture ne pourra dépasser 1/3 de la hauteur totale de la construction.
 - Les accessoires de couvertures, y compris les souches de cheminées, seront regroupés et ne dépasseront pas le faîtage et le pan de la toiture de plus de 1m50.
 - Dans le cas d'un étage en retrait couronnant le bâtiment, toute forme de toiture est autorisée à condition que le volume global (étage et toiture) s'inscrive dans un gabarit de 45° déterminé à partir de l'égout ou respecte des proportions harmonieuses avec la partie principale du bâtiment.
 - Les auvents sont autorisés à condition que la hauteur des éléments verticaux ne dépasse pas 1,5 fois une hauteur d'étage courant.
 - Pour la restauration de bâtiments anciens ayant un intérêt architectural ou patrimonial, les toitures existantes doivent conserver ou retrouver leurs caractéristiques d'origine (pente, matériaux,...) afin que le bâtiment garde son aspect d'origine

US.11.1.4 Percements et ouvertures

- Les ouvertures doivent s'organiser en fonction d'alignements horizontaux ou verticaux afin de favoriser l'unité de la façade. Elles ne devront pas comporter plus de 4 dimensions différentes sur la façade principale.
- Les châssis de toitures sont autorisés s'ils ne dépassent pas du plan de la toiture.
- les panneaux photovoltaïques et tous autres éléments techniques installés sur une toiture en pente ne dépasseront pas le plan de la toiture.
- Les lucarnes doivent être dessinées proportionnellement aux baies de la façade sur laquelle elles s'appuient.
- Pour la restauration de bâtiments anciens ayant un intérêt architectural ou patrimonial, la création de nouveaux percements doit être limitée au strict nécessaire afin de préserver l'harmonie des façades et des toitures.

Ces percements doivent obligatoirement reprendre les proportions et le rythme de ceux existants et s'intégrer à la composition des façades.

US.11.1.5 les clôtures

- Les clôtures doivent respecter les prescriptions du PPRI.
 - Les clôtures sur rue contribuent au paysage urbain et à l'ambiance de la rue. Leurs caractéristiques (hauteur, matériaux, proportions...) doivent tenir compte non seulement des clôtures déjà existantes de part et d'autre, mais aussi de la construction devant laquelle elles viennent s'implanter.
- Pour les murs de clôture inscrits sur la liste des éléments faisant patrimoine seront autorisés les percements nécessaires à la continuité des cheminements, des accès ou dessertes de la parcelle.

En bordure de l'espace public

- Elles ne devront pas nuire à l'écoulement des eaux et pourront être constituées :
 - soit d'un grillage largement ajouré d'une hauteur maximale 1,80 mètres.
 - soit d'un muret d'une hauteur maximale de 0,50m surmonté d'un grillage ou tout autre élément largement ajouré, le tout ne pouvant dépasser 1,80 mètres de hauteur

Sauf si la conservation d'un intérêt patrimonial nécessite la reconstruction/et ou construction d'un mur plein sur toute la hauteur.

- Les clôtures ne pourront être doublées que par de la végétation à feuillage caduque de préférence. En aucun cas la façade ne devra disparaître derrière un mur végétal opaque.
- Tous les coffrets techniques extérieurs (EDF-GDF, boîte aux lettres, compteurs, etc.) doivent être intégrés et regroupés dans un muret maçonné, s'inscrivant dans la même logique de composition que le reste de la clôture.

En limite séparative

- Les clôtures auront les mêmes caractéristiques que celles donnant sur l'espace public avec une hauteur maximale de 1,80m².
- Les extensions des clôtures seront exécutées selon les caractéristiques semblables (matériaux, formes, couleur) à celles existantes sauf si l'existant présente des caractéristiques proscrites par le présent règlement.

Exception :

- Les dispositions relatives aux clôtures ne s'appliquent pas aux clôtures des équipements d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement urbain constitué et de la prise en compte des règles du PPRI.

US ARTICLE 12 :**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT****US 12.1 DISPOSITIONS GENERALES**

- Le stationnement des véhicules doit correspondre à la taille et à la destination du projet. Il doit être assuré sur le terrain d'assiette ou à proximité immédiate.
- Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobile et vélos toute construction neuve, tout changement de destination, aménagement, extension, reconstruction après démolition, susceptibles de générer de nouveaux besoins,
- Dans le cas d'un stationnement automobile dit « en bataille » chaque place aura une surface d'au moins 25m², compris l'aire de dégagement. Les aires de dégagement pourront être mutualisées.
- Dans le cas d'une autre forme de stationnement (épîs, créneaux...) l'avis du service municipal compétent sera requis.
- Dans le cas d'un stationnement automobile perpendiculaire et en épi chaque place aura une largeur minimum de 2,50m.
- Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation, doivent s'intégrer à leur environnement et faire l'objet d'un paysagement sans pouvoir être comptabilisées dans le calcul des espaces libres.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 50 m² de surface de terrain, de manière à limiter leur impact visuel.
- Tout en intégrant les systèmes de récupération des eaux de ruissellement leur sol devra garantir la meilleure perméabilité possible
- La réalisation d'aires de stationnement mutualisées entre plusieurs bâtiments d'activités est possible dès lors qu'il est démontré que chaque activité dispose d'un nombre de place équivalent aux normes indiquées ci-dessus, en raison d'une utilisation en horaires décalés.
- Dans le cas d'opération d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

US 12.2 NORMES DU STATIONNEMENT-AUTOMOBILE

- Toutes dispositions devront être prises pour permettre le stationnement des voitures sur la parcelle.
- Dans le cas d'un stationnement automobile dit « en bataille » chaque place aura une surface d'au moins 25m², compris l'aire de dégagement. Les aires de dégagement pourront être mutualisées.
- Dans le cas d'une autre forme de stationnement (épîs, créneaux...) l'avis du service municipal compétent sera requis.
- Dans le cas d'un stationnement automobile perpendiculaire et en épi chaque place aura une largeur minimum de 2,50m.

Impossibilité de réaliser des aires de stationnement

- En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain.
- Le constructeur peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit :
 - de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 mètres de l'opération.

- de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

- Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

US 12.3 NORMES DU STATIONNEMENT VELO

- Tout projet devra comporter des emplacements de stationnement vélos, des circulations, des dégagements nécessaires à leur bon fonctionnement

US ARTICLE 13 :

ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Définition : Les espaces libres correspondent aux parties de terrains non occupées par le bâti, les aires de stationnement, les voies internes. Les "plantations" correspondent à tout espace à dominante végétale, qu'il soit espace vert ou arbres.

- Les espaces libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus. Leur sol sera perméable.

Il est rappelé qu'un plan descriptif des espaces libres et espaces verts existants et projetés doit être joint à la demande de permis de construire

• Espaces Boisés Classés existants ou à créer

Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver ou à créer apparaissent dans le document graphique. Les bois ou parc intéressés par cette servitude sont soumis aux dispositions du code de l'urbanisme (articles L 113-1 et I 113-2)

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 de boisements.

Règle générale

- Les essences végétales locales doivent être privilégiées. Les espèces invasives et allergènes sont à proscrire.
- L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.
- Chaque arbre abattu sera remplacé et replanté dans la parcelle.
Le pétitionnaire prendra le soin de planter arbres et arbustes dès avant le début des travaux de construction sur les parties de terrain n'ayant pas à souffrir du chantier.
- Les espaces destinés à être rétrocédés à la commune devront recueillir l'avis favorable du service des espaces verts de la commune qui statuera sur les aménagements envisagés et le choix des essences végétales.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 50 m² de surface de manière à limiter leur impact visuel.

US ARTICLE 14 :

POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014 art 157).

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX

CARACTÈRE DE LA ZONE (RAPPEL DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

La zone UX inclue les terrains à vocation d'activités économiques.

C'est un espace urbain destiné au maintien et à l'accueil des activités économiques tout en valorisant la spécificité de chacun des 3 sites qui le composent.

Elle se décompose en trois secteurs déterminés en fonction :

- de la prise en compte du type d'activité ;
- la prise en compte de l'environnement paysager ou urbain.

On distingue :

Le secteur UXa sur le site du Technicentre et sur celui des Yvaudières localisé au Sud des voies ferrées dont la vocation prioritaire reste l'accueil des activités industrielles et celles nécessaires au fonctionnement de la zone.

Le secteur UXb situé sur Le site du parc d'activités de la Boire et de part et d'autre de la RD 740, dont l'objectif est de valoriser le caractère végétal de l'entrée Est de la ville. Le secteur UXb fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Le secteur UXc situé sur Le site de la Morinerie, au Nord Est des voies ferrées et dont l'objectif est de maintenir une activité économique compatible avec un quartier d'habitat au caractère résidentiel en développement.

Il comprend un périmètre d'attente de projet localisé au Nord-Est de la ville sur une partie du site Primagaz

Avertissements liés aux risques :

- Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions édictées par le Plan de Prévention des Risques d'inondation faisant partie des annexes du PLU. Dans tous les cas, ce sont les dispositions les plus contraignantes qui s'appliquent. Notamment dans les zones B ZDE du PPRi les constructions neuves à usage d'habitation sont interdites.
- Dans les secteurs concernés le risque termites doit être pris en compte pour toute construction ou installation le requérant
- Dans les secteurs concernés par le risque industriel (PPRt) des dispositions spécifiques s'appliquent.

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

Toutes les occupations et utilisations du sol non compatibles avec la vocation normale de la zone et les dispositions du PPRI en vigueur sont interdites et notamment :

- Les abris précaires ou mobiles dont les constructions modulaires (type Algéco).
- Les installations classées non compatibles avec le caractère de la zone.
- Les établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité de la zone, et qui peuvent entraîner des nuisances graves vis-à-vis du voisinage.
- Les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel, sauf ceux à usage de parkings collectifs.
- Les activités à usage d'entrepôt le long de la RD 140 (route de Bléré)
- Les constructions et installations susceptibles d'aggraver le risque industriel existant ou d'augmenter la vulnérabilité à ce risque (construction nouvelle ou changement de destination d'une construction existante pour un usage d'habitation ou d'hébergement, les établissements recevant du public).
- La démolition des bâtiments répertoriés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme à l'exception des cas visés à l'article 2.
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article 2.

UX- ARTICLE 2 :**OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES****Rappel**

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration (articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les démolitions sont soumises à autorisation

Toutes les occupations ou utilisations du sol à l'exception de celles interdites à l'article 1 sont autorisées sous réserves :

- De respecter les dispositions du PPRI et notamment celles concernant la gestion du niveau habitable au-dessus des PHEC, la surélévation des rez-de-chaussée, les caractéristiques des matériaux utilisés et la forme urbaine projetée.
- De ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages.
- Que chaque construction par son implantation, sa volumétrie et son aspect extérieur participe à la valorisation du quartier.
- Que les constructions ne satisfaisant pas aux règles du présent PLU (constructions de types Algéco) puissent être exceptionnellement autorisées au titre des articles L 433-1 et L 433-2 du code de l'urbanisme.
- Que les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes soient destinés uniquement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux et à condition que le logement soit intégré dans le volume du bâtiment existant.

DANS LE SECTEUR UXb :

- d'être compatibles avec le voisinage d'une zone naturelle (Boire du bois de plante), notamment en matière d'environnement paysager et de respect de la flore, la faune et de la qualité de l'eau et des sols.
- Que Les stockages de matériaux et produits de fabrication soient accompagnés d'un traitement paysager afin de réduire leur impact visuel depuis l'espace public.

DANS LE SECTEUR UXc:

- d'être compatibles avec le voisinage d'une zone habitée. Cela suppose, notamment, de ne pas présenter de nuisances telles que bruit (en particulier pour les activités fonctionnant en horaire de nuit), circulation de poids lourds, émanation d'odeurs ou de fumées...

