

DEPARTEMENT DU LOIRET

Commune de CHATEAUNEUF-SUR-LOIRE



Plan Local d'Urbanisme

Document n° 4 : Règlement

Dossier d'approbation

Vu pour être annexé à la délibération du 18 octobre 2013

MODE D'EMPLOI DU RÈGLEMENT

Le présent règlement d'urbanisme est divisé en cinq titres :

TITRE I	:	Dispositions générales
TITRE II	:	Dispositions applicables aux zones urbaines
TITRE III	:	Dispositions applicables aux zones à urbaniser
TITRE IV	:	Dispositions applicables aux zones agricoles
TITRE V	:	Dispositions applicables aux zones naturelles

Pour utiliser ce règlement, vous effectuez les opérations suivantes :

- lecture des dispositions générales,
- lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle se situe votre terrain : vous y trouvez le corps de règlement qui s'applique à votre terrain.

N'oubliez pas que d'autres documents de ce dossier peuvent avoir une influence sur la constructibilité de votre terrain :

- Les servitudes d'utilité publique, dont la notice et la carte sont jointes au dossier de PLU (document n°5), et notamment **le Plan de Prévention du Risque Inondation**
- Les schémas d'orientations d'aménagement qui présentent un caractère opposable. Ils déterminent les conditions d'aménagement de certains secteurs (document n°3 du PLU)

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Châteauneuf-sur-Loire.

Les constructions dites existantes dans le présent règlement s'entendent existantes à la date d'approbation du présent PLU.

Le Plan Local d'Urbanisme s'applique sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sous-sol, du sol et du sur-sol. (Ces servitudes d'utilité publique sont indiquées sur un document graphique et font l'objet de fiches de renseignements, jointes en annexe du présent dossier).

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123.1 du Code de l'Urbanisme).

Les dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme ne s'appliquent pas sur le territoire de Châteauneuf-sur-Loire.

ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le document graphique de zonage indique :

- la division en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles, équipées ou non, du territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme ;

Le document graphique de zonage fait apparaître en outre :

- les éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques à protéger ou à créer suivant les dispositions de l'art. L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, et les règles définies aux articles 11 et 13 du présent règlement,
- les espaces boisés classés où les défrichements sont interdits et où les coupes sont réglementées,
- les itinéraires de randonnée à protéger,
- les sites d'exploitation agricole en activité
- les bâtiments agricoles, situés en zone A, pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme,
- les canalisations de transport de gaz et les zones de danger qui y sont liées,
- les zones non aedificandi définies au regard des risques et nuisances situées à proximité,
- le contour des secteurs faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- l'emplacement de cavités souterraines connues. Il est fortement conseillé au pétitionnaire de réaliser les études de sol nécessaires pour s'assurer de la prise en compte de ce risque,
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-1, R.123-11, R.123-12 du Code de l'Urbanisme,
- les entités archéologiques soumises aux dispositions du code du patrimoine.
- Les sites susceptibles d'avoir été pollués (données BASIAS)
- Un secteur où l'exploitation de carrières est admise

Le document graphique comprend des secteurs où s'appliquent des dispositions réglementaires particulières :

- un indice « i » correspondant aux zones inondables soumises aux dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, annexé au PLU, où des dispositions réglementaires particulières s'appliquent.

1) La zone urbaine comprend les zones suivantes :

- UA : zone urbaine de centre ville
Elle comprend un secteur UAp à forte valeur patrimoniale et paysagère (quartier du Port)
- UB : zone urbaine mixte
Elle comprend deux secteurs :
 - un secteur UBp à forte valeur patrimoniale et paysagère
 - un secteur UBnc relevant de l'assainissement non collectif
- UZ : zone urbaine d'activités
Elle comprend deux secteurs :
 - un secteur UZi d'activités industrielles
 - un secteur UZt d'activités tertiaires
- UR : zone urbaine de renouvellement urbain ou de densification

2) La zone à urbaniser comprend les zones suivantes :

- 1AU : zone à urbaniser, ouverture immédiate
Elle comprend un secteur 1AUm réservé aux équipements et aux logements
- 1AUZAC : zone à urbaniser inscrite en Zone d'Aménagement Concerté, ouverture immédiate
- 1AUZt : zone à urbaniser pour des activités tertiaires, ouverture immédiate
- 2AU : zone à urbaniser, ouverture par modification du PLU
Elle comprend un secteur 2AUe réservé aux équipements
- 2AUZ : zone à urbaniser pour des activités économiques, ouverture par modification du PLU

3) La zone agricole comprend les zones suivantes :

- A : zone agricole
Elle comprend un secteur Ah : agricole d'habitat diffus

4) La zone naturelle comprend les zones suivantes :

- N : zone naturelle et forestière
Elle comprend 5 secteurs :
 - un secteur NP : naturel protégé
 - un secteur NPe : naturel d'équipement
 - un secteur Nh : naturel d'habitat diffus
 - un secteur Nj : naturel de jardins
 - un secteur Ngv : naturel, terrain d'accueil des Gens du voyage

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES**

ZONE URBAINE DE CENTRE VILLE

UA

Caractère de la zone

La zone UA comprend les secteurs urbanisés de centre ville, où les équipements publics ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elle est marquée par la qualité et la sensibilité architecturale du bâti ancien.
Elle se caractérise par une organisation dense et structurée du bâti et des espaces publics.

La commune est entièrement située dans le périmètre du Val de Loire inscrit au Patrimoine mondial de l'UNESCO.

Dispositions particulières

La zone UA comprend un secteur UAp (quartier du Port) où des dispositions particulières sont précisées dans le règlement (hauteur limitée).

La zone comprend des secteurs où existent des contraintes, marquées par une trame spécifique au plan de zonage, se traduisant par des points de règlement particuliers :

- des éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques à protéger ou à créer suivant les dispositions de l'art. L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, et les règles définies aux articles 11 et 13 du présent règlement,
- des itinéraires de randonnée à protéger,
- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-1, R.123-11, R.123-12 du Code de l'Urbanisme,
- des sites susceptibles d'avoir été pollués (données BASIAS).

Il est précisé que :

- La zone est concernée par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement d'argiles. Des informations complémentaires et le contour des zones d'aléas sont consultables dans le rapport de présentation du PLU et sur le site www.argiles.fr.
Le rapport de présentation du PLU détaille des recommandations sur la prise en compte de ce risque dans les projets de construction.
Il est fortement recommandé au pétitionnaire de réaliser les études de sol nécessaires pour s'assurer de la prise en compte de ce risque.
- La zone est concernée par un risque d'inondation, marqué par un indice « i » au plan de zonage. Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation, annexé au PLU, définit des règles qui s'ajoutent à celles définies au règlement du PLU.
- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les dépôts non couverts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets solides, ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés ;
- les terrains de camping et de caravaning, ainsi que les habitations légères de loisirs ;
- le stationnement des caravanes soumis à autorisation, en dehors du stationnement d'une caravane sur le terrain bâti de son propriétaire ;
- les affouillements et exhaussements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres ;
- les nouveaux bâtiments industriels ou agricoles, ainsi que les entrepôts ;
- la destruction d'éléments de paysage protégés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme dans les conditions fixées à l'article 13 du présent règlement ;
- les puits et forages absorbants à l'intérieur du périmètre de protection rapprochée et éloignée des forages d'alimentation en eau potable ;

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sous réserve du respect des dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation annexé au PLU :

- A l'exception des occupations et utilisations du sol interdites à l'article 1, toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises à condition de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels ;
- Les chaufferies alimentant un réseau de chauffage urbain à condition qu'elles soient approvisionnées au moins à 50% par une ressource renouvelable.

Il est rappelé que :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable ;
- toute destruction de tout ou partie de bâtiment existant devra faire l'objet de l'obtention préalable d'un permis de démolir ;
- il est précisé que les constructions et installations dites "existantes" dans le présent règlement s'entendent "existantes" à la date de publication du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE UA3 - ACCES ET VOIRIE

UA 3 - 1 : Accès

- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers.
Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic, de la position des accès et de leur configuration.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

UA 3 - 2 : Voirie

- Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.
- Les voies publiques ou privées, existantes ou à créer, doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite.
- Dans les nouvelles opérations, les voies principales devront sécuriser les circulations piétonnes et cyclistes par un traitement adapté.
- On évitera les voies en impasse. En cas d'absence d'espace commun de collecte des déchets ménagers en entrée d'une impasse, il pourra être exigé un aménagement de retournement des véhicules, suivant les caractéristiques de l'opération, la longueur de la voie et le nombre de logements desservis.
- Tout aménagement réalisé sur un itinéraire de randonnée relevé au plan de zonage doit permettre de conserver la continuité de l'itinéraire de randonnée, ses qualités paysagères et la sécurité de ses usagers.
Les venelles piétonnes notamment devront être conservées.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UA 4 - 1 : Alimentation en eau potable

- Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.
- Une séparation totale devra être maintenue entre le réseau public d'alimentation en eau potable et les réseaux privés (cuves eaux pluviales, puits,...).