Dispositions particulières applicables aux bâtiments protégés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme (bâtiments de type A)

- Des démolitions exceptionnelles peuvent être autorisées dans les conditions suivantes :
 - pour permettre la réalisation d'un projet d'intérêt collectif de type équipement public ou infrastructure.
 - pour des raisons techniques visant à réduire le risque de vulnérabilité aux inondations, uniquement si cela concerne le renforcement d'un dispositif de digue, de levée, etc.

Dispositions particulières applicables aux bâtiments protégés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme (bâtiments de type B)

- Des démolitions exceptionnelles peuvent être autorisées dans les conditions suivantes
 - pour permettre la réalisation d'un projet d'intérêt collectif de type équipement public ou infrastructure
 - pour des raisons techniques visant à réduire le risque de vulnérabilité aux inondations, si cela concerne uniquement le renforcement d'un dispositif de digue, de levée, etc.
- Des démolitions partielles peuvent être autorisées dans les conditions suivantes
 - dans le cas d'un changement de destination nécessitant une mise aux normes ou une extension conditionnée par des démolitions partielles ;
 - dans le cas où la démolition partielle ne porterait pas atteinte à l'intégrité du bâtiment et concernerait simplement une adaptation mineure de celui-ci à des contraintes techniques contemporaines visant à une amélioration de l'usage du bâtiment.

UX -ARTICLE 3 : ACCÈS ET VOIRIE

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

UX.3.1 CARACTÉRISTIQUES DES ACCÈS ET DES VOIRIES

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

UX.3.2 ACCÈS

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

Expression de la règle

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance et à sa destination.
- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique.
- Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Tout accès nouveau à partir de la levée de la Loire est interdit.

UX.3.3 VOIRIE

Règle générale

- Les voies publiques ou privées doivent :
 - être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent sans toutefois être inférieures à 10m d'emprise dont 7m de chaussée.
 - participer au maillage viaire communal et s'intégrer correctement au schéma général de circulation.
 - présenter, lorsque nécessaire, des caractéristiques techniques susceptibles d'intégrer des places de stationnement public.
- La création de voie en impasse est interdite.

Aménagements cyclables, cheminements piétonniers

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

UX- ARTICLE 4 :

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

UX.4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- Toute construction qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.
- Chaque fois que cela sera nécessaire, une déconnexion totale des réseaux présentant un risque chimique ou bactériologique, doit être mise en place

UX.4.2 ASSAINISSEMENT

- Le réseau est de type séparatif. Les raccordements au réseau doivent se faire par branchements séparés aux frais du constructeur. Toutes les dispositions doivent être prises pour rendre impossible la communication entre les différents réseaux sauf dans le cas de dispositifs de dépollution ou d'équipements spéciaux autorisés par les règles d'hygiène et de sécurité.

Eaux usées

Le raccordement au réseau public, s'il existe, est obligatoire

Eaux pluviales

- Si le réseau public existe (collecteur ou caniveau), les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans celui-ci.
- Si le réseau public n'existe pas ou est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à limiter les débits évacués du terrain, sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Dans certains cas, pour éviter une surcharge du réseau, les services de la collectivité compétente peuvent demander la réalisation de dispositifs appropriés. Ceux-ci seront à la charge du pétitionnaire et soumis à l'examen des services compétents.

Eaux résiduaires d'activités

- Les installations industrielles et artisanales ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.
- Les eaux pluviales qui entraîneraient des déchets résiduaires industriels doivent être traitées conformément au paragraphe 3 ci-dessus et en intégrant un mode de traitement adapté aux déchets considéré.

Piscines

- Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales.
- Les eaux de lavage des filtres et autres dispositifs sont à évacuer vers le dispositif de collecte des eaux usées

UX.4.3 RÉSEAUX DIVERS

- Lorsque les lignes publiques électriques et téléphoniques sont enterrées, les branchements privés sont obligatoirement enterrés jusqu'au coffret. Lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont aériens les branchements privés enterrés seront privilégiés. Dans le cas d'habitations groupées, l'enfouissement des réseaux électriques et téléphoniques peut être imposé ainsi que celui des réseaux numériques.
- Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte par les communications numériques.

UX ARTICLE 5 :

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014 art 157).

UX ARTICLE 6 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Définition : Le recul est défini par rapport à l'emprise des voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale.

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

Règle Générale

- La recherche de la meilleure implantation se fera en tenant compte de l'ordonnancement du bâti existant à l'échelle de la rue ou d'une partie de la rue, sans pouvoir être à une distance inférieure à 6 mètres de la voie.
- Le long de la RD 140 (route de Bléré) les constructions devront s'implanter à une distance de 20 mètres minimum de la voie

Dispositions particulières applicables aux bâtiments protégés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme (bâtiments de types A et B)

- Les éventuelles extensions ou adjonction de volumes en appendice (appentis, vérandas, etc.) doivent être implantés en façade arrière et dans le prolongement des pignons.

Exceptions

- Une implantation différente peut être admise
 - Pour les constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, pour les réseaux d'intérêt public, pour l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.
 - En cas d'extension, ou transformation de bâtiments existant à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas ces règles
 - Pour les constructions, installations, ouvrages, équipements dit "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...), les ouvrages publics d'infrastructure, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

UX- ARTICLE 7 :

IMPLANTATION.DES.CONSTRUCTIONS.PAR.RAPPORT.AUX.LIMITES SÉPARATIVES

Définition : Les limites séparatives latérales du terrain sont celles qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie publique ou privée ou d'emprise publique. La hauteur à laquelle il est fait référence est définie à l'article 10.

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

Règle Générale

- L'implantation des constructions en limites séparatives peut être autorisée à condition que des mesures soient prises afin d'éviter la propagation des incendies (mur coupe-feu).
- Lorsque la construction n'est pas implantée en limite séparative, le recul par rapport à celle-ci doit être au minimum égal à la demi hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieur à 4m.

Exceptions

- Les constructions, installations, ouvrages, équipements dit "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...), les ouvrages publics d'infrastructure, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport aux limites séparatives.

UX- ARTICLE 8 :**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

- La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être telle que les conditions de sécurité et de salubrité soient satisfaites.
- Cette distance ne peut être intérieure à 4m.

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

Définition : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus.

- Les emprises au sol sont définies par le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi).
- En périmètre d'attente de projet, seuls sont autorisés l'entretien et l'extension des constructions existantes dans la limite des emprises définies par le PPRi.

UX ARTICLE 10 :**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

Expression de la règle**En zone UXa**

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 20m au faîtage ou à l'acrotère.

En zone UXb

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 15m au faîtage ou à l'acrotère

En zone UXc

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12m au faîtage ou à l'acrotère

Les articles 9 et 10 se cumulent avec l'indice de surface de plancher du PPRi
L'article 10 se cumule également avec les règles du PPRi relatives à la cote de plus hautes eaux connues (PHEC).

UX-ARTICLE-11 :**ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS****UX.11.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES****UX.11.1.1 Construction et paysage urbain**

- L'aspect extérieur des constructions, extensions, des édicules techniques et des annexes seront traités dans un projet global, selon une unité de composition et de matériaux, sans délaisser le traitement des façades secondaires.
- Le choix de matériaux (façade, toiture) doit être compatible avec le caractère de l'ouvrage et assurer une bonne tenue dans le temps.
- Les volumes fractionnés sont préférés aux volumes monolithiques.
- L'implantation des plus petits volumes à l'échelle du piéton, et la localisation des espaces de réception et de bureaux est recommandée en bordure de l'espace public.

UX.11.1.2 Façades

- Les façades des constructions ne peuvent laisser apparents des matériaux qui par leur nature ou leurs caractéristiques techniques, sont destinés à être recouverts.
A l'inverse les matériaux tels que la pierre de taille, la brique d'ornement, l'enduit traditionnel ne seront pas recouverts.
- Pour les constructions nécessitant un enduit ou une peinture, ceux-ci seront de teinte locale dans des tons plutôt clairs proches de la pierre ou légèrement ocrés (à l'exclusion du blanc et du beige). D'autres tons ou des tons plus soutenus comme des ocres jaunes, brun ou gris teintés, pourront être préconisés en fonction de la nature et de la spécificité architecturale et patrimoniale du bâti sur avis du service municipal de l'urbanisme.
- En bordure de l'espace public et notamment le long de la RD 140 et de la rue des Grands Mortiers, il est demandé d'apporter un soin particulier au traitement de la façade tant au niveau des matériaux, des couleurs, des ouvertures que de la volumétrie générale.
- Les façades aveugles le long de la RD 140 (route de Bléré) et de la rue du Colombier sont interdites

UX.11.1.3 Toitures

- La tôle galvanisée et tous les matériaux brillants tels que l'aluminium non anodisé sont interdits

UX.11.1.4 Clôtures

- Les clôtures doivent respecter les prescriptions du PPRI.
- Les clôtures sur rue contribuent au paysage urbain et à l'ambiance de la rue. Leurs caractéristiques (hauteur, matériaux, proportions...) doivent tenir compte non seulement des clôtures déjà existantes de part et d'autre, mais aussi de la construction devant laquelle elles viennent s'implanter.
Pour les murs de clôture inscrits sur la liste des éléments faisant patrimoine seront autorisés les percements nécessaires à la continuité des cheminements, des accès ou dessertes de la parcelle.

En bordure d'espace public

- Elles ne devront pas nuire à l'écoulement des eaux et pourront être constituées :
-soit d'un grillage largement ajouré d'une hauteur maximale 1,80 mètres.
-soit d'un muret d'une hauteur maximale de 0,50m surmonté d'un grillage ou tout autre élément largement ajouré, le tout ne pouvant dépasser 1,80 mètres de hauteur.
-Sauf si la conservation d'un intérêt patrimonial nécessite la reconstruction/et ou construction d'un mur plein sur toute la hauteur.
- Les clôtures ne pourront être doublées que par de la végétation. En aucun cas la façade ne devra disparaître derrière un mur végétal opaque.
- Tous les coffrets techniques extérieurs (EDF-GDF, boîte aux lettres, compteurs, etc.) doivent être intégrés et regroupés dans un muret maçonné, s'inscrivant dans la même logique de composition que le reste de la clôture.

En limite séparative

- Les clôtures auront les mêmes caractéristiques que celles donnant sur l'espace public.
- Les extensions des clôtures seront exécutées selon les caractéristiques semblables (matériaux, formes, couleur) à celles existantes sauf si l'existant présente des caractéristiques proscrites par le présent règlement.

Exception :

- Les dispositions relatives aux clôtures ne s'appliquent pas aux clôtures nécessaires à la sécurisation du domaine ferroviaire, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement urbain constitué et de la prise en compte des règles du PPRI.
- Les dispositions relatives aux clôtures ne s'appliquent pas aux clôtures des équipements d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement urbain constitué et de la prise en compte des règles du PPRI

UX.11.2 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX BÂTIMENTS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 DU CODE DE L'URBANISME (TYPE A)**UX 11.2.1 Volumétrie**

- La volumétrie existante des bâtiments doit être conservée. Cela concerne aussi bien la dimension du volume au sol que les pentes de toit.
- Les éventuelles extensions ou adjonction de volumes en appendice (appentis, vérandas, etc.) doivent être de volumétrie inférieure au volume principal et de largeur inférieure à la façade contre laquelle ils viendraient s'implanter.

UX 11.2.2 Percements

- Les percements existants doivent être conservés et le cas échéant restaurés. Ils peuvent être restitués s'ils ont été modifiés.
- De nouveaux percements peuvent être réalisés selon les conditions suivantes :
 - Ils doivent s'inscrire dans la composition de la façade existante ou être réalisés sur des façades arrières ou latérales.
 - Ils doivent être dans des dimensions équivalentes ou des proportions identiques aux ouvertures existantes.

UX 11.2.3 Matériaux

- Seuls sont autorisés en couvertures les matériaux locaux d'origine naturelle (ardoise naturelle, petite tuile plate)
- Les façades doivent être revêtues d'un matériau permettant aux maçonneries anciennes de respirer. Pour les constructions anciennes (maçonneries traditionnelles en moellons de calcaire ou pierre de taille), les enduits seront réalisés à la chaux naturelle mélangée avec des sables locaux.
- Pour les constructions plus récentes, la nature des enduits de revêtement devra respecter le caractère originel du bâtiment (grain, teinte, aspect, etc.) notamment les bétons armés, les enduits cimentés peints, etc.
- Les menuiseries devront être réalisées en aluminium thermo-laqué ou en bois peint.