UA 4 - 2 : Assainissement

a) Eaux usées

- Le branchement sur un réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un assainissement.
- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié.

b) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent privilégier l'infiltration ou le stockage des eaux pluviales sur la parcelle.
- Seul l'excès de ruissellement peut être dirigé vers le réseau collecteur, après mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de favoriser la limitation des débits (stockage, infiltration, réutilisation pour des besoins domestiques,...).
- Ces dispositions ne s'imposent pas dès lors qu'une opération d'aménagement d'ensemble est réalisée proposant des aménagements communs de gestion des eaux pluviales qui présentent de réelles qualités paysagères et environnementales.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.
- La récupération des eaux de pluie, pour des usages autres qu'alimentaires, est autorisée dans le respect des dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, des règlements du service de distribution de l'eau potable et du service d'assainissement.

UA 4 - 3 : Electricité - Gaz - Téléphone – Télécommunications – Collecte des déchets ménagers

Dans toute nouvelle opération d'aménagement :

- les raccordements aux réseaux, le cas échéant, seront obligatoirement souterrains,
- les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.
- Un espace commun de dépôt et collecte des ordures ménagères et tri sélectif, couvert ou non, devra être prévu pour toute opération de groupe de logements, en cohérence avec le mode de collecte des déchets en vigueur.

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

- Non réglementé

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

- Le mode d'implantation des constructions nouvelles et des extensions devra être compatible avec les principes exposés dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU.
- Les constructions principales **doivent** être implantées à l'alignement de la voie qui dessert la parcelle.
- Toutefois, une implantation en retrait peut être autorisée, à condition de respecter un retrait de 1 m minimum par rapport à l'alignement de la voie :
 - lorsqu'elle permet une meilleure continuité de volumes avec un bâtiment contigu existant ;
 - lorsqu'une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre et sur une hauteur minimale de 1,50 m. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que : portail, mur de clôture, bâtiment annexe, etc. pouvant éventuellement être employés conjointement ;
 - lorsque le terrain est bordé par des voies publiques sur plusieurs côtés, dans ce cas on retiendra comme référence la voie principale desservant la parcelle ;
 - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques,...) ;
 - pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation (non respect du recul minimum exigé après extension par exemple) ;
 - lorsque la configuration du terrain (accès étroit, talus, faible visibilité,...) le justifie ;
 - pour les opérations groupées (groupe d'habitations, lotissements,...) lorsque le parti architectural le justifie ;
 - Pour les projets s'inscrivant dans une démarche bioclimatique justifiée, pour lesquelles un retrait est nécessaire (gestion des ombres portées, captation d'apports solaires,...) ;
 - Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et emprises publiques.
 - Pour les constructions annexes dissociées (abris de jardin, piscines,...).

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

Dans le cas de groupes d'habitations faisant l'objet d'une seule demande de permis de construire, les dispositions du présent article ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

- Le mode d'implantation des constructions nouvelles et des extensions devra être compatible avec les principes exposés dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU.

UA7-1 : Sur les 20 premiers mètres comptés à partir de l'alignement :

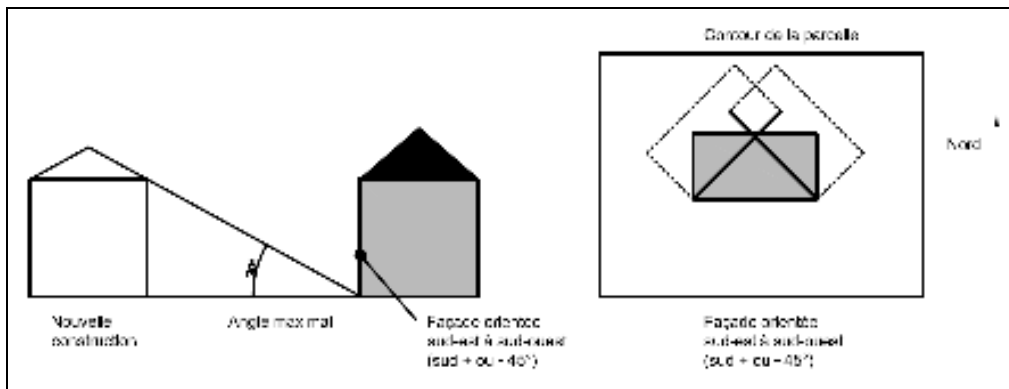
- Lorsque la parcelle est desservie directement par une voie publique, les constructions principales **doivent** s'implanter sur au moins une des limites séparatives aboutissant à cette voie publique.
- En cas de retrait par rapport à la limite séparative opposée, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée à l'égout du toit, et jamais inférieur à 3 mètres.

UA7-2 : Au delà d'une profondeur de 20 mètres comptée à partir de l'alignement :

- Toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la hauteur de la construction, mesurée à l'égout du toit, et jamais inférieure à 3 mètres.
- Une implantation différente peut être autorisée, à condition de respecter un recul minimum de 1 m par rapport aux limites séparatives :
 - pour les constructions n'excédant pas 2,5 m de hauteur sur la limite séparative
 - pour les constructions annexes dissociées de moins de 40 m² d'emprise au sol et de moins de 2,5 mètres de hauteur, mesurée à l'égout du toit ;
 - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques,...) ;
 - pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation (non respect du recul minimum exigé après extension par exemple) ;
 - Pour les projets s'inscrivant dans une démarche bioclimatique justifiée (avis fortement conseillé de l'architecte conseil de la collectivité), pour lesquelles un retrait est nécessaire (gestion des ombres portées, captation d'apports solaires,...) ;
 - Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et emprises publiques.
- Une implantation différente peut être autorisée pour les constructions s'adossant à une construction existante située sur une parcelle voisine sans excéder la hauteur de cette construction.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

- Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les façades des bâtiments existants orientées au sud (+ ou $- 45^\circ$) ne soit pas masquées par un angle supérieur à 30° comptés à partir de l'horizontale.



ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé au titre du PLU. Cependant, les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, annexé au PLU, peuvent préciser des limitations à l'emprise au sol des constructions.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions, mesurée à l'égout du toit, ne doit pas dépasser R+3+comble (ou R+3+attique) et 13 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux.
En zone UAp, cette hauteur maximale est fixée à 7 m.
- Cette hauteur maximale peut être dépassée pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit ou pour des installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable.
- En bordure des axes structurants, les constructions pourront se voir imposer une hauteur telle que définie aux « Orientations d'Aménagement et de Programmation », en veillant cependant à limiter les décalages de hauteur importants entre constructions voisines.
- La différence de hauteur entre deux bâtiments contigus ne devra pas excéder 2 niveaux.
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
 - aux installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau,...),
 - en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois dépasser cette hauteur,
 - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Des dispositions complémentaires aux règles définies au présent article peuvent s'appliquer au titre de la protection des monuments historiques. L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis pour tout projet situé à l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques tels que définis au plan des servitudes joint au PLU.

1) Dispositions générales

- A l'exception des cas prévus au PPRI, tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit, sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie et des terrains voisins.
- Les maisons en bois sont admises mais les éléments d'architecture régionale typés (chalet savoyard, maison scandinave,...) sont interdits. Les architectures étrangères à la région et leurs éléments de modénature caractéristiques sont interdits (colonnes, frontons, balustres romaines,...)
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaing, brique creuse,...).
- Un soin particulier doit être porté sur l'intégration des éléments techniques de petite taille (pompes à chaleur,...).
- D'autres matériaux que ceux indiqués au présent article peuvent être employés en façade ou en toiture, notamment pour la réalisation d'appentis, de vérandas ou la pose de panneaux solaires. Ces matériaux peuvent être tels que , par exemple, du zinc, du verre, des matériaux translucides, des toitures végétales.... Dans ce cas, ils devront être utilisés de façon à respecter l'échelle du bâti existant.