UX 11.2.4 Détails architecturaux

- Les éléments de décor de l'architecture, comme les corniches, les bandeaux, les modénatures, doivent être conservés et restaurés le cas échéant, avec les matériaux d'origine.
- Dans la mesure du possible, les éléments de second œuvre d'origine devront être conservés et restaurés (portes, fenêtres, marquise, ferronneries, etc.). En cas de remplacement d'éléments anciens dont la restauration est impossible, des éléments contemporains de forme et aspects similaires doivent être mis en œuvre.

UX 11.2.5 Abords

- Un soin particulier sera accordé à la mise en valeur des abords de la construction protégée :
 - Le dispositif d'accès au bâtiment (perron, emmarchement, portillon), s'il est d'origine, devra être maintenu, et éventuellement complété par un dispositif contemporain pour répondre aux éventuelles normes qui s'appliqueraient.
 - Les éléments d'accompagnement extérieurs des architectures anciennes, mur de clôture surmontés d'une grille, perron, emmarchement, etc. doivent être conservés, restaurés ou restitués selon des matériaux et un aspect d'origine.
 - Les revêtements au sol seront qualitatifs (pavage, platelage bois) et le plus perméables possible.
 - Les surfaces imperméables en pied de mur des constructions anciennes doivent être limitées ou suppléées, le cas échéant, par un drain.

UX.11.3 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX BÂTIMENTS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 DU CODE DE L'URBANISME (TYPE B)

UX 11.3.1 Volumétrie

- Cf dispositions générales

UX 11.3.2 Percement

- Les nouveaux percements sont possibles dans la mesure où ils respectent les conditions suivantes :
 - ne pas perturber la lecture de la composition des façades ou être réalisés sur des façades arrière ou latérales.
 - être de proportions identiques aux ouvertures existantes (dans le cas de baies vitrées, celle-ci devra être partitionnées selon ces mêmes proportions).

UX 11.3.3 Matériaux

- Dans le cas de projet de réhabilitation visant à mettre en valeur le patrimoine bâti, des parties de couvertures en zinc naturel sont acceptées.
- Les façades doivent être revêtues d'un matériau permettant aux maçonneries anciennes de respirer. Pour les constructions anciennes (maçonneries traditionnelles en moellons de calcaire ou pierre de taille), les enduits seront réalisés à la chaux naturelle mélangée avec des sables locaux.
- Pour les constructions plus récentes, la nature des enduits de revêtement devra respecter le caractère originel du bâtiment (grain, teinte, aspect, etc.) notamment les bétons armés, les enduits ciments peints, etc.

UX 11.3.4 Détails architecturaux

- Les éléments de décor de l'architecture, comme les corniches, les bandeaux, les modénatures ou les ferronneries, doivent être conservés dans la mesure du possible ou remplacés par des éléments de facture équivalente.

UX 11.3.5 Abords

- Un soin particulier sera accordé à la mise en valeur des abords de la construction protégée, notamment dans le choix des revêtements au sol, des essences végétales, etc.
- Le dispositif d'accès au bâtiment, s'il est d'origine, devra être maintenu, et éventuellement complété par un dispositif contemporain pour répondre aux éventuelles normes qui s'appliqueraient.

UX ARTICLE 12 :

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

UX 12.1 DISPOSITIONS GENERALES

- Le stationnement des véhicules et des vélos doit correspondre à la taille et à la destination du projet. Il doit être assuré sur le terrain d'assiette ou à proximité immédiate.
- Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobile et vélos toute construction neuve, tout changement de destination, aménagement, extension, reconstruction après démolition, susceptibles de générer de nouveaux besoins.
- Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation, doivent s'intégrer à leur environnement et faire l'objet d'un paysagement sans pouvoir être comptabilisées dans le calcul des espaces libres.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 50 m² de surface de terrain, de manière à limiter leur impact visuel.
- Tout en intégrant les systèmes de récupération des eaux de ruissellement leur sol devra garantir la meilleure perméabilité possible
- Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination de la construction, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.
- Il doit répondre aux besoins du personnel prévu, à l'accueil de la clientèle et aux nécessités de livraison.

- Dans le cas d'un stationnement automobile dit « en bataille » chaque place aura une surface d'au moins 25m², compris l'aire de dégagement. Les aires de dégagement pourront être mutualisées.
- Dans le cas d'une autre forme de stationnement (épis, créneaux...) l'avis du service municipal compétent sera requis.
- Dans le cas d'un stationnement automobile perpendiculaire et en épi chaque place aura une largeur minimum de 2,50m.
- Dans le cas d'opération d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

UX 12.2 NORMES DU STATIONNEMENT AUTOMOBILE

- La surface réservée au stationnement sera au moins égale à :
 - 10% de la surface des entrepôts,
 - 30% de la surface des activités,
 - 50% de la surface des bureaux.
- Les places de stationnement des véhicules légers doivent être aisément accessibles et avoir la forme d'un rectangle ayant au minimum une largeur de 2,30m et une longueur de 5m.

Impossibilité de réaliser des aires de stationnement

- En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain.

Le constructeur peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit :

- de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 mètres de l'opération.
- de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

- La réalisation d'aires de stationnement mutualisées entre plusieurs entreprises est possible dès lors qu'il est démontré que chaque activité dispose d'un nombre de place équivalent aux normes indiquées ci-dessus, en raison d'une utilisation en horaires décalés.

UX 12.3 NORMES DU STATIONNEMENT VELO

L'emplacement pour le stationnement des vélos devra être obligatoirement prévu. Il devra correspondre à la fois aux besoins des employés et de la clientèle. Il devra être conçu dans un local couvert et sécurisé et permettre le stationnement des vélos spéciaux (triporteurs, biporteurs, tricycles, etc.)

UX ARTICLE 13 :

ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Définition : les espaces libres correspondent aux parties de terrains non occupées par le bâti, les aires de stationnement, les voies internes. Les "plantations" correspondent à tout espace à dominante végétale, qu'il soit espace vert ou arbres.

- Les espaces libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus. Leur sol sera perméable.

Il est rappelé qu'un plan descriptif des espaces libres et espaces verts existants et projetés doit être joint à la demande de permis de construire

• Espaces Boisés Classés existants ou à créer

Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver ou à créer apparaissent dans le document graphique. Les bois ou parc intéressés par cette servitude sont soumis aux dispositions du code de l'urbanisme (articles L 113-1 et L 113-2)

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 de boisements.

Règle générale

- Les essences végétales locales doivent être privilégiées Les espèces invasives et allergènes sont à proscrire.
- L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.
- Chaque arbre abattu sera remplacé et replanté dans la parcelle.
Le pétitionnaire prendra le soin de planter arbres et arbustes dès avant le début des travaux de construction sur les parties de terrain n'ayant pas à souffrir du chantier.
- Les espaces destinés à être rétrocédés à la commune devront recueillir l'avis favorable du service des espaces verts de la commune qui statuera sur les aménagements envisagés et le choix des essences végétales.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 50 m² de surface de manière à limiter leur impact visuel.
- Chaque projet doit être conçu dans un souci de bonne intégration végétale.
- La superficie de la parcelle non construite et non affectée à la circulation ou à une utilisation précise doit rester perméable et sera traitée en espaces verts ou en espaces minéral respectant l'écoulement des eaux pluviales, sans pouvoir représenter moins de 10% de la surface de la parcelle. Ces espaces verts doivent être plantés d'arbres de haute ou moyenne tige, d'arbustes ou de plantes vivaces.
- Les stockages de matériaux ou produits de fabrication non destinés à l'exposition ainsi que les déchetteries doivent être non visibles depuis l'espace public. Ils doivent être positionnés sur les fonds de parcelle ou dissimulés derrière des masques végétaux
- Sauf impossibilité technique ou urbanistique justifiée les arbres de hautes tiges doivent être conservés.
- Il est recommandé d'accompagner la clôture séparative de l'espace public d'un alignement d'arbres.

UX ARTICLE 14:**POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014 art 157).

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

CARACTÈRE DE LA ZONE (RAPPEL DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

Identification

La zone 1AU correspond à de vastes cœurs d'îlots vides de toute construction, anciennes traces de l'activité maraîchère localisés dans la partie Nord-Ouest de la ville et faisant partie du quartier du "vieux Saint-Pierre".

Ces espaces doivent permettre de développer des opérations d'aménagement cohérentes et répondant aux objectifs de qualité urbaine et de mixité. Leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la mise en œuvre d'opérations d'ensembles visant à rationaliser le fonctionnement urbain de ces petits quartiers et en particulier leur desserte.

L'organisation du bâti et ses principales caractéristiques doivent également permettre de diminuer la vulnérabilité des personnes et des biens face au risque d'inondation.

4 secteurs composent la zone 1AU à vocation principale résidentielle :

- **1AUa** situé entre la rue Ambroise Croizat au nord et la rue des Bastes au sud
- **1AUb** situé entre la rue des Bastes au nord et la rue Gambetta au sud
- **1AUc** situé entre la rue des Bastes au nord et la rue Gambetta au sud
- **1AUd** situé entre la rue Descartes au nord et la rue Gabriel Péri au sud
- **1AUe** situé entre la rue Gambetta au nord, la rue Audenet Damas à l'est et la rue Gabriel Péri au sud

Avertissements liés aux risques :

- Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions édictées par le Plan de Prévention des Risques d'inondation faisant partie des annexes du PLU. Dans tous les cas, ce sont les dispositions les plus contraignantes qui s'appliquent. Notamment dans les zones B ZDE du PPRI les constructions neuves à usage d'habitation sont interdites.
- Dans les secteurs concernés le risque termites doit être pris en compte pour toute construction ou installation le requérant

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

Toutes les occupations et utilisations du sol non compatibles avec la vocation normale de la zone et les dispositions du PPRI en vigueur sont interdites et notamment :

Toutes les occupations et utilisations du sol non compatibles avec la vocation normale de la zone et les dispositions du PPRI en vigueur et notamment :

- Les terrains aménagés, permanents ou saisonniers, pour permettre le camping et le caravanning et les aires naturelles de camping.
- Le stationnement sur terrain nu de caravanes et les garages collectifs de caravanes.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de véhicules désaffectés et de déchets de toute nature.
- Les constructions à usage industriel et d'entrepôt.
- Les abris précaires ou mobiles.
- Les installations classées non compatibles avec le caractère de la zone.
- Les établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité de la zone, et qui peuvent entraîner des nuisances graves vis-à-vis du voisinage.
- Les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel, sauf ceux à usage de parkings collectifs.
- Les nouveaux pylônes destinés aux antennes relais de téléphonie mobile.

1AU- ARTICLE 2 :**OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES****Rappel**

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration (articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les démolitions sont soumises à autorisation.

Toutes les occupations ou utilisations du sol à l'exception de celles interdites à l'article 1 sous réserves :

- De respecter les dispositions du PPRI et notamment celles concernant la gestion du niveau habitable au-dessus des PHEC, la surélévation des rez-de-chaussée, les caractéristiques des matériaux utilisés et la forme urbaine projetée.
- De ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages.
- Que chaque construction par son implantation, sa volumétrie et son aspect extérieur participe à la valorisation du quartier.
- Que les constructions ne satisfaisant pas aux règles du présent PLU (constructions de types Algéco) puissent être exceptionnellement autorisées au titre des articles L 433-1 et L 433-2 du code de l'urbanisme.
- D'être incluses dans une opération d'ensemble (permis groupé, lotissement...) portant sur au moins 80% de la surface de la zone concernée.
- Que les espaces jardins et parc boisés inscrits sur la liste des éléments à préserver et valoriser au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, ne soient utilisés que pour la réalisation et l'installation d'équipements liés à la culture des jardins familiaux, à la mise en valeur des jardins et parc existants notamment par la préservation et le remplacement des arbres existants.

Dans les périmètres d'attente de projet d'aménagement global, seules sont autorisées, sous réserve de respecter les prescriptions du PPRI, les extensions et les annexes d'une emprise au sol maximale de 25 m².

1AU -ARTICLE 3 : ACCÈS ET VOIRIE

1AU 3 1 CARACTERISTIQUES DES ACCES ET DES VOIRIES

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

1AU 3-2 ACCES

Définition :

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

Expression de la règle

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance et à sa destination.
- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique.
- Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- La création d'un second accès au domaine public pourra être refusée si cela conduit à la suppression de plantations ou de places de stationnement sur l'espace public
- La largeur de l'accès ne peut être inférieure à 3,5m. Si le passage se fait sous porche, celui-ci doit être composé en façade dans le respect des normes de sécurité et de lutte contre l'incendie.

1AU 3-3 VOIRIE

Règle générale

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

Normes

- La création de voies publiques ou privées communes est soumise aux conditions suivantes :
 - largeur minimale de la voie à usage piétonnier : 1,5m.
 - largeur minimale d'emprise de la voie ouverte à la circulation automobile est de 6m.

Sous réserve du respect des conditions d'accès aux véhicules de sécurité et de services, cette largeur minimale peut être réduite à 5 mètres en fonction de la configuration du site et de l'opération, dès lors que la voie s'inscrit correctement dans le maillage viaire existant.

Voies en impasse

• La création d'une section de voie ouverte à la circulation automobile ne comportant pas plus de 3 accès individuels dont chacun ne dessert pas plus de deux logements, est possible en impasse, si elle est prolongée par une section de voie piétonnière débouchant sur une autre voie, et si elle est aménagée à son extrémité de manière à permettre le retournement des véhicules.

Dans une impasse existante toute construction nouvelle est possible, dès lors que la voie ne comporte pas plus de 3 accès lesquels ne desservant pas plus de deux logements chacun.

Aménagements cyclables, cheminements piétons

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

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

- Toute construction qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.
- Chaque fois que cela sera nécessaire, une déconnexion totale des réseaux présentant un risque chimique ou bactériologique, doit être mise en place.

1AU 4-2. ASSAINISSEMENT.

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.
- Il doit se faire par branchements séparés (système séparatif) aux frais du constructeur ou de l'aménageur.
- Toutes les dispositions doivent être prises pour rendre impossible la communication entre les différents réseaux sauf dans le cas de dispositifs de dépollution ou d'équipements spéciaux autorisés par les règles d'hygiène et de sécurité.

Eaux usées

- Le raccordement au réseau public est obligatoire.

Eaux pluviales

- Si le réseau public existe (collecteur ou caniveau), les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans celui-ci.
- Si le réseau public n'existe pas ou est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à limiter les débits évacués du terrain, sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Dans certains cas, pour éviter une surcharge du réseau, les services de la collectivité compétente peuvent demander la réalisation de dispositifs appropriés. Ceux-ci seront à la charge du pétitionnaire et soumis à l'examen des services compétents.

Eaux résiduaires d'activités

- Les installations industrielles et artisanales ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.
- Les eaux pluviales qui entraîneraient des déchets résiduaires industriels doivent être traitées conformément au paragraphe 3 ci-dessus et en intégrant un mode de traitement adapté aux déchets considérés.

Piscines

- Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales.
- Les eaux de lavage des filtres et autres dispositifs sont à évacuer vers le dispositif de collecte des eaux usées

1AU 4-3. RESEAUX DIVERS

- Lorsque les lignes publiques électriques et téléphoniques sont enterrées, les branchements privés sont obligatoirement enterrés jusqu'au coffret. Dans le cas d'habitations groupées,
- L'enfouissement des réseaux électriques et téléphoniques peut être imposé ainsi que celui des réseaux numériques.
- Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte par les communications numériques.

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

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014 art 157)

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

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

- La recherche de la meilleure implantation se fera en tenant compte de l'ordonnancement du bâti existant à l'échelle de la rue ou d'une partie de la rue. Cette disposition s'entend non seulement pour l'implantation au sol du bâtiment principal mais aussi pour la hauteur de la façade et le volume visible depuis l'espace public.
- Lorsque aucun alignement voisin ne peut être pris en compte ou lorsqu'il n'y a pas de véritable alignement de part et d'autre, le nu de la façade de toute construction à édifier s'implantera selon un retrait par rapport à l'alignement compris entre 0 et 6 m.
- Lorsque les constructions principales sont implantées à l'alignement, des décrochements pourront être demandés pour rompre la monotonie d'un linéaire de façade, pour traiter de façon originale les angles d'îlots, pour mieux aménager l'espace devant toutes activités intégrées à l'habitat et situées en rez-de-chaussée, pour tenir compte de l'implantation d'une construction voisine.

Exceptions

- L'implantation des constructions principales au-delà de 6m est autorisée :
 - Pour les extensions et les annexes des bâtiments existants avant la date d'approbation du présent PLU et non implantés selon les règles de l'article 6.
 - En cas de reconstruction après sinistre.
 - Pour les annexes
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt général.
- Les constructions, installations, ouvrages, équipements dit "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...), les ouvrages publics d'infrastructure, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport aux voies.

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

Définition : *Les limites séparatives latérales du terrain sont celles qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie publique ou privée ou d'emprise publique. La hauteur à laquelle il est fait référence est définie à l'article 10.*

Règle générale**Dans une bande de 16 mètres de profondeur**

La construction doit être implantée :

- soit en continuité de limite séparative latérale à limite séparative latérale, lorsque cela ne contribue pas à réduire voire supprimer des perméabilités visuelles sur les cœurs d'îlots
- soit sur une seule limite séparative latérale.

Dans ce cas le retrait par rapport à la limite doit être au minimum égal à la demi-hauteur du bâtiment sans être inférieur à 2m.

Au-delà des 16 mètres de profondeur

Les constructions s'implanteront selon l'une des modalités suivantes :

- selon un recul au minimum égal à la demi-hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieur à 2m,
- sur une limite séparative.

Exceptions

- Une implantation différente peut être autorisée :
 - pour les extensions des bâtiments existants avant la date de publication du présent PLU et dont l'implantation ne respecte pas les dispositions du présent article,

- pour les annexes.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt général.
- Les constructions, installations, ouvrages, équipements dit "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...), les ouvrages publics d'infrastructure, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport aux limites séparatives.

1AU- ARTICLE 8 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance comptée horizontalement entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être telle que les conditions de sécurité et de salubrité soient satisfaites
Cette distance ne peut être inférieure à 4m.

1AU-ARTICLE 9 :

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition : C'est la surface résultant de la projection verticale au sol de la totalité du volume bâti des constructions, à l'exception des éléments de saillie et de modénature (balcons, débords de toiture, marquises, etc.), des rampes d'accès PMR et des terrasses de plain-pied. Les auvents, les coursives et distribution extérieures des logements sont pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 30% de la superficie du terrain d'assiette du projet dont seront exclus les surfaces des parcs et jardins à préserver inscrits sur la liste des éléments à préserver et valoriser au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme ainsi que les espaces végétalisés à intégrer au projet. (cf OAP)

Extensions

Les extensions de bâtiments existants à la date du 21 novembre 1996 et conduisant à dépasser les plafonds indiqués dans la règle générale sont limitées à :

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

Dans les périmètres d'attente de projet d'aménagement global, l'emprise au sol maximale des extensions et les annexes autorisées est, sous réserve de respecter les prescriptions du PPRI, de 25 m².

1AU ARTICLE 10 :

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition :

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant tout remaniement. Elle est calculée au faîtage de la partie principale du bâtiment. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructures (cheminées, antenne, poteaux ...) ou de modénature ne sont pas pris en compte dans le calcul.
- Toute construction en retrait couronnant le bâtiment, devra s'insérer dans un angle à 45° (sur toutes ses façades) ou respecter des proportions harmonieuses avec la partie principale du bâtiment.
Se référer au lexique pour toutes précisions sur les définitions de hauteur.

Règle générale

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 10m.
- Le long des voies dont la largeur d'emprise est inférieure à 6m, la hauteur maximale des constructions calculée à l'égout, sur une profondeur de 3 m à partir de l'alignement, doit être au plus égale à la largeur d'emprise de la voie sans pouvoir dépasser 4m à l'égout.

Exceptions

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions d'intérêt général ou nécessaires au service public.
- La hauteur minimale définie ci-dessus peut ne pas s'appliquer pour les extensions des constructions existantes avant la date d'approbation du présent PLU et dont la hauteur ne respecte pas les dispositions du présent article.
- Pour les annexes situées en limite séparative et ne donnant pas sur la rue :
 - la hauteur est limitée à 3m.
 - Lorsqu'il s'agit d'un mur pignon avec une toiture à deux pentes, sa hauteur ne peut dépasser 5 m
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions, installations, ouvrages, équipements dit "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...), les ouvrages publics d'infrastructure, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les articles 9 et 10 se cumulent avec l'indice de surface de plancher du PPRi
 L'article 10 se cumule également avec les règles du PPRi relatives à la cote de plus hautes eaux connues (PHEC).

1AU-ARTICLE-11 :**ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

1AU 11.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES**1AU 11.1.1 Construction et paysage urbain**

- Toute construction, ouvrage à édifier ou à modifier doit tenir compte de l'environnement urbain existant, veiller à s'y inscrire harmonieusement et participer à la valorisation du quartier.
- L'aspect extérieur des constructions, des extensions ou des exhaussements, des façades arrière, des pignons, des lucarnes, des édicules techniques et des annexes sera traité dans un projet global, selon une unité de composition et de matériaux, sans délaisser le traitement des façades secondaires.
- La conception et la réalisation des bâtiments doivent permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.
 - Les constructions et ouvrages de qualité existants ou présentant un intérêt architectural ou patrimonial doivent être conservés, dans toute la mesure du possible, et restaurés dans le respect de la composition d'origine.
 - Concernant les extensions et la réhabilitation des constructions existantes (couvertures, façades) les matériaux employés doivent participer à la qualité d'aspect du bâtiment ce qui amène à proscrire l'utilisation de matériaux tels que : le fibrociment, la tôle ondulée.

1AU 11.1.2. Façades

- Les façades des constructions ne peuvent laisser apparents des matériaux qui, par leur nature ou leurs caractéristiques techniques, sont destinés à être recouverts.
- A l'inverse les matériaux tels que la pierre de taille, la brique d'ornement, l'enduit traditionnel ne seront pas recouverts.
- Pour les constructions nécessitant un enduit ou une peinture, ceux-ci seront de teinte locale dans des tons plutôt clairs proches de la pierre ou légèrement ocrés (à l'exclusion du blanc et du beige). D'autres tons ou des tons plus soutenus comme des ocres jaunes, brun ou gris teintés, pourront être préconisés en fonction de la nature et de la spécificité architecturale et patrimoniale du bâti sur avis du service municipal de l'urbanisme.
 - Dans le traitement de la façade il est recommandé de faire apparaître une hiérarchisation des fonctions (à l'aide de matériaux ou de couleurs). A ce titre, les soubassements et les hauteurs d'étages peuvent notamment être soulignés.
 - Les façades en pignon seront, dans la mesure du possible, percées de baies, notamment celles situées à l'angle de deux voies.
 - Pour la restauration de bâtiments anciens ou présentant un intérêt architectural ou patrimonial, les façades doivent garder au maximum leurs caractéristiques et apparence d'origine (matériaux, encadrements, décors).

- Pour les constructions à usage d'activités, les matériaux doivent être traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance.
- Pour les constructions à usage de commerces et de services le traitement des façades commerciales (matériaux, couleurs, ...) doit concourir à la mise en valeur de l'ensemble de la construction et si nécessaire inclure dans la mesure du possible le ravalement de cette façade. L'emplacement des enseignes devra être prévu dans la conception du projet. Leurs dimensions seront proportionnées à celles de façades sur lesquelles elles seront apposées.