2) Dispositions particulières aux projets faisant l'objet d'une démarche architecturale et/ou environnementale :

- *Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, on pourra déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, forme de toiture (débords de toit, toitures courbes,...), couleurs,....*
- *Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et/ou environnementale doit être clairement justifiée.*
- *La qualité environnementale et énergétique sera notamment examinée au regard d'une architecture bioclimatique : la position des ouvertures par rapport au sud, la performance de l'isolation thermique, la compacité des volumes construits, l'utilisation de matériaux sains et recyclables peu consommateurs d'énergie grise, la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie, de dispositifs de production d'énergie renouvelable.*
- *La qualité architecturale sera analysée en étudiant les qualités d'intégration de la construction dans son environnement paysager et bâti, de l'harmonie des formes et des couleurs. La commune pourra s'appuyer sur l'avis d'un homme de l'art (exemple : CAUE, Architecte des Bâtiments de France, Architecte Conseil de la DDT,...) pour juger de la qualité de la démarche et du projet.*

3) Dispositions particulières aux éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme et relevés sur les plans de zonage :

- Les éléments de petit patrimoine (puits, croix,...) doivent être conservés en tant qu'élément identitaire du territoire.
- Les restaurations ou réhabilitations devront être faites avec des matériaux présentant un aspect similaire à ceux présents dans la construction. Elles devront respecter le caractère originel de la construction.
- On évitera les enduits qui laissent toutes les pierres apparentes quand cela n'est pas nécessaire (faire apparaître uniquement les pierres en saillie au même titre que les pierres d'encadrement).
- Toutes les modénatures (bandeaux, corniches, linteaux, appuis) seront conservées et restaurées avec des matériaux identiques en nature et forme.
- Les souches des cheminées anciennes seront conservées, car elles font partie de l'architecture et elles seront restaurées en gardant leur proportion.
- Pour les couvertures en tuile, on utilisera soit de la tuile de réemploi soit une tuile de petit moule (65/m² minimum) de teinte sombre (brun, brun rouge).
- Les dimensions des ouvertures anciennes devront être respectées et reprises pour la création de nouvelles baies.
- Les menuiseries seront de façon privilégiée en bois.
- Les murs de clôtures en pierre sont à préserver. On doit assurer une homogénéité de traitement du mur et de son couronnement sur l'ensemble de son linéaire.

4) Habitations et annexes accolées

Façades et ouvertures :

- Les teintes d'enduit reprendront les teintes de la pierre et des sables locaux. Les teintes vives et criardes en façade sont proscrites.
- Les modifications de façades ou leur remise en état, doivent respecter l'intégrité architecturale et le matériau de l'immeuble ancien ; en particulier, les modénatures et les volets doivent être maintenus.
- Les bois en bardage seront, soit laissés naturels, soit peints.
- Les ouvertures en façades visibles depuis le domaine public devront être plus hautes que larges, à l'exception des vitrines commerciales.
- Les réhabilitations devront respecter le rythme des ouvertures de la construction initiale.
- L'éclairage des combles s'opérera soit par des lucarnes reprenant les caractéristiques locales, soit par des châssis encastrés de taille maximum 0,80 x 1,00 m, et plus hauts que larges. La largeur cumulée des châssis de toit ne devra pas excéder 30% de la largeur du pan de toiture. On recherchera l'alignement lucarnes et châssis de toit avec des ouvertures existantes en façade et on respectera un rythme régulier des ouvertures sur le pan de toiture.
- Les fenêtres devront présenter des profils fins.

- Sont interdits :
 - Les bardages PVC.
 - Les parements en pierre éclatée posées en opus,
 - les enduits à relief,
 - les coffres de volets roulants apparents,
 - Les lucarnes retroussées (chien assis) et les lucarnes rampantes.

Toitures :

- Les toits horizontaux, végétalisés ou non, sont autorisés.
- Les toits inclinés du corps principal des constructions à usage d'habitation devront présenter une pente minimum de 40° comptés à partir de l'horizontale. En cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant présentant une pente inférieure, on pourra reprendre la pente initiale de la construction.
- Les toits inclinés des habitations et de leurs annexes accolées doivent être couverts en ardoises naturelles ou artificielles ou en tuiles plates petit moule de teinte brun-rouge, ou en matériaux de teinte, de taille et d'aspect similaire.

En cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments couverts en d'autres matériaux, la couverture pourra être exécutée en reprenant des matériaux similaires à ceux d'origine, à l'exception de tôle ondulée.

- On limitera au maximum l'impact visuel des panneaux solaires en respectant certains principes :
 - Privilégier l'installation sur des toitures annexes, plus basses, et moins visibles depuis l'espace public ou le grand paysage ; ou privilégier une implantation en bas de toiture,
 - Respecter l'échelle de la toiture : ne pas couvrir complètement une petite toiture traditionnelle,
 - Privilégier l'installation sur des toitures de forme simple (à deux pans),
 - Rechercher l'alignement avec des ouvertures existantes à l'aplomb en façade,
 - Etre attentif sur la teinte des panneaux et éviter les forts effets de contraste avec la toiture d'origine,
 - Ne pas agencer les panneaux en U ou en L, préférer une simple bande de panneaux,
 - Ne pas installer les panneaux en saillie de la toiture.

5) Autres constructions (Bâtiments d'activité, annexes dissociées,...)

- **Annexes dissociées de l'habitation supérieures ou égales à 16 m² :**

Elles sont soumises aux mêmes conditions d'intégration que les habitations et annexes accolées.

- **Annexes dissociées de l'habitation inférieures à 16 m² :**

Toitures :

On devra employer :

- soit un matériau d'aspect similaire à celui utilisé sur le bâtiment principal,
- soit des bardeaux d'asphalte teinte ardoise ou rouge sombre,
- soit du bac acier de teinte brun rouge sombre ou ardoise,
- soit des tuiles de bois.
- Soit du zinc
- Soit des toitures végétalisées

L'emploi de matériaux ondulés est interdit.

Façades :

On devra employer soit le même matériau que celui utilisé sur le bâtiment principal, soit un bardage bois brut ou peint.

- **Autres constructions (bâtiment d'activité,...)**

Façades :

Les couleurs vives, brillantes ou criardes et le blanc pur sont interdits.

Toitures :

L'emploi de matériaux ondulés ou de tôles galvanisées non teintées est interdit.

6) Clôtures :

Des dispositions particulières concernant les clôtures peuvent être définies par le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation annexé au PLU.

Les clôtures en pierre existantes le long des voies publiques, dans le cadre d'un projet de construction, extension ou de réhabilitation, devront au maximum être conservées.

- **Clôtures sur rue**

Les clôtures sur rue ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,80 m.

Sont interdits en clôtures sur rue :

- L'usage de claustras, canisses, palissades, ou plaques et poteaux en ciment.
- Les clôtures ne devront pas employer de matériaux qui veulent copier un aspect (fausse pierre, faux bois). Les éléments étrangers à la région sont interdits (balustrades romaines,...).

Les clôtures en limites du domaine public seront constituées :

- soit d'un mur en pierres locales jointoyées,
- soit d'un mur en maçonnerie enduite suivant une teinte reprenant celle de la pierre locale, surmonté ou non d'éléments de serrurerie,
- soit d'un grillage doublé d'une haie d'essences locales variées,
- soit d'une haie d'essences locales variées.
- Soit d'une clôture en bois à barreaudage vertical

Le PVC est interdit en clôture sur rue.

Les portails devront être réalisés en bois ou en éléments de serrurerie.

- **Clôtures en limites séparatives**

Sont interdits en clôtures sur les limites séparatives l'usage de plaques et poteaux en ciment.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

- Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.
- Ces places seront implantées soit sur la parcelle, soit regroupées sur une aire dédiée située à proximité des logements.
- En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

- Les stationnements seront traités en matériaux poreux. A défaut, un traitement et une infiltration des eaux pluviales sur la parcelle devra être réalisée, sauf en cas de contraintes techniques (sol non infiltrant).
- Pour les établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les deux roues doivent être aménagées.
- Nombre minimum de places de stationnement à prévoir (ces dispositions sont cumulatives) :
 - Des dispositions autres que celles indiquées ci-après peuvent être admises dans le cadre d'un projet d'ensemble intégrant une mutualisation du stationnement établie par une convention adaptée.
 - Il doit être réalisé une place de stationnement par logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existante avant le début des travaux.
 - Habitations, autres que celles visées précédemment :
 - 1 place par logement de moins de 50 m² de surface de plancher
 - 1,5 place par logement de 50 à 80 m² de surface de plancher
 - 2 places par logement de plus de 80 m² de surface de plancher
 - Activités et services
 - Commerces et bureaux 1 place pour 50 m² de surface de plancher
 - Artisanat et industrie 1 place pour 100 m² de surface de plancher
 - Entrepôts 1 place pour 200 m² de surface de plancher
 - Hébergement hôtelier 1 place pour 2 chambres
 - Autres constructions
 - Salles de spectacle et de réunion : 1 place pour 20 m² de surface de salle
 - Foyer logement et résidence sénior : 1 place pour 2 chambres
 - autres constructions :
Le nombre de places exigé sera apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des dispositions particulières concernant les espaces libres et plantations peuvent être définies par le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation annexé au PLU.

Il est rappelé que les opérations d'assèchement, de mise en eau, d'imperméabilisation ou de remblai de zones humides sont soumises à autorisation ou à déclaration au titre des dispositions des articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'environnement.

Coefficient d'imperméabilisation (voir note technique page 120)

- Pour toute nouvelle construction, le demandeur doit conserver une superficie minimale minérale ou végétale non imperméabilisée (y compris les surfaces en toitures végétalisées) correspondant à 25% minimum de la superficie de l'unité foncière,
- Dans le cas d'une extension de construction existante, le demandeur devra conserver un espace non imperméabilisé (y compris les surfaces en toitures végétalisées) correspondant à un minimum de 25% de la surface existante non imperméabilisée de la parcelle avant projet.
- Les logements locatifs sociaux ou en accession sociale doivent conserver une superficie minimale minérale ou végétale non imperméabilisée (y compris les surfaces en toitures végétalisées) correspondant à 10% minimum de la superficie de l'unité foncière.
- Dans le cas d'un sinistre, la reconstruction est autorisée avec une emprise égale à l'emprise initiale lorsque celle-ci dépasse l'emprise autorisée.

Traitement des espaces libres de constructions

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Des aménagements paysagers doivent accompagner les itinéraires piétons et cyclistes (plantations, bandes engazonnées, noues,...).
- Dans les opérations groupées de logements, un espace libre commun, pouvant comprendre des espaces non clos de régulation des eaux pluviales, devra être aménagé de façon à valoriser l'opération. Il ne devra pas être constitué d'espaces résiduels dispersés et devra être perméable autant que possible.

Sa superficie et sa localisation devront respecter les principes définis dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU, le cas échéant.

Installations diverses

- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les citernes de récupération des eaux pluviales ainsi que toute installation similaire doivent être enterrées, sauf en cas de contraintes techniques liées à la nature du sol (dans ce cas, elles doivent être masquées).
- Les aires de stockage ou de dépôt de matériaux doivent être masquées par une haie végétale, d'essences locales variées.
- Lors de plantations nouvelles, on adoptera des essences locales variées : charme, noisetier... Les haies composées exclusivement de conifères sont interdites.

Éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme :

- Les éléments de paysage existants et à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme et indiqués sur les plans de zonage devront être préservés.
- Parcs urbains, jardins : les aménagements réalisés sur le terrain devront conserver les éléments arborés remarquables constituant le parc et ne pas morceler l'ensemble protégé. Les interventions sur les jardins situés en bordure du parc du château et en front de Loire (Grande rue du Port, rue Paul Carpentier) devront conserver la topographie en terrasses.
Seuls sont autorisés sur ces espaces :
 - Les abris de jardin de 16 m² d'emprise au sol maximum et 2 m de hauteur maximum à l'égout du toit ,
 - L'extension de constructions existantes, dans la continuité directe des habitations existantes, et dans une limite de +20% d'augmentation maximale de l'emprise au sol de la construction existante avant extension.
- Alignements d'arbres : les arbres d'alignements devront être conservés ou remplacés en conservant les espacements et la continuité de l'alignement.
- Patrimoine fluvial : Les perrons en pierre situés dans la Grande Rue du Port doivent être préservés. Les éléments constitutifs du front de Loire sur le secteur du Port doivent être préservés : quai Penthièvre, escaliers et rambardes en pierre et fer, anneaux d'amarrage. Les perrés en bordure de Loire doivent être préservés ou restaurés à l'identique.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE UA 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé.

ARTICLE UA 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Non réglementé.

ZONE URBAINE MIXTE

UB

Caractère de la zone

La zone UB comprend les secteurs du bourg urbanisés récemment, où les équipements publics ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UB essentiellement composée de quartiers d'habitation pavillonnaire réalisés par opérations d'ensemble.

Elle se caractérise par un globalement bâti moins dense, à l'architecture standardisée.

La commune est entièrement située dans le périmètre du Val de Loire inscrit au Patrimoine mondial de l'UNESCO.

Dispositions particulières

La zone UB comprend deux secteurs où des dispositions particulières sont précisées dans le règlement :

- UBnc : secteur relevant de l'assainissement non collectif
- UBp : secteur à forte valeur patrimoniale et paysagère (vues sur la vallée de la Loire).

La zone comprend des secteurs où existent des contraintes, marquées par une trame spécifique au plan de zonage, se traduisant par des points de règlement particuliers :

- des éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques à protéger ou à créer suivant les dispositions de l'art. L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, et les règles définies aux articles 11 et 13 du présent règlement,
- des itinéraires de randonnée à protéger,
- des canalisations de transport de gaz et les zones de danger qui y sont liées,
- le contour des secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation,
- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-1, R.123-11, R.123-12 du Code de l'urbanisme,
- des sites susceptibles d'avoir été pollués (données BASIAS).

Il est précisé que :

- La zone est concernée par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement d'argiles. Des informations complémentaires et le contour des zones d'aléas sont consultables dans le rapport de présentation du PLU et sur le site www.argiles.fr. Le rapport de présentation du PLU détaille des recommandations sur la prise en compte de ce risque dans les projets de construction. Il est fortement recommandé au pétitionnaire de réaliser les études de sol nécessaires pour s'assurer de la prise en compte de ce risque.
- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les dépôts non couverts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets solides, ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés ;
- les terrains de camping et de caravaning, ainsi que les habitations légères de loisirs ;
- le stationnement des caravanes soumis à autorisation, en dehors du stationnement d'une caravane sur le terrain bâti de son propriétaire ;
- les affouillements et exhaussements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres ;
- les nouveaux bâtiments industriels ou agricoles, ainsi que les entrepôts ;
- la destruction d'éléments de paysage protégés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme dans les conditions fixées à l'article 13 du présent règlement ;
- les puits et forages absorbants à l'intérieur du périmètre de protection rapprochée et éloignée des forages d'alimentation en eau potable ;

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- A l'exception des occupations et utilisations du sol interdites à l'article 1, toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises à condition de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels ;
- Les chaufferies alimentant un réseau de chauffage urbain à condition qu'elles soient approvisionnées au moins à 50% par une ressource renouvelable.

Tout projet d'aménagement et de construction situé dans la zone des effets irréversibles (IRE) liés aux canalisations de gaz, doit faire l'objet d'une consultation préalable de GRT Gaz.

Les aménagements et constructions envisagés à l'intérieur des zones de dangers définies au plan de zonage doivent prévoir des mesures suffisantes pour garantir la sécurité des biens et des personnes. Les mesures compensatoires, le cas échéant sont à définir avec le service gestionnaire du réseau.

Il est rappelé que :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable ;
- Il est précisé que les constructions et installations dites "existantes" dans le présent règlement s'entendent "existantes" à la date de publication du Plan Local d'Urbanisme ;
- l'organisme gestionnaire des canalisations de transport de gaz (GRT Gaz) doit être consulté pour tout projet situé dans les zones de dangers ;

ARTICLE UB3 - ACCES ET VOIRIEUB 3 - 1 : Accès

- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers.
Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic, de la position des accès et de leur configuration.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
 - Tout nouvel accès individuel hors agglomération sur les routes départementales est interdit. Exceptionnellement, un accès peut être admis après accord du service gestionnaire de la voie.