1AU 11.1.3 Toitures

- Il n'est pas imposé de forme de toiture. Cependant la forme de toit devra tenir compte des toitures environnantes et s'intégrer aux formes bâties existantes.
- Dans le cas de toiture terrasse l'acrotère doit être souligné en façade par un traitement spécifique (structure, matériaux, couleurs, ...).
- Dans le cas de toiture à deux pans, l'emploi de tout matériau est autorisé, à l'exception du métal réfléchissant. Le choix se fera en fonction de la dominante locale.
L'angle de la toiture, à l'exception des toitures des annexes, doit être déterminé en fonction de la largeur de pignon du bâtiment et s'inscrire dans un gabarit situé entre 40° et 45°.
- Le rapport entre la hauteur de la façade et la hauteur de la toiture doit conserver des proportions équilibrées. Sur la façade principale, la toiture ne pourra dépasser 1/3 de la hauteur totale de la construction.
- Les accessoires de couvertures, y compris les souches de cheminées, seront regroupés et ne dépasseront pas le faîtage et le pan de la toiture de plus de 1m50.
- Dans le cas d'un étage en retrait couronnant le bâtiment, toute forme de toiture est autorisée à condition que le volume global (étage et toiture) s'inscrive dans un gabarit de 45° déterminé à partir de l'égout ou respecte des proportions harmonieuses avec la partie principale du bâtiment.
- Les auvents sont autorisés à condition que la hauteur des éléments verticaux ne dépasse pas 1,5 fois une hauteur d'étage courant.
- Pour la restauration de bâtiments anciens ayant un intérêt architectural ou patrimonial, les toitures existantes doivent conserver ou retrouver leurs caractéristiques d'origine (pente, matériaux, ...) afin que le bâtiment garde son aspect d'origine.

1AU 11.1.4 Percements et ouvertures

- Les ouvertures doivent s'organiser en fonction d'alignements horizontaux ou verticaux afin de favoriser l'unité de la façade. Elles ne devront pas comporter plus de 4 dimensions différentes sur la façade principale.
 - Les châssis de toitures sont autorisés s'ils ne dépassent pas du plan de la toiture.
 - Les panneaux photovoltaïques et tous autres éléments techniques installés sur une toiture en pente ne dépasseront pas le plan de la toiture.
 - Les lucarnes doivent être dessinées proportionnellement aux baies de la façade sur laquelle elles s'appuient.
 - Pour la restauration de bâtiments anciens ayant un intérêt architectural ou patrimonial, la création de nouveaux percements doit être limitée au strict nécessaire afin de préserver l'harmonie des façades et des toitures.
- Ces percements doivent obligatoirement reprendre les proportions et le rythme de ceux existants et s'intégrer à la composition des façades.

1AU 11.1.5 Clôtures

- Les clôtures doivent respecter les prescriptions du PPRI.
- Les clôtures sur rue contribuent au paysage urbain et à l'ambiance de la rue. Leurs caractéristiques (hauteur, matériaux, proportions...) doivent tenir compte non seulement des clôtures déjà existantes de part et d'autre, mais aussi de la construction devant laquelle elles viennent s'implanter.
- Pour les murs de clôture inscrits sur la liste des éléments faisant patrimoine seront autorisés les percements nécessaires à la continuité des cheminements, des accès ou dessertes de la parcelle.

En bordure d'espace public

- Elles ne devront pas nuire à l'écoulement des eaux et pourront être constituées
 - soit d'un grillage largement ajouré d'une hauteur maximale 1,60 mètres.
 - soit d'un muret d'une hauteur maximale de 0,50m surmonté d'un grillage ou tout autre élément largement ajouré, le tout ne pouvant dépasser 1,60 mètres de hauteur.
 - Soit d'un mur plein de 1,50 m de haut maximum.

-Sauf si la conservation d'un intérêt patrimonial nécessite la reconstruction/et ou construction d'un mur plein sur toute la hauteur.

- Les clôtures ne pourront être doublées que par de la végétation à feuillage caduque de préférence. En aucun cas la façade ne devra disparaître derrière un mur végétal opaque.
- Tous les coffrets techniques extérieurs (EDF-GDF, boîte aux lettres, compteurs, etc.) doivent être intégrés et regroupés dans un muret maçonné, s'inscrivant dans la même logique de composition que le reste de la clôture.

En limite séparative

- Les clôtures auront les mêmes caractéristiques que celles donnant sur l'espace public avec une hauteur maximale de 1,80 m.
- Les extensions des clôtures seront exécutées selon les caractéristiques semblables (matériaux, formes, couleur) à celles existantes sauf si l'existant présente des caractéristiques proscrites par le présent règlement.

Exception :

- Les dispositions relatives aux clôtures ne s'appliquent pas aux clôtures des équipements d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement urbain constitué et de la prise en compte des règles du PPRI

1AU 11.1.6 Patrimoine protégé

Les constructions, jardins et parcs faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, repérés sur le document graphique, doivent respecter les prescriptions réglementaires spécifiques qui se trouvent à la fin du présent règlement

1AU ARTICLE 12 :

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1AU.12.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobile et vélos toute construction neuve, tout changement de destination, aménagement, extension, reconstruction après démolition, susceptibles de générer de nouveaux besoins.
- Conformément à ce qui est prévu dans les OAP le stationnement sera organisé sous forme d'emplacements regroupés sans exclure la possibilité d'un stationnement individuel à la parcelle.
- Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation, doivent s'intégrer à leur environnement et faire l'objet d'un paysagement sans pouvoir être comptabilisées dans le calcul des espaces libres.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 50 m² de surface de terrain, de manière à limiter leur impact visuel.
- Tout en intégrant les systèmes de récupération des eaux de ruissellement leur sol devra garantir la meilleure perméabilité possible
- Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de constructions ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

1AU.12.2 NORMES DU STATIONNEMENT-AUTOMOBILE

Habitat collectif lotissements et groupements d'habitations

- Le nombre des emplacements de stationnement ne devra pas être inférieure à :
 - 1,2 place de stationnement par logement jusqu'au type 3,
 - 1,5 place de stationnement par logement pour les types 4 et 5,
 - 2 places de stationnement par logement au-dessus du type 5,
- La marge de dégagement dans l'axe longitudinal de la place doit être au minimum de 5m.
- Aucune rampe extérieure d'accès aux places de parking ne devra être visible depuis la rue.
- La moitié au moins des places de stationnement sera couverte (par exemple dans le bâtiment ou encore sous une tonnelle recouverte de végétation).

Activités économiques

- Locaux à usage de bureaux, petits commerces et hôtels-restaurants :

Les aires de stationnement doivent représenter au minimum 50% de la surface de plancher à raison d'un minimum de 20m² par place.

- Commerces de plus de 500m² de surface de vente :

Les aires de stationnement doivent représenter au minimum 100% de la surface de plancher (non compris les emplacements nécessaires à la livraison qui représenteront 100m² au minimum).

Ateliers, entrepôts

- Les aires de stationnement doivent permettre le stationnement et les manœuvres des véhicules en dehors de la voie publique et représenter au minimum 10% de la surface de plancher des entrepôts et 30% de celle des ateliers.

Impossibilité de réaliser des aires de stationnement

- En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le constructeur peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit :

- de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 mètres de l'opération ;
- de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

- Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

1AU.12.3 DIMENSIONS DU STATIONNEMENT AUTOMOBILE

Il est exigé pour le stationnement perpendiculaire et en épi une largeur minimum de 2,50m

1AU.12.4 NORMES DU STATIONNEMENT VELO

- Les caractéristiques des espaces de stationnement pour les vélos sont les suivantes, sachant que des solutions différentes pourront être admises si elles permettent une meilleure réponse aux besoins de stationnement.

- Les espaces de stationnement pour les vélos classiques seront dimensionnés à raison de 2,85 m² par vélo et pour les vélos spéciaux 6,60 m² dégagements pour la circulation dans les locaux compris. Les dégagements pourront être mutualisés.

- Les locaux doivent :

- avoir une surface minimum de 10 m² ;
- être localisés dans les rez-de-chaussée des immeubles ou à l'extérieur dans un local clos et couvert ou à l'étage dans le cas spécifique d'immeubles à vélos ;
- comporter des espaces de stationnement, de circulation et les dégagements nécessaires à leur bon fonctionnement. La largeur des portes d'accès ne doit pas être inférieure à 1,40 m ;
- être accessibles, proches des entrées piétonnes et positionnés de manière à réduire au maximum les franchissements de portes, d'escaliers, les ressauts et les manœuvres pour accéder à ces locaux ;
- être équipés de système d'attache inviolable et indémontable, permettant d'arrimer à la fois la roue et le cadre ;
- être de petite taille (20 vélos maximum par locaux) et, éclairés.

Habitat collectif, lotissements et groupements d'habitations

- Le nombre des emplacements de stationnement ne devra pas être inférieure à:

- 1 place par logement de types 1 et 2.
- 1,5 places par logement de type 3.
- 2,5 places par logement de type 4 et au-delà.

- Des places pour les visiteurs devront être prévues dont le nombre sera apprécié en fonction de chaque projet.

- Pour les logements collectifs (hors résidence étudiante) le projet doit prévoir un local avec des emplacements pour les vélos spéciaux (triporteurs, biporteurs, tricycles, etc.) à raison d'une place par tranche de 10 logements

Activités économiques

- Pour les locaux à usage de bureaux, hôtels et commerces de plus de 500 m² de surface de vente les aires de stationnement vélos doivent représenter au minimum 3% de la Surface de plancher avec un minimum de 10m².
- Pour les locaux à usage de petits commerces et restaurants les aires de stationnement doivent représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher avec un minimum de 10m²

Ateliers, entrepôts

- Les aires de stationnement doivent représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher avec un minimum de 10 m².

1AU ARTICLE 13 :**ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

Définition : Les espaces libres correspondent aux parties de terrains non occupées par le bâti, les aires de stationnement, les voies internes. Les "plantations" correspondent à tout espace à dominante végétale, qu'il soit espace vert ou arbres.

1AU.13.1 ESPACES LIBRES

- L'emprise et la localisation des espaces libres doivent concourir à la mise en valeur des cœurs d'îlots (cf OAP).
- Les espaces libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus. Leur sol perméable.
- Les espaces destinés à être rétrocédés à la commune devront recueillir l'avis favorable du service des espaces verts de la commune qui statuera sur les aménagements envisagés et le choix des essences végétales ;
- Il est rappelé qu'un plan descriptif des espaces libres et espaces verts existants et projetés doit être joint à la demande de permis de construire.

1AU.13.2 PLANTATIONS**Règle générale**

- Les essences végétales locales doivent être privilégiées.
- Les espèces invasives et allergènes sont à proscrire.
- L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.
- Chaque arbre abattu sera remplacé et replanté dans la parcelle.
- Le pétitionnaire prendra le soin de planter arbres et arbustes dès avant le début des travaux de construction sur les parties de terrain n'ayant pas à souffrir du chantier.
- L'implantation des végétaux susceptibles de piéger la pollution atmosphérique particulière doit être recherchée aux abords des secteurs sensibles (frênes à feuilles étroites, chênes pédonculés, chênes verts pubescents, ormes ...)
- Dans les espaces jardins et parc boisés inscrits sur la liste des éléments à préserver et valoriser au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, les aménagements autorisés devront veiller à la mise en valeur des jardins et parc existants notamment par la préservation et le remplacement des arbres existants.

Habitat collectif, lotissements et groupements d'habitations

- Les espaces libres devront représenter au minimum 25% de la superficie totale de l'unité foncière.
- Ils seront plantés d'arbres de haute ou moyenne tige et aménagés en espaces verts perméables, en jardins familiaux ou utilisés pour l'écoulement des eaux pluviales (noue végétale).
- Cette superficie doit être commune à tous les lots et la moins morcelée possible.

Habitat individuel

- 50% des espaces libres seront en pleine terre et plantés.
- La parcelle sera plantée au minimum d'un arbre à haute tige ou moyenne tige ou deux arbustes par 100m² de terrain libre.

- les revêtements de places de stationnement perméables seront privilégiés
- 10% au moins de la parcelle doivent être traités en espaces verts perméables, plantés d'arbres à hautes ou moyennes tiges.

Aires de stationnement

- Elles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 50 m² de surface de manière à limiter leur impact visuel.

Exception

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions d'intérêt général ou nécessaires au service public.

1AU ARTICLE 14 :**POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014 art 157).

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

CARACTÈRE DE LA ZONE (RAPPEL DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Seuls sont autorisés certains équipements et certains bâtiments liés à l'activité agricole et à la vente directe et à la transformation des produits de l'exploitation.

Elle comprend les sites suivants

- la varenne agricole localisée au Sud de la ville en bordure du Cher, dans la continuité Est du Lac des Peupleraies. C'est un secteur cultivé également identifié en tant que site stratégique pour l'écoulement des eaux en cas de crues dans le plan de préventions des risques d'inondation (PPRi).
- les terres cultivées (maraîchage) localisées en rive Ouest de la rue Louise de la Vallière.

Les dispositions réglementaires ont pour objectifs :

- de protéger le socle agronaturel
- de permettre l'exploitation agricole des terres
- de maintenir des espaces non bâtis favorables à la gestion des crues

La zone A comprend un secteur Aj

Il correspond à un groupement de parcelles établi entre les quais de la Loire et la rue Marcel Cachin.

Il a pour vocation l'accueil d'activités agricoles et de jardins familiaux

Avertissements liés aux risques

- Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions édictées par le Plan de Prévention des Risques d'inondation faisant partie des annexes du PLU. Dans tous les cas, ce sont les dispositions les plus contraignantes qui s'appliquent.
- Dans les secteurs concernés le risque termites doit être pris en compte pour toute construction ou installation le requérant.

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

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

Sont en particulier interdits les pylônes destinés aux antennes relais de téléphonie mobile dans le secteur Aj.

A- ARTICLE 2 :**OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES****Rappel**

- Les démolitions sont soumises à autorisation
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration (articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme). Les clôtures agricoles et forestières ne sont pas concernées par cette obligation de déclaration.

Sont admises sous réserves :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages,
- d'être compatibles avec le caractère de la zone, et les équipements et ouvrages publics desservant le terrain,
- de respecter les prescriptions du PPRI en vigueur

Les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'activité agricoles et les constructions liées à la vente directe et à la transformation des produits de l'exploitation, exceptés les bâtiments d'activité hors sol.
- les bâtiments nécessaires aux coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées (CUMA) avec les mêmes conditions et règles que celles imposées aux bâtiments à usage d'activités agricoles.
- Les équipements techniques et de services publics et/ou d'intérêt général et leurs bâtiments ;
- Les travaux, ouvrages, installations, aménagements notamment hydraulique, nécessaires à la gestion des ouvrages de protection contre les inondations et à la gestion de l'écoulement des eaux ;
- Les abris ouverts, strictement nécessaires aux animaux vivant de façon continue dans les parcs et enclos ;
- Les abris nécessaires aux installations de pompage pour l'irrigation
- Les clôtures conformément à l'article 11 ;
- La démolition des éléments bâtis identifiés au plan de zonage comme à "protéger, à mettre en valeur ou à requalifier" est autorisée exceptionnellement lorsque leur état de vétusté ou des impératifs de sécurité le justifient. Le projet de remplacement éventuel doit s'intégrer dans le paysage urbain.

Dans le secteur Aj sont également admis

- Les abris de jardin isolés ou au sein des jardins familiaux conformément à l'article 9

A -ARTICLE 3 :**ACCÈS ET VOIRIE****A.3.1 ACCES**

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

- Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, sur une voie publique ou privée, correspondant à son importance et à sa destination.
- Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

A.3.2 VOIRIE

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

A- ARTICLE 4 :

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

A 4-1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- Toute construction qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.
- Chaque fois que cela sera nécessaire, une déconnexion totale des réseaux présentant un risque chimique ou bactériologique, doit être mise en place.

A 4-2. ASSAINISSEMENT

- Le réseau est de type séparatif. Les raccordements au réseau doivent se faire par branchements séparés aux frais du constructeur ou de l'aménageur. Toutes les dispositions doivent être prises pour rendre impossible la communication entre les différents réseaux sauf dans le cas de dispositifs de dépollution ou d'équipements spéciaux autorisés par les règles d'hygiène et de sécurité.

Eaux usées

- Le raccordement au réseau public est obligatoire

Eaux pluviales

- Si le réseau public existe (collecteur ou caniveau), les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans celui-ci.
- Si le réseau public n'existe pas ou est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à limiter les débits évacués du terrain, sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Dans certains cas, pour éviter une surcharge du réseau, les services municipaux peuvent demander la réalisation de dispositifs appropriés. Ceux-ci seront à la charge du pétitionnaire et soumis à l'examen des services compétents.

Eaux résiduaires d'activités

- Les installations industrielles et artisanales ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.
- Les eaux pluviales qui entraîneraient des déchets résiduaires industriels doivent être traitées conformément au paragraphe 3 ci-dessus et en intégrant un mode de traitement adapté aux déchets considérés.

A 4-3. RESEAUX DIVERS

- Lorsque les lignes publiques électriques et téléphoniques sont enterrées, les branchements privés sont obligatoirement enterrés jusqu'au coffret. Dans le cas d'habitations groupées, l'enfouissement des réseaux électriques et téléphoniques peut être imposé ainsi que celui des réseaux numériques.
- Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte par les communications numériques

A ARTICLE 5 :**SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014 art 157)

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

Définition : le recul est défini par rapport à l'emprise des voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale. La définition de la hauteur est celle retenue à l'article 10.

Les constructions devront s'implanter à une distance minimale de 5 m de l'alignement de la voie existante, à élargir ou à créer.

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

Définition : Les limites séparatives latérales du terrain sont celles qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie publique ou privée ou d'emprise publique. La hauteur à laquelle il est fait référence est définie à l'article 10.

- Les constructions doivent être implantées soit :
 - sur la ou les limites séparatives,
 - éloignées des limites séparatives d'une distance égale à la demi hauteur du bâtiment avec un minimum de 3m.
- Pour les constructions installations ouvrages, équipements dits "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...) et les ouvrages publics d'infrastructure, l'implantation par rapport aux limites séparatives ne doit pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter la règle principale.

A- ARTICLE 8 :**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non règlementé

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

Définition : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus.

- L'emprise au sol des abris de jardin isolés ou de jardins familiaux ne peut excéder à 9 m².
- Les extensions des bâtiments existants à la date du 21/11/1996 sont autorisées dans les conditions fixées par le PPRI.

A ARTICLE 10 :**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

- La hauteur maximale des abris de jardin ne peut excéder 3 mètres au faîtage.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions liées à l'activité agricole et à ses prolongements et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

A-ARTICLE-11 :**ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

- La conception et la réalisation des bâtiments et des installations doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.
- Toute construction ouvrage à édifier ou à modifier doit tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.
- Les clôtures ne devront pas nuire à l'écoulement des eaux et devront être ajourées sur toute la hauteur et à maille large (type 3 fils)
- La construction d'un mur de clôture est interdite, cependant les murs existants d'intérêt patrimonial pourront être conservés et rénovés.

A ARTICLE 12 :**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- Le stationnement doit être prévu et réalisé en dehors des voies publiques. Il doit correspondre à la destination et à la taille du projet.
- Tout en intégrant les systèmes de récupération des eaux de ruissellement leur sol devra garantir la meilleure perméabilité possible

A ARTICLE 13 :**ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

Définition : Les espaces libres correspondent aux parties de terrains non occupées par le bâti, les aires de stationnement, les voies internes. Les "plantations" correspondent à tout espace à dominante végétale, qu'il soit espace vert ou arbres.

- Les parcelles ou parties de parcelles libres de toute construction doivent être convenablement aménagées et entretenues afin de ne pas nuire à l'environnement. Leur sol sera perméable.
- Les plantations réalisées dans ces espaces doivent participer à l'agrément, au paysage et à la biodiversité.
- Les plantations (arbres, haies ...) doivent être de préférence choisies dans des essences locales.
- Les espèces invasives et allergènes sont à proscrire.

A ARTICLE 14 :**POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014 art 157)

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

CARACTÈRE DE LA ZONE (RAPPEL DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

La zone N correspond aux 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.

Elle comprend ainsi les sites qui bordent la commune et participent à la cohérence de la trame naturelle et paysagère locale.

Elle est des espaces naturels suivants :

- Au Nord, la Loire en tant que cours d'eau/milieux humides réservoirs de biodiversité ;
- Au Sud :
 - la boire et les espaces boisés localisés au Sud du cours d'eau,
 - les espaces localisées le long du ruisseau du Filet,
 - le secteur du petit lac, positionné à proximité du Cher.

La zone N comprend 4 secteurs dans lesquels certaines occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve de rester compatibles avec la qualité des milieux naturels et des paysages environnants.

Le secteur Na

Il est destiné à l'accueil d'équipements publics, d'activités de sport et de loisirs et de jardins familiaux et d'activités de maraîchage.

Le secteur Ng

Il est destiné à l'aire d'accueil des gens du voyage

Le secteur Nj

Il est destiné à l'accueil de jardins familiaux

Le secteur Nx

Il correspond à une partie du territoire communal recevant des activités à caractères économique.

Il se localise au Nord de la RD 140 (route de Bléré) au lieudit La Boire du Bois de Plante. Le secteur Nx se situe en zone de dissipation d'énergie (ZDE) dans le PPRI en vigueur.

Avertissements liés aux risques

- Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions édictées par le Plan de Prévention des Risques d'inondation faisant partie des annexes du PLU. Dans tous les cas, ce sont les dispositions les plus contraignantes qui s'appliquent. Notamment dans les zones B ZDE du PPRI les constructions neuves à usage d'habitation sont interdites.
- Dans les secteurs concernés le risque termites doit être pris en compte pour toute construction ou installation le requérant.

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

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

Sont en particulier interdits les pylônes destinés aux antennes relais de téléphonie mobile.

N ARTICLE 2 :**OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES****Rappel**

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration (articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les démolitions sont soumises à autorisation.

Sont admises sous réserves :

- De respecter les prescriptions du PPRI,
- De ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'à la sauvegarde des espaces naturels et aux paysages
- D'être compatibles avec le caractère de la zone, et les équipements et ouvrages publics desservant le terrain ;

Les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les réseaux d'irrigation et de pompage pour l'irrigation.
- Les abris nécessaires aux installations de pompage pour l'irrigation
- Les constructions et installations strictement nécessaires au fonctionnement des services publics existants sur la zone ('assainissement, alimentation eau potable...)
- Les travaux d'infrastructures publiques et leurs équipements.
- Les clôtures, conformément à l'article 11.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne pourraient être implantées en d'autres lieux, tels que: pylônes, postes de transformation électrique ...
- La démolition des éléments bâtis identifiés au plan de zonage comme à "protéger, à mettre en valeur ou à requalifier" est autorisée exceptionnellement lorsque leur état de vétusté ou des impératifs de sécurité le justifient. Le projet de remplacement éventuel doit s'intégrer dans le paysage urbain.
- Les démolitions reconstruction volontaires de bâtiments à usage de service d'intérêt public.