UB 3 - 2 : Voirie

- Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.
- Les voies publiques ou privées, existantes ou à créer, doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite.
- Dans les nouvelles opérations, les voies principales devront sécuriser les circulations piétonnes et cyclistes par un traitement adapté.
- On évitera les voies en impasse. En cas d'absence d'espace commun de collecte des déchets ménagers en entrée d'une impasse, il pourra être exigé un aménagement de retournement des véhicules, suivant les caractéristiques de l'opération, la longueur de la voie et le nombre de logements desservis.
- Tout aménagement réalisé sur un itinéraire de randonnée relevé au plan de zonage doit permettre de conserver la continuité de l'itinéraire de randonnée, ses qualités paysagères et la sécurité de ses usagers.
Les venelles piétonnes notamment devront être conservées.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUXUB 4 - 1 : Alimentation en eau potable

- Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.
- Une séparation totale devra être maintenue entre le réseau public d'alimentation en eau potable et les réseaux privés (cuves eaux pluviales, puits,...).

UB 4 - 2 : Assainissement

b) Eaux usées

- Le branchement sur un réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un assainissement.
Dans le secteur UBnc, en l'absence de possibilité de raccordement à un réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place après avis favorable des services compétents pour toute construction, extension ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Les installations devront être conçues de façon à pouvoir, le moment venu, se raccorder sur le réseau d'assainissement collectif.
- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié.

b) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent privilégier l'infiltration ou le stockage des eaux pluviales sur la parcelle.
- Seul l'excès de ruissellement peut être dirigé vers le réseau collecteur, après mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de favoriser la limitation des débits (stockage, infiltration, réutilisation pour des besoins domestiques,...).
- Ces dispositions ne s'imposent pas dès lors qu'une opération d'aménagement d'ensemble est réalisée proposant des aménagements communs de gestion des eaux pluviales qui présentent de réelles qualités paysagères et environnementales.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.
- La récupération des eaux de pluie, pour des usages autres qu'alimentaires, est autorisée dans le respect des dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, des règlements du service de distribution de l'eau potable et du service d'assainissement.

UB 4 - 3 : Electricité - Gaz - Téléphone – Télécommunications – Collecte des déchets ménagers

Dans toute nouvelle opération d'aménagement :

- les raccordements aux réseaux, le cas échéant, seront obligatoirement souterrains,
- les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.
- Un espace commun de dépôt et collecte des ordures ménagères et tri sélectif , couvert ou non, devra être prévu pour toute opération de groupe de logements, en cohérence avec le mode de collecte des déchets en vigueur.

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

- Dans le secteur UBnc, l'unité foncière devra présenter une superficie suffisante pour permettre, le cas échéant, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif respectant la réglementation nationale en vigueur en matière d'assainissement.

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

- Hors agglomération, toute nouvelle construction doit être implantée en retrait de 75 m minimum de l'axe des routes classées à grande circulation (RD 2460, 952, 960 et RD 2060 entre son carrefour avec la RD 952 et Montargis), et de 100 m de l'axe des voies express (RD2060 entre Orléans et le carrefour avec la RD 952).
- Le mode d'implantation des constructions nouvelles et des extensions devra être compatible avec les principes exposés dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU.
- Le découpage de lots supplémentaires destinés à la construction, par rapport à ceux existants à la date d'approbation du PLU, est limité à deux maximum par unité foncière.
- Toute construction nouvelle doit être implantée soit à l'alignement de la voie qui dessert la parcelle, soit en retrait par rapport à cet alignement. En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à 1 mètre.
- Dans le secteur UBp, les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie principale desservant la parcelle.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le cas de groupes d'habitations faisant l'objet d'une seule demande de permis de construire, les dispositions du présent article ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

- Le mode d'implantation des constructions nouvelles et des extensions devra être compatible avec les principes exposés dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU.

UB7-1 : Sur les 20 premiers mètres comptés à partir de l'alignement :

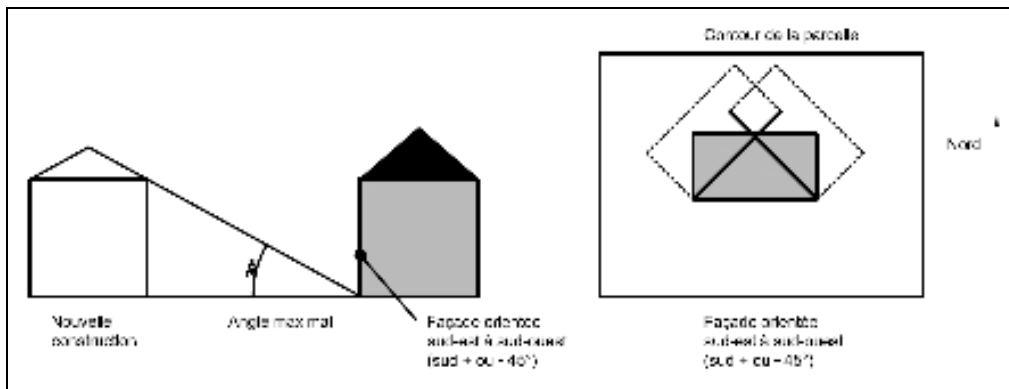
- Lorsque la parcelle est desservie directement par une voie publique, les constructions principales **peuvent** s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives aboutissant à cette voie publique.
- En cas de retrait par rapport à la limite séparative opposée, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée à l'égout du toit, et jamais inférieur à 3 mètres.

UB7-2 : Au delà d'une profondeur de 20 mètres comptée à partir de l'alignement :

- Toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la hauteur de la construction, mesurée à l'égout du toit, et jamais inférieure à 3 mètres.
- Dans le secteur UBp, les constructions doivent respecter un recul par rapport aux limites séparatives compatible avec les dispositions prévues aux « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

- Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les façades des bâtiments existants orientées au sud (+ ou - 45°) ne soit pas masquées par un angle supérieur à 30° comptés à partir de l'horizontale.



ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions, mesurée à l'égout du toit, ne doit pas dépasser R+2+comble (ou R+2+attique) et 10 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux.
En zone UBp, cette hauteur maximale est fixée à 4,5 m pour les habitations et 2,50 m pour les annexes.
- Cette hauteur maximale peut être dépassée pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit ou pour des installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable.
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
 - aux installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau,...),
 - en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois dépasser cette hauteur,
 - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Des dispositions complémentaires aux règles définies au présent article peuvent s'appliquer au titre de la protection des monuments historiques. L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis pour tout projet situé à l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques tels que définis au plan des servitudes joint au PLU.

1) Dispositions générales

- Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit, sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie et des terrains voisins.
- Les maisons en bois sont admises mais les éléments d'architecture régionale typés (chalet savoyard, maison scandinave,...) sont interdits. Les architectures étrangères à la région et leurs éléments de modénature caractéristiques sont interdits (colonnes, frontons, balustres romaines,...)
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaing, brique creuse,...).
- Un soin particulier doit être porté sur l'intégration des éléments techniques de petite taille (pompes à chaleur,...).
- D'autres matériaux que ceux indiqués au présent article peuvent être employés en façade ou en toiture, notamment pour la réalisation d'appentis, de vérandas ou la pose de panneaux solaires. Ces matériaux peuvent être tels que, par exemple, du zinc, du verre, des matériaux translucides, des toitures végétales.... Dans ce cas, ils devront être utilisés de façon à respecter l'échelle du bâti existant.

2) Dispositions particulières aux projets faisant l'objet d'une démarche architecturale et/ou environnementale :

- *Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, on pourra déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, forme de toiture (débords de toit, toitures courbes,...), couleurs,....*
- *Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et/ou environnementale doit être clairement justifiée.*
- *La qualité environnementale et énergétique sera notamment examinée au regard d'une architecture bioclimatique : la position des ouvertures par rapport au sud, la performance de l'isolation thermique, la compacité des volumes construits, l'utilisation de matériaux sains et recyclables peu consommateurs d'énergie grise, la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie, de dispositifs de production d'énergie renouvelable.*
- *La qualité architecturale sera analysée en étudiant les qualités d'intégration de la construction dans son environnement paysager et bâti, de l'harmonie des formes et des couleurs. La commune pourra s'appuyer sur l'avis d'un homme de l'art (exemple : CAUE, Architecte des Bâtiments de France, Architecte Conseil de la DDT,...) pour juger de la qualité de la démarche et du projet.*

3) Dispositions particulières aux éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme et relevés sur les plans de zonage :

- Toute destruction d'un élément protégé au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme doit faire l'objet de l'obtention préalable d'un permis de démolir
- Les éléments de petit patrimoine (puits, croix,...) doivent être conservés en tant qu'élément identitaire du territoire.
- Les restaurations ou réhabilitations devront être faites avec des matériaux présentant un aspect similaire à ceux présents dans la construction. Elles devront respecter le caractère originel de la construction.
- On évitera les enduits qui laissent toutes les pierres apparentes quand cela n'est pas nécessaire (faire apparaître uniquement les pierres en saillie au même titre que les pierres d'encadrement).
- Toutes les modénatures (bandeaux, corniches, linteaux, appuis) seront conservées et restaurées avec des matériaux identiques en nature et forme.
- Les souches des cheminées anciennes seront conservées, car elles font partie de l'architecture et elles seront restaurées en gardant leur proportion.
- Pour les couvertures en tuile, on utilisera soit de la tuile de réemploi soit une tuile de petit moule (65/m² minimum) de teinte sombre (brun, brun rouge).
- Les dimensions des ouvertures anciennes devront être respectées et reprises pour la création de nouvelles baies.
- Les menuiseries seront de façon privilégiée en bois.
- Les murs de clôtures en pierre sont à préserver. On doit assurer une homogénéité de traitement du mur et de son couronnement sur l'ensemble de son linéaire.

4) Habitations et annexes accolées

Façades et ouvertures :

- Les teintes d'enduit reprendront les teintes de la pierre et des sables locaux. Les teintes vives et criardes en façade sont proscrites.
- Les bois en bardage seront, soit laissés naturels, soit peints.
- Les réhabilitations devront respecter le rythme des ouvertures de la construction initiale.
- Sont interdits :
 - ☞ Les bardages PVC.
 - ☞ Les parements en pierre éclatée posées en opus,
 - ☞ les enduits à relief,
 - ☞ les coffres de volets roulants apparents,
 - ☞ Les lucarnes retroussées (chien assis) et les lucarnes rampantes.

Toitures :

- Les toits horizontaux, végétalisés ou non, sont autorisés.
- Les toits inclinés du corps principal des constructions à usage d'habitation devront présenter une pente minimum de 35° comptés à partir de l'horizontale. En cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant présentant une pente inférieure, on pourra reprendre la pente initiale de la construction.

- Les toits inclinés des habitations et de leurs annexes accolées doivent être couverts en ardoises naturelles ou artificielles ou en tuiles plates petit moule de teinte brun-rouge, ou en matériaux de teinte, de taille et d'aspect similaire.

En cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments couverts en d'autres matériaux, la couverture pourra être exécutée en reprenant des matériaux similaires à ceux d'origine, à l'exception de tôle ondulée.

- On limitera au maximum l'impact visuel des panneaux solaires en respectant certains principes :
 - Privilégier l'installation sur des toitures annexes, plus basses, et moins visibles depuis l'espace public ou le grand paysage ; ou privilégier une implantation en bas de toiture,
 - Respecter l'échelle de la toiture : ne pas couvrir complètement une petite toiture traditionnelle,
 - Privilégier l'installation sur des toitures de forme simple (à deux pans),
 - Rechercher l'alignement avec des ouvertures existantes à l'aplomb en façade,
 - Être attentif sur la teinte des panneaux et éviter les forts effets de contraste avec la toiture d'origine,
 - Ne pas agencer les panneaux en U ou en L, préférer une simple bande de panneaux,
 - Ne pas installer les panneaux en saillie de la toiture.

5) Autres constructions (Bâtiments d'activité, annexes dissociées,...)

Dans la zone UBp, la construction de nouvelles annexes est limitée à une construction de 20 m² d'emprise au sol maximum. Celle-ci doit présenter des teintes sombres en façades et en toitures.

- **Annexes dissociées de l'habitation supérieures ou égales à 16 m² :**

Elles sont soumises aux mêmes conditions d'intégration que les habitations et annexes accolées.

- **Annexes dissociées de l'habitation inférieures à 16 m² :**

Toitures :

On devra employer :

- soit un matériau d'aspect similaire à celui utilisé sur le bâtiment principal,
- soit des bardeaux d'asphalte teinte ardoise ou rouge sombre,
- soit du bac acier de teinte brun rouge sombre ou ardoise,
- soit des tuiles de bois.
- Soit du zinc
- Soit des toitures végétalisées

L'emploi de matériaux ondulés est interdit.

Façades :

On devra employer soit le même matériau que celui utilisé sur le bâtiment principal, soit un bardage bois brut ou peint.

- **Autres constructions (bâtiment d'activité,...)**

Façades :

Les couleurs vives, brillantes ou criardes et le blanc pur sont interdits.

Toitures :

L'emploi de matériaux ondulés ou de tôles galvanisées non teintées est interdit.

6) Clôtures

Les clôtures en pierre existantes le long des voies publiques, dans le cadre d'un projet de construction, extension ou de réhabilitation, devront au maximum être conservées.

• Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,20 m.

Sont interdits en clôtures sur rue :

- L'usage de claustras, canisses, palissades, ou plaques et poteaux en ciment.
- Les clôtures ne devront pas employer de matériaux qui veulent copier un aspect (fausse pierre, faux bois). Les éléments étrangers à la région sont interdits (balustrades romaines,...).

Les clôtures en limites du domaine public seront constituées :

- soit d'un mur en pierres locales jointoyées,
- soit d'un mur en maçonnerie enduite suivant une teinte reprenant celle de la pierre locale, surmonté ou non d'éléments de serrurerie,
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie d'essences locales variées,
- soit d'une haie d'essences locales variées.
- Soit d'une clôture en bois à barreaudage vertical

• Clôtures en limites séparatives

L'usage de plaques et poteaux en ciment est interdit en bordure des zones A, N et 2AU.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

- Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.
- Ces places seront implantées soit sur la parcelle, soit regroupées sur une aire dédiée située à proximité des logements.
- En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.
- Les stationnements seront traités en matériaux poreux. A défaut, un traitement et une infiltration des eaux pluviales sur la parcelle devra être réalisée, sauf en cas de contraintes techniques (sol non infiltrant).
- Pour les établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les deux roues doivent être aménagées.

- Nombre minimum de places de stationnement à prévoir (ces dispositions sont cumulatives) :
 - Des dispositions autres que celles indiquées ci-après peuvent être admises dans le cadre d'un projet d'ensemble intégrant une mutualisation du stationnement établie par une convention adaptée.
 - Il doit être réalisé une place de stationnement par logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existante avant le début des travaux.
 - Habitations, autres que celles visées précédemment :
 - 1 place par logement de moins de 50 m² de surface de plancher
 - 1,5 place par logement de 50 à 80 m² de surface de plancher
 - 2 places par logement de plus de 80 m² de surface de plancher
 - Activités et services
 - Commerces et bureaux 1 place pour 50 m² de surface de plancher
 - Artisanat et industrie 1 place pour 100 m² de surface de plancher
 - Entrepôts 1 place pour 200 m² de surface de plancher
 - Hébergement hôtelier 1 place pour 2 chambres
 - Autres constructions
 - Salles de spectacle et de réunion : 1 place pour 20 m² de surface de salle
 - Foyer logement et résidence sénior : 1 place pour 2 chambres
 - autres constructions :
Le nombre de places exigé sera apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il est rappelé que les opérations d'assèchement, de mise en eau, d'imperméabilisation ou de remblai de zones humides sont soumises à autorisation ou à déclaration au titre des dispositions des articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'environnement.

Coefficient d'imperméabilisation (voir note technique page 120)

- Pour toute nouvelle construction, le demandeur doit conserver une superficie minimale minérale ou végétale non imperméabilisée (y compris les surfaces en toitures végétalisées) correspondant à 25% minimum de la superficie de l'unité foncière,
- Dans le cas d'une extension de construction existante, le demandeur devra conserver un espace non imperméabilisé (y compris les surfaces en toitures végétalisées) correspondant à un minimum de 25% de la surface existante non imperméabilisée de la parcelle avant projet.
- Les logements locatifs sociaux ou en accession sociale doivent conserver une superficie minimale minérale ou végétale non imperméabilisée (y compris les surfaces en toitures végétalisées) correspondant à 10% minimum de la superficie de l'unité foncière.
- Dans le cas d'un sinistre, la reconstruction est autorisée avec une emprise égale à l'emprise initiale lorsque celle-ci dépasse l'emprise autorisée.

Traitement des espaces libres de constructions

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Des aménagements paysagers doivent accompagner les itinéraires piétons et cyclistes (plantations, bandes engazonnées, noues,...).
- Dans les opérations groupées de logements, un espace libre commun, pouvant comprendre des espaces non clos de régulation des eaux pluviales, devra être aménagé de façon à valoriser l'opération. Il ne devra pas être constitué d'espaces résiduels dispersés et devra être perméable autant que possible.