N.2.2 Dans le secteur Na,

- Les abris de jardins, isolés ou au sein de jardins familiaux conformément à l'article 9.
- L'aménagement d'espaces verts de terrains de sports ou de loisirs et les installations à usage de sports et loisirs, (vestiaires, sanitaires, local technique)
- Les extensions des constructions et installations existantes (notamment équipements sportifs et de loisirs, structures légères d'accueil d'activités commerciales associées aux loisirs et tourisme, dans la limite de celles autorisées par le PPRI
- Les constructions à usage d'activité agricoles et les constructions liées à la vente directe et à la transformation des produits de l'exploitation, excepté les bâtiments d'activité hors sol, sous réserve et dans les conditions permises par le PPRI

N 2.3 Dans le secteur Ng

- Les remises aux normes des aires d'accueil des gens du voyage existantes et les bâtiments strictement nécessaires à leur fonctionnement, (sanitaires, local technique)

N.2.4 Dans le secteur Nj,

- Les abris de jardins, isolés ou au sein de jardins familiaux, conformément à l'article 9 sous réserve du respect des dispositions du PPRI.

N.2.5. Dans le secteur Nx

- Les équipements liés au stockage et au traitement de déchets verts lorsqu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- L'extension des constructions existantes à usages d'activités conformément à l'article 9

N -ARTICLE 3 :**ACCÈS ET VOIRIE****N.3.1 CARACTERISTIQUES DES ACCES ET DES VOIRIES**

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

N.3.2 ACCES

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

- Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, sur une voie publique ou privée, correspondant à son importance et à sa destination.
- Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

N.3.3 VOIRIE

- Les voies publiques ou privées doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent et permettre le passage des véhicules de sécurité.
- La largeur de la chaussée sera de 4 mètres minimum.
- Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

N- ARTICLE 4 :**DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX****N.4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

- Toute construction qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.
- Chaque fois que cela sera nécessaire, une déconnexion totale des réseaux présentant un risque chimique ou bactériologique, doit être mise en place

N.4.2 ASSAINISSEMENT**Eaux usées**

- Si un réseau public est réalisé le raccordement est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.
- Si le réseau public n'existe pas, le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire. Il doit être réalisé par un système conforme à la législation en vigueur.

Eaux résiduaires d'activités

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

Eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.
- Les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols, sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

N.4.3 RÉSEAUX DIVERS

- Lorsque les lignes publiques électriques et téléphoniques sont enterrées, les branchements privés sont obligatoirement enterrés jusqu'au coffret. Lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont aériens les branchements privés enterrés seront privilégiés.

N ARTICLE 5 :**SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014 art 157)

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

***Définition :** Le recul est défini par rapport à l'emprise des voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale. La définition de la hauteur est celle retenue à l'article 10.*

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5m de l'alignement des voies existantes.

Dans le secteur Ng

- Les constructions devront s'implanter à une distance de 20 mètres minimum de la voie.

Exceptions

Une implantation différente peut être admise :

- pour les constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, pour les réseaux d'intérêt public ;
- pour l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ;
- en cas de réfection, extension, transformation ou surélévation de bâtiments ne respectant pas ces règles sous réserve qu'elle n'entraîne pas de diminution de la distance préexistante ;
- pour les constructions, installations, ouvrages, équipements dit "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...), les ouvrages publics d'infrastructure, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le long de la RD 140 (route de Bléré)

En dehors des espaces urbanisés, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 75 mètres de l'axe de la voie classée à grande circulation conformément à l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme.

Ce recul ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;

- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

N- ARTICLE 7 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Définition : Les limites séparatives latérales du terrain sont celles qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie publique ou privée ou d'emprise publique. la hauteur à laquelle il est fait référence est définie à l'article 10.

Si la construction n'est pas en limite séparative, le recul minimum doit être au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieur à 3m

Exceptions

- Une implantation différente peut être autorisée en cas d'extension et de surélévation de bâtiments existants ne respectant pas ces règles sous réserve qu'elle n'entraîne pas de diminution de la distance préexistante.
- Les constructions, installations, ouvrages, équipements dit "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...), les ouvrages publics d'infrastructure, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport aux limites séparatives.

N- ARTICLE 8 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementé

N-ARTICLE 9 :

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus.

Dans le secteur N

Les règles d'emprise au sol sont définies par le PPRI

Dans les secteurs Na et Nj

Les abris de jardin isolés ou au sein de jardins familiaux ne dépasseront pas 9 m² d'emprise au sol.

Dans le secteur Nx

- Les extensions d'activités existantes seront limitées à 30% de leur emprise au sol existante à la date du 21/11/96.

N ARTICLE 10 :

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

A L'EXCEPTION DU SECTEUR NX

- La hauteur des extensions est limitée à la hauteur du bâtiment principal existant.
- La hauteur maximale des annexes est limitée à 3 mètres à l'égout de toiture.
- La hauteur maximale des abris de jardins est de 2 mètres à l'égout de toiture.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions, installations, ouvrages, équipements dit "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...), les ouvrages publics d'infrastructure, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

DANS LE SECTEUR NX

- La hauteur des bâtiments à usage d'activité est limitée à 15 mètres au faîtage ;

N-ARTICLE-11 :**ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS****N 11.1 DISPOSITIONS GENERALES**

- Les constructions, par leur situation, leur implantation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.
- Les matériaux de remplissage et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante doivent être recouverts.

N.11.2 CLOTURES

- Elles ne devront pas nuire à l'écoulement des eaux
- Être devront ajourées sur toute la hauteur et à maille large (type 3 fils)
- La construction d'un mur de clôture est interdite Les murs existants ayant un intérêt patrimonial pourront être conservés et rénovés,
- Pour les murs de clôture inscrits sur la liste des éléments faisant patrimoine seront autorisés les percements nécessaires à la continuité des cheminements, des accès ou dessertes de la parcelle.

N ARTICLE 12 :**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules doit correspondre à la destination, à l'importance et la localisation des constructions. Il doit être assuré en dehors de la voie publique.
- Tout en intégrant les systèmes de récupération des eaux de ruissellement le sol des aires de stationnement devra garantir la meilleure perméabilité possible

N ARTICLE 13 :**ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

Définition : Les espaces libres correspondent aux parties de terrains non occupées par le bâti, les aires de stationnement, les voies internes. Les "plantations" correspondent à tout espace à dominante végétale, qu'il soit espace vert ou arbres.

N.13.1 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les parcelles ou parties de parcelles libres de toute construction doivent être convenablement aménagées et entretenues afin de ne pas nuire à l'environnement. Leur sol sera le plus perméable possible.
- Les plantations réalisées dans ces espaces doivent participer à l'agrément, au paysage et à la biodiversité.
- Les plantations (arbres, haies ...) doivent être de préférence choisies dans des essences locales
- Les espèces invasives et allergènes sont à proscrire.
- Chaque projet doit être conçu dans un souci de bonne intégration végétale le long de la RD 140 (route de Bléré)
- De plus dans le secteur Nx, les zones de stockage et de dépôt extérieures visibles depuis l'espace public doivent être masquées par des écrans végétaux

N.13.2 ESPACES BOISES CLASSES EXISTANTS OU A CREER

- Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver ou à créer apparaissent dans le document graphique. Les bois ou parc intéressés par cette servitude sont soumis aux dispositions du code de l'urbanisme (articles L 113-1 et L 113-2).
- 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 de boisements.

N ARTICLE 14:**POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014 art 157)

LEXIQUE

A

Architecte des Bâtiments de France (ABF) : Il s'agit d'un architecte consulté en fonction notamment des projets situés dans les périmètres des monuments historiques

Autorisation de Tavaux (AT) : Il s'agit d'une autorisation préalable à la réalisation de travaux qui concernent l'ensemble des Établissements Recevant du Public (ERP).

Accès : L'accès se situe à la limite entre l'unité foncière et la voie publique ou privée qui assure sa desserte.

Accessibilité : C'est la mise en œuvre des éléments et aménagements complémentaires, nécessaires à toute personne en incapacité permanente ou temporaire pour se déplacer et accéder librement et en sécurité au cadre de vie ainsi qu'à tous les lieux, services, produits et activités.

Acrotère : Élément de façade situé au-dessus de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps, pleins ou à claire-voie.

Alignement : Limite entre le domaine public ou les voies ouvertes au public et les propriétés privées riveraines. Il peut s'agir d'un alignement actuel ou futur dans le cadre d'un projet (emplacement réservé, plan d'alignement...)

Annexe : Construction indépendante non attenante d'un bâtiment principal, plus petite et ayant la même destination (habitation, commerce, agricole, industrielle...)

Exemple pour l'habitation les garages, les abris de jardin, les abris de piscines, les appentis clos ou ouverts, etc.

Attique : Correspond à l'étage supérieur d'un édifice construit en retrait et en général de façon plus légère

B

Bâtiment : Construction couverte et close par des murs

C

Certificat d'urbanisme (CU) : Acte administratif qui permet de connaître à un moment donné la situation juridique d'un terrain au regard des règles d'urbanisme qui lui sont applicables. Il informe le demandeur mais n'autorise pas l'occupation ou l'utilisation des sols comme un permis de construire. Deux types de CU existent ; le CU de simple information et le CU opérationnel.

Changement de destination : Le changement de destination est le fait de faire passer un bâtiment, en totalité ou en partie, d'une utilisation à une autre. Cette notion de changement de destination relève du Code de l'urbanisme qui définit les différentes catégories de destination (habitation, commerces et activités de service etc...), Dans les règlements d'urbanisme, chaque destination possible fait l'objet des règles différentes

Châssis de toiture ou fenêtre de toit: Châssis vitré ayant la même pente que le toit dans lequel il est fixé.

Construction : Terme générique qui comprend non seulement les bâtiments mais tous les édifices et plus généralement toute construction, tout élément concourant à la constitution d'un édifice y compris les éléments d'équipement (rampe d'accès...).

Cote NGF : Niveau altimétrique d'un terrain ou d'un niveau des Plus Hautes Eaux Connues (P.H.E.C), ramené au Nivellement Général de la France (IGN69) ; Lors du dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme, les cotes du plan masse doivent être rattachées au système NGF (article R431-9 du code de l'urbanisme).

Cote TN (terrain naturel) : Cote NGF (Nivellement Général de la France) du terrain naturel, avant travaux et avant tout projet.

Combles : Volume compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment. Lorsque la hauteur permet la construction avec combles, ceux-ci ne comportent qu'un seul niveau de plancher.

Contigüe : Construction qui touche, qui est accolée à une autre construction.

D

Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) : À l'achèvement des travaux de construction ou d'aménagement, une DAACT est adressée à la mairie en général par le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme.

Demi-Hauteur : Il s'agit de la hauteur divisée par deux de la construction prise à partir du terrain naturel existant au point le plus haut de la construction (à l'égout de toit pour les constructions dotées de toitures à pente, à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse, au faîtage dans le cas d'un mur pignon.)

E

Égout de toit: Partie basse des versants de toiture, L'égout surplombe la gouttière, permettant l'évacuation des eaux de pluie en évitant les risques d'infiltrations.

Emplacement Réservé : En application de l'article L 123.1 8° du Code de l'urbanisme, les documents graphiques délimitent des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts. Cette réservation interdit toute construction ou aménagement autres que ceux prévus par le document d'urbanisme. Les propriétaires concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L 123-17 et L 230-1 du Code de l'urbanisme.

Emprise au sol : Surface résultant de la projection verticale au sol de la totalité du volume bâti des constructions, à l'exception des éléments de saillie et de modénature (balcons, débords de toiture, marquises, etc.), des rampes d'accès PMR et des terrasses de plain-pied. Les auvents, les coursives et distribution extérieures des logements sont pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol

Emprise d'une voie : Assiette du terrain nécessaire à la réalisation d'une voie, y compris toutes ses annexes (trottoirs, stationnement...)

Emprise Publique : Espace public existant ou à créer (emplacements réservés, périmètres d'études...)

Entrepôt : Lieu, (bâtiment, hangar...) où sont déposées des marchandises. Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

Etablissement Recevant du Public (ERP) : Tous bâtiments, locaux et enceintes dans lesquels des personnes sont admises, soit librement, soit moyennant une rétribution ou une participation quelconque, ou dans lesquels sont tenues des réunions ouvertes à tout venant ou sur invitation, payantes ou non. Sont considérées comme faisant partie du public toutes les personnes admises dans l'établissement à quelque titre que ce soit en plus du personnel.