Sa superficie et sa localisation devront respecter les principes définis dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU, le cas échéant.

Installations diverses

- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les citernes de récupération des eaux pluviales ainsi que toute installation similaire doivent être enterrées, sauf en cas de contraintes techniques liées à la nature du sol (dans ce cas, elles doivent être masquées).
- Les aires de stockage ou de dépôt de matériaux doivent être masquées par une haie végétale, d'essences locales variées.
- Un espace commun de dépôt et collecte des ordures ménagères et tri sélectif devra être prévu pour toute opération de groupe de logements, en cohérence avec le mode de collecte des déchets en vigueur.
- Lors de plantations nouvelles, on adoptera des essences locales variées : charme, noisetier... Les haies composées exclusivement de conifères sont interdites.

Éléments de paysage de type végétal à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme :

- Les éléments de paysage existants et à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme et indiqués sur les plans de zonage devront être préservés.
- Parcs urbains, jardins : les aménagements réalisés sur le terrain devront conserver les éléments arborés remarquables constituant le parc et ne pas morceler l'ensemble protégé. Les interventions sur les jardins situés en bordure du parc du château et en front de Loire (Grande rue du Port, rue Paul Carpentier) devront conserver la topographie en terrasses.

Seuls sont autorisés sur ces espaces :

- Les abris de jardin de 16 m² d'emprise au sol maximum et 2 m de hauteur maximum à l'égout du toit ,
- L'extension de constructions existantes, dans la continuité directe des habitations existantes, et dans une limite de +20% d'augmentation maximale de l'emprise au sol de la construction existante avant extension.
- Alignements d'arbres : les arbres d'alignements devront être conservés ou remplacés en conservant les espacements et la continuité de l'alignement.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE UB 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé.

ARTICLE UB 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Non réglementé.

ZONE URBAINE DE RENOUVELLEMENT OU DE DENSIFICATION

UR

Caractère de la zone

La zone UR comprend les secteurs du bourg présentant un potentiel de renouvellement urbain ou de densification, et où les équipements publics ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Des schémas d'«orientations d'aménagement et de programmation» sont systématiquement définis sur les zones UR, indiquant les modalités d'évolution de ces secteurs.

La commune est entièrement située dans le périmètre du Val de Loire inscrit au Patrimoine mondial de l'UNESCO.

Dispositions particulières

La zone comprend des secteurs où existent des contraintes, marquées par une trame spécifique au plan de zonage, se traduisant par des points de règlement particuliers :

- des éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques à protéger ou à créer suivant les dispositions de l'art. L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, et les règles définies aux articles 11 et 13 du présent règlement,
- des itinéraires de randonnée à protéger,
- des canalisations de transport de gaz et les zones de danger qui y sont liées,
- le contour des secteurs faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation,

Il est précisé que :

- La zone est concernée par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement d'argiles. Des informations complémentaires et le contour des zones d'aléas sont consultables dans le rapport de présentation du PLU et sur le site www.argiles.fr. Le rapport de présentation du PLU détaille des recommandations sur la prise en compte de ce risque dans les projets de construction. Il est fortement recommandé au pétitionnaire de réaliser les études de sol nécessaires pour s'assurer de la prise en compte de ce risque.
- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

ARTICLE UR 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les dépôts non couverts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets solides, ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés ;
- les terrains de camping et de caravaning, ainsi que les habitations légères de loisirs ;
- le stationnement des caravanes soumis à autorisation, en dehors du stationnement d'une caravane sur le terrain bâti de son propriétaire ;
- les affouillements et exhaussements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres ;
- les nouveaux bâtiments industriels ou agricoles, ainsi que les entrepôts ;
- la destruction d'éléments de paysage protégés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme dans les conditions fixées à l'article 13 du présent règlement ;
- les puits et forages absorbants à l'intérieur du périmètre de protection rapprochée et éloignée des forages d'alimentation en eau potable ;

ARTICLE UR 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Le document « orientations d'aménagement et de programmation » définit les conditions d'aménagement de la zone.

- Tout aménagement, construction, installation réalisé dans la zone doit être compatible avec les orientations définies aux schémas d'« orientations d'aménagement et de programmation ». Ils ne doivent pas rendre plus onéreux, ou techniquement plus complexes les aménagements envisagés sur la zone par ces schémas. Un schéma d'organisation globale de la zone délimitée aux Orientations d'Aménagement et de Programmation doit être joint à la demande, justifiant notamment les équilibres de densité ;
- Tout projet dans la zone ne doit présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels ;
- Sont admises les chaufferies alimentant un réseau de chauffage urbain à condition qu'elles soient approvisionnées au moins à 50% par une ressource renouvelable ;
- Sont admis les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable à l'exception des centrales photovoltaïques au sol,
- Sont admis les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

Tout projet d'aménagement et de construction situé dans la zone des effets irréversibles (IRE) liés aux canalisations de gaz, doit faire l'objet d'une consultation préalable de GRT Gaz.

Les aménagements et constructions envisagés à l'intérieur des zones de dangers définies au plan de zonage doivent prévoir des mesures suffisantes pour garantir la sécurité des biens et des personnes. Les mesures compensatoires, le cas échéant sont à définir avec le service gestionnaire du réseau.

Il est rappelé que :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable ;
- Il est précisé que les constructions et installations dites "existantes" dans le présent règlement s'entendent "existantes" à la date de publication du Plan Local d'Urbanisme ;
- l'organisme gestionnaire des canalisations de transport de gaz (GRT Gaz) doit être consulté pour tout projet situé dans les zones de dangers ;

ARTICLE UR3 - ACCES ET VOIRIEUR 3 - 1 : Accès

- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers.
Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic, de la position des accès et de leur configuration.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

UR 3 - 2 : Voirie

- Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.
- Les voies publiques ou privées, existantes ou à créer, doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite.
- Dans les nouvelles opérations, les voies principales devront sécuriser les circulations piétonnes et cyclistes par un traitement adapté.
- On évitera les voies en impasse. En cas d'absence d'espace commun de collecte des déchets ménagers en entrée d'une impasse, il pourra être exigé un aménagement de retournement des véhicules, suivant les caractéristiques de l'opération, la longueur de la voie et le nombre de logements desservis.
- Tout aménagement réalisé sur un itinéraire de randonnée relevé au plan de zonage doit permettre de conserver la continuité de l'itinéraire de randonnée, ses qualités paysagères et la sécurité de ses usagers.
Les venelles piétonnes notamment devront être conservées.

ARTICLE UR 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UR 4 - 1 : Alimentation en eau potable

- Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.
- Une séparation totale devra être maintenue entre le réseau public d'alimentation en eau potable et les réseaux privés (cuves eaux pluviales, puits,...).

UR 4 - 2 : Assainissement

a) Eaux usées

- Le branchement sur un réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un assainissement.
- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié.

b) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent privilégier l'infiltration ou le stockage des eaux pluviales sur la parcelle.
- Seul l'excès de ruissellement peut être dirigé vers le réseau collecteur, après mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de favoriser la limitation des débits (stockage, infiltration, réutilisation pour des besoins domestiques,...).
- Ces dispositions ne s'imposent pas dès lors qu'une opération d'aménagement d'ensemble est réalisée proposant des aménagements communs de gestion des eaux pluviales qui présentent de réelles qualités paysagères et environnementales.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.
- La récupération des eaux de pluie, pour des usages autres qu'alimentaires, est autorisée dans le respect des dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, des règlements du service de distribution de l'eau potable et du service d'assainissement.

UR 4 - 3 : Electricité - Gaz - Téléphone - Télécommunications - Collecte des déchets ménagers – Eclairage public

Dans toute nouvelle opération d'aménagement :

- les raccordements aux réseaux, le cas échéant, seront obligatoirement souterrains,
- les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.
- Un espace commun de dépôt et collecte des ordures ménagères et tri sélectif , couvert ou non, devra être prévu pour toute opération de groupe de logements, en cohérence avec le mode de collecte des déchets en vigueur.
- L'éclairage des voies et espaces publics devra être réalisé de façon à diriger le flux lumineux vers le sol.

ARTICLE UR 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

- Non réglementé.

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

- Le mode d'implantation des constructions nouvelles et des extensions devra être compatible avec les principes exposés dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU.
- Toute construction nouvelle doit être implantée soit à l'alignement de la voie qui dessert la parcelle, soit en retrait par rapport à cet alignement. En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à 1 mètre.