Espace Boisé Classé (EBC): Le classement en espaces boisés classés est une procédure qui vise à protéger ou à créer des boisements et des espaces verts, notamment en milieu urbain ou péri-urbain

Extension à usage d'habitation : Sont considérés comme des extensions, sous réserve de l'existence d'une construction principale à usage d'habitation sur une même unité foncière, toute construction mesurée attenante ou non à une habitation existante telles que les extensions de l'habitation (chambre, pièce à vivre, etc.). À noter qu'une extension peut se faire sous la forme de bâti nouveau ou dans un volume bâti déjà existant.

F

Façade Principale : Face d'un bâtiment sur laquelle se situe en général l'entrée principale (en générale façade de rue)

Façade aveugle : Façade ne comportant aucune ouverture.

Faîtage : Ligne de jonction supérieure de pans de toit inclinés suivant des pentes opposées.

Fenêtre de toit : Nom générique des ouvertures préfabriquées à châssis ouvrant vitré, établies dans les couvertures (dans le plan de la toiture)

G

Groupement d'habitations : Immeubles bâtis destinés à l'habitation, situés soit sur un même terrain, soit sur des parcelles contiguës ou séparées par de courtes distances et édifiées simultanément ou successivement par un même propriétaire en vue de ventes ou de locations ultérieures

H

Habitat collectif : construction dans laquelle se trouvent plusieurs logements, par opposition à l'habitat individuel

Hauteur des constructions : La hauteur des constructions mesurée de l'égout du toit au point le plus bas de ladite construction, ne pourra dépasser une hauteur maximale définie pour chaque zone d'un règlement de PLU. La hauteur peut se traduire en mètres et/ou en niveaux.

I

Indice de Surface de Plancher : Mode de calcul figurant dans le PPRi destiné à encadrer la densité des constructions. C'est le rapport entre la surface d'un terrain et la surface de plancher d'une construction.

Installation Classée pour la protection de l'environnement (ICPE) : Activité qui, en raison des nuisances éventuelles ou des risques importants de pollution des sols ou d'accident qu'elle présente, est soumise à de nombreuses réglementations de prévention des risques environnementaux, notamment en termes d'autorisations.

L

Limites séparatives : Limites entre la propriété constituant le terrain d'assiette de la construction et la ou les propriétés qui la jouxtent. Une limite latérale est la limite entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie ou une limite aboutissant à une voie. Une limite de fond de parcelle est la limite opposée à la voie.

Logement : Construction destinée au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages, à l'exclusion des hébergements couverts par la sous destination hébergement.

Lotissement : Division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contigües ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Lucarne : Fenêtre construite dans un pan de toit pour donner du jour et de l'air aux espaces sous combles. Une lucarne est en principe composée d'une devanture (la façade) encadrée par deux jambages et par un linteau de deux jouées (les faces latérales) et d'une couverture qui peut être à une, deux ou trois pentes.

M

Modénature : Proportions et dispositions de l'ensemble des éléments d'ornement que constituent les moulures et profils des moulures de corniche ainsi que les proportions et dispositions des membres de façade constituant le style architectural.

N

Niveau des Plus Hautes Eaux Connues (Niveau des PHEC) : Niveau des plus hautes eaux historiques connues. Il s'agit du niveau d'un plan d'eau stabilisé. Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) révisé, considère, comme le PPRi approuvé en 2001, l'ensemble des trois crues d'octobre 1846, de juin 1856 et octobre 1856 comme « la plus forte crue connue ».

O

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : Documents élaborés en cohérence avec le PADD qui précisent les orientations particulières d'aménagement, d'habitat, de transports et de déplacement.

P

Pan coupé : Surface plane joignant deux murs, les empêchant de former un angle.

Patrimoine Mondial de l'Unesco : Désigne un ensemble de biens culturels et naturels présentant un intérêt exceptionnel pour l'héritage commun de l'humanité, actualisé chaque année depuis 1978 par le comité du patrimoine mondial de l'organisation des Nations unies pour l'éducation, la science et la culture (UNESCO), une institution spécialisée de l'Organisation des Nations unies.

Permis d'Aménager (PA) : Autorisation d'urbanisme pour un projet de travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol d'un terrain donné (lotissement, ...)

Permis de construire PC : Autorisation d'urbanisme relative à une construction existante ou à créer.

Permis de construire valant division : Permis délivré lorsque la division foncière s'effectue en même temps que la réalisation des bâtiments autorisés par le permis de construire. Ainsi les travaux projetés portent sur la construction d'un ou plusieurs bâtiments sur un même terrain voué à faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble des travaux. Il ne constitue pas un lotissement

Personne à Mobilité Réduite (PMR) : La mobilité réduite est une situation de handicap due à une diminution des capacités de déplacement dans l'espace public d'une personne, de manière temporaire ou définitive. Cela peut être lié, notamment à des déficiences prénatales ou dues à des maladies, des accidents ou plus généralement au vieillissement mais aussi à des situations ponctuelles comme en connaissent les femmes enceintes, les personnes accompagnées d'enfants (avec ou sans poussette), ou celles ayant un bagage lourd.

Plan de Prévention du Risque Inondation PPRI : Document édicté par l'État, réglementant l'urbanisation dans les zones soumises aux risques d'inondation et annexé au PLU.

Plan Local d'Urbanisme : Document destiné à définir plus simplement la destination générale des sols. Il définit les règles indiquant quelles formes doivent prendre les constructions, quelles zones doivent rester naturelles, quelles zones sont réservées pour les constructions futures, etc. Il doit notamment exposer clairement le projet global d'urbanisme ou PADD qui résume les intentions générales de la collectivité quant à l'évolution de la commune

Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) : Document fixant les objectifs des politiques publiques (urbanisme, logement, transports, ...). Le PADD constitue l'un des éléments du PLU et du SCOT.

R

Recul : Distance mesurée à angle droit à partir de l'alignement en tout point séparant la construction des voies, publiques ou ouvertes au public, des emprises publiques, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions de premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique ou de l'alignement.

Reconstitution : Reconstruction d'un ouvrage ou d'une partie d'ouvrage (sculpture, corps de bâtiment à caractère architectural particulier...) en utilisant tout ou partie de ses éléments d'origine,

Réfection : Travail de remise en état et de réparation d'un ouvrage qui ne remplit plus ses fonctions

Réhabilitation : Travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les normes.

Rénovation : remise à neuf, restitution d'un aspect neuf. Travaux consistant à remettre dans l'état d'origine un ouvrage dégradé (donc les démolitions et reconstructions sont possibles)

Restauration : réfection, rénovation ou reconstitution d'un ouvrage présentant un intérêt architectural, artistique, historique ou patrimonial.

Remblais : Masse de matière rapportée pour élever un terrain ou combler un creux, à l'exception des mouvements de terre très faibles destinés à permettre l'accessibilité des bâtiments notamment aux personnes handicapées ou à régaler autour d'une maison individuelle les excédents de terre résultant des fondations.

Réseau Séparatif : Réseaux de collectes ou égouts qui ont pour fonction de recueillir les eaux usées de toute origine et de les acheminer vers les stations d'épuration où elles sont traitées. Lorsqu'il existe deux collecteurs séparés (eaux usées et eaux pluviales), on parle alors de réseau séparatif.

Retrait : Distance mesurée à angle droit en tout point séparant la construction des limites séparatives. Dans le cas d'une courbe il faut prendre la droite tangente à la courbe.

Règlement National d'Urbanisme (RNU) : Il s'agit des règles d'urbanisme prévues par le code de l'urbanisme.

S

Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) : Outil de conception et de mise en œuvre d'une planification stratégique intercommunale, à l'échelle d'un large bassin de vie ou d'une aire urbaine, dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Il est destiné à servir de cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles, notamment celles centrées sur les questions d'organisation de l'espace et d'urbanisme, d'habitat, de mobilité, d'aménagement commercial, d'environnement. Il en assure la cohérence, tout comme il assure la cohérence des documents sectoriels intercommunaux plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi), programmes locaux de l'habitat (PLH), plans de déplacements urbains (PDU), et des PLU ou des cartes communales établis au niveau communal.

Surface de Plancher : Somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1,80m, calculée à partir du nu intérieur des murs et dont on déduit un certain nombre de surfaces comme les trémies d'escalier, les surfaces de stationnement, conformément à l'article R 111-22 du code l'urbanisme.

Surface de Plancher habitable : Dans une construction, partie de la surface de plancher aménagée d'une (ou plusieurs) pièce(s) d'habitation servant de jour ou de nuit telle que séjour, chambre, bureau, cuisine, salle de bains. Les accès, circulations horizontales et/ou verticales, les locaux communs résidentiels, les locaux de rangement, débarras ou remises (local poubelles, local à vélos et poussettes...), les locaux techniques, les caves et les garages ne sont pas pris en compte dans la surface de plancher habitable

Sursis à statuer : L'administration peut différer sa décision d'accorder ou de refuser toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou aménagements, pendant un délai de deux ans par une décision de sursis à statuer si le projet est de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du PLU, l'exécution de travaux publics ou la réalisation d'une opération d'aménagement, lorsque le terrain fait partie d'un périmètre de ZAC, ...

T

Terrain (ou terrain d'assiette du projet) : Bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant (unité foncière ou îlot de propriété) appartenant à un ou plusieurs propriétaires. Il s'agit d'un terme retenu dans les formulaires désignant l'assiette foncière de la demande même si le projet est localisé sur une seule parcelle cadastrale. Les droits à construire sont calculés sur le terrain et non sur la parcelle.

Dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains.

Terrain naturel (TN) : Terrain qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.

U

Unité foncière : Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

V

Voie ouverte au public : Voie privée ouverte à la circulation publique.

Voie principale : Voie qui supporte le trafic le plus important et qui a généralement l'emprise la plus large.

Voie privée : Au contraire de la voie publique, la voie privée est la propriété d'une ou plusieurs personnes privées. Elle n'est pas ouverte à la circulation du public.

Voie publique : Voie affectée à la circulation terrestre publique (hors voies ferrées) et appartenant au domaine public de la collectivité qui en est propriétaire. Elle comprend non seulement la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, mais aussi la partie de l'emprise réservée à ses dépendances (comme les trottoirs pour le passage des piétons, ...)

Valeur Universelle Exceptionnelle (V.U.E) : Pour figurer sur la Liste du patrimoine mondial, les sites (culturels et/ou naturels) doivent avoir une valeur universelle exceptionnelle qui transcende les frontières nationales et qui présente le même caractère inestimable pour les générations actuelles et futures de l'ensemble de l'humanité. Cette valeur regroupe deux critères majeurs : l'intégrité et l'authenticité.

Le Val de Loire est inscrit sur la liste du patrimoine mondial de l'Unesco au titre de son paysage culturel évolutif et vivant sur une section fluviale de 280 kms.

Z

Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) : Zone dans laquelle une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation, décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement ou l'équipement des terrains en vue de les céder ultérieurement à des utilisateurs publics ou, privés.

Elle a pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non bâtis notamment en vue de la réalisation de constructions à usage d'habitations, d'industries, de services, d'installations et d'équipements collectifs, publics ou privés.

Il s'agit donc d'une opération d'aménagement et d'équipements publics à but d'intérêt général.

Zone de Dissipation d'Énergie (ZDE) : La rupture d'une digue a un effet potentiellement destructeur (forte énergie libérée brutalement, érosion du sol, destruction potentielle des bâtiments par pression dynamique sur les murs). Il a été défini en arrière des digues, une zone de « sur-aléa », particulièrement exposée en cas de rupture de la digue. Cette zone est appelée zone de dissipation d'énergie (ZDE).

La largeur de cette zone est ainsi déterminée : L (largeur) = $100 \times h$ (hauteur qui est la différence d'altitude entre le pied de digue côté val et la cote du premier déversement de la digue).

Une zone de dissipation d'énergie (ZDE) a été définie le long de toutes les digues car l'emplacement d'une éventuelle rupture est imprévisible. Elle induit des contraintes particulières en matière d'urbanisme.