ARTICLE UR 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le cas de groupes d'habitations faisant l'objet d'une seule demande de permis de construire, les dispositions du présent article ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

- Le mode d'implantation des constructions nouvelles et des extensions devra être compatible avec les principes exposés dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU.

UR7-1 : Sur les 20 premiers mètres comptés à partir de l'alignement :

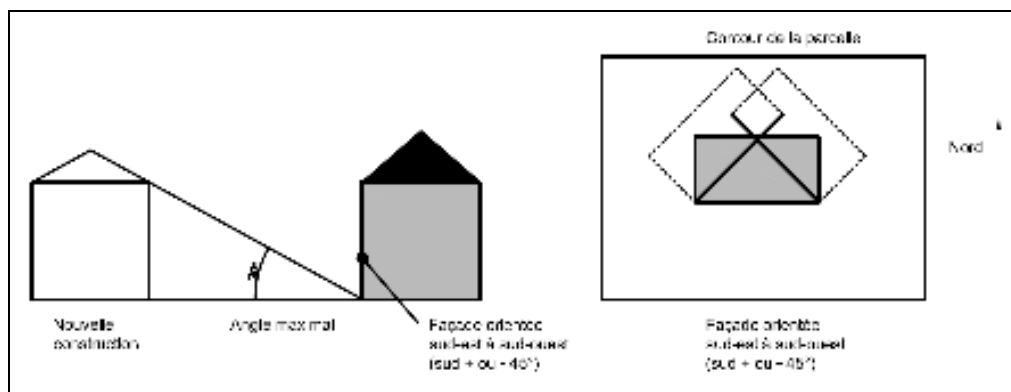
- Lorsque la parcelle est desservie directement par une voie publique, les constructions principales **peuvent** s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives aboutissant à cette voie publique.
- En cas de retrait par rapport à la limite séparative opposée, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée à l'égout du toit, et jamais inférieur à 3 mètres.

UR7-2 : Au delà d'une profondeur de 20 mètres comptée à partir de l'alignement :

- Toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la hauteur de la construction, mesurée à l'égout du toit, et jamais inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UR 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

- Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les façades des bâtiments existants orientées au sud (+ ou - 45°) ne soit pas masquées par un angle supérieur à 30° comptés à partir de l'horizontale.



ARTICLE UR 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

ARTICLE UR 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Secteur UR_A :

- La hauteur des constructions, mesurée à l'égout du toit, ne doit pas dépasser R+3+comble (ou R+3+attique) et 13 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux.
- Cette hauteur maximale peut être dépassée pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit ou pour des installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable.

Secteur UR_B :

- La hauteur des constructions, mesurée à l'égout du toit, ne doit pas dépasser R+2+comble (ou R+2+attique) et 10 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux.
- Cette hauteur maximale peut être dépassée pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit ou pour des installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable.
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
 - ↻ aux installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau,...),
 - ↻ en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois dépasser cette hauteur,
 - ↻ aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - ↻ en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

ARTICLE UR 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Des dispositions complémentaires aux règles définies au présent article peuvent s'appliquer au titre de la protection des monuments historiques. L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis pour tout projet situé à l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques tels que définis au plan des servitudes joint au PLU.

1) Dispositions générales

- Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit, sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie et des terrains voisins.
- Les maisons en bois sont admises mais les éléments d'architecture régionale typés (chalet savoyard, maison scandinave,...) sont interdits. Les architectures étrangères à la région et leurs éléments de modénature caractéristiques sont interdits (colonnes, frontons, balustres romaines,...)
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaing, brique creuse,...).
- Un soin particulier doit être porté sur l'intégration des éléments techniques de petite taille (pompes à chaleur,...).
- D'autres matériaux que ceux indiqués au présent article peuvent être employés en façade ou en toiture, notamment pour la réalisation d'appentis, de vérandas ou la pose de panneaux solaires. Ces matériaux peuvent être tels que, par exemple, du zinc, du verre, des matériaux translucides, des toitures végétales.... Dans ce cas, ils devront être utilisés de façon à respecter l'échelle du bâti existant.

2) Dispositions particulières aux projets faisant l'objet d'une démarche architecturale et/ou environnementale :

- *Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, on pourra déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, forme de toiture (débords de toit, toitures courbes,...), couleurs,....*
- *Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et/ou environnementale doit être clairement justifiée.*
- *La qualité environnementale et énergétique sera notamment examinée au regard d'une architecture bioclimatique : la position des ouvertures par rapport au sud, la performance de l'isolation thermique, la compacité des volumes construits, l'utilisation de matériaux sains et recyclables peu consommateurs d'énergie grise, la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie, de dispositifs de production d'énergie renouvelable.*
- *La qualité architecturale sera analysée en étudiant les qualités d'intégration de la construction dans son environnement paysager et bâti, de l'harmonie des formes et des couleurs. La commune pourra s'appuyer sur l'avis d'un homme de l'art (exemple : CAUE, Architecte des Bâtiments de France, Architecte Conseil de la DDT,...) pour juger de la qualité de la démarche et du projet.*

3) Dispositions particulières aux éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme et relevés sur les plans de zonage :

- Toute destruction d'un élément protégé au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme doit faire l'objet de l'obtention préalable d'un permis de démolir
- Les éléments de petit patrimoine (puits, croix,...) doivent être conservés en tant qu'élément identitaire du territoire.
- Les restaurations ou réhabilitations devront être faites avec des matériaux présentant un aspect similaire à ceux présents dans la construction. Elles devront respecter le caractère originel de la construction.
- On évitera les enduits qui laissent toutes les pierres apparentes quand cela n'est pas nécessaire (faire apparaître uniquement les pierres en saillie au même titre que les pierres d'encadrement).
- Toutes les modénatures (bandeaux, corniches, linteaux, appuis) seront conservées et restaurées avec des matériaux identiques en nature et forme.
- Les souches des cheminées anciennes seront conservées, car elles font partie de l'architecture et elles seront restaurées en gardant leur proportion.
- Pour les couvertures en tuile, on utilisera soit de la tuile de réemploi soit une tuile de petit moule (65/m² minimum) de teinte sombre (brun, brun rouge).
- Les dimensions des ouvertures anciennes devront être respectées et reprises pour la création de nouvelles baies.
- Les menuiseries seront de façon privilégiée en bois.
- Les murs de clôtures en pierre sont à préserver. On doit assurer une homogénéité de traitement du mur et de son couronnement sur l'ensemble de son linéaire.

4) Habitations et annexes accolées

Façades et ouvertures :

- Les teintes d'enduit reprendront les teintes de la pierre et des sables locaux. Les teintes vives et criardes en façade sont proscrites.
- Les bois en bardage seront, soit laissés naturels, soit peints.
- Les réhabilitations devront respecter le rythme des ouvertures de la construction initiale.
- Sont interdits :
 - ⊗ Les bardages PVC.
 - ⊗ Les parements en pierre éclatée posées en opus,
 - ⊗ les enduits à relief,
 - ⊗ les coffres de volets roulants apparents,
 - ⊗ Les lucarnes retroussées (chien assis) et les lucarnes rampantes.

Toitures :

- Les toits horizontaux, végétalisés ou non, sont autorisés.
- Les toits inclinés du corps principal des constructions à usage d'habitation devront présenter une pente minimum de 35° comptés à partir de l'horizontale. En cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant présentant une pente inférieure, on pourra reprendre la pente initiale de la construction.
- Les toits inclinés des habitations et de leurs annexes accolées doivent être couverts en ardoises naturelles ou artificielles ou en tuiles plates petit moule de teinte brun-rouge, ou en matériaux de teinte, de taille et d'aspect similaire.

En cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments couverts en d'autres matériaux, la couverture pourra être exécutée en reprenant des matériaux similaires à ceux d'origine, à l'exception de tôle ondulée.

- On limitera au maximum l'impact visuel des panneaux solaires en respectant certains principes :
 - ⊗ Privilégier l'installation sur des toitures annexes, plus basses, et moins visibles depuis l'espace public ou le grand paysage ; ou privilégier une implantation en bas de toiture,
 - ⊗ Respecter l'échelle de la toiture : ne pas couvrir complètement une petite toiture traditionnelle,
 - ⊗ Privilégier l'installation sur des toitures de forme simple (à deux pans),
 - ⊗ Rechercher l'alignement avec des ouvertures existantes à l'aplomb en façade,
 - ⊗ Etre attentif sur la teinte des panneaux et éviter les forts effets de contraste avec la toiture d'origine,
 - ⊗ Ne pas agencer les panneaux en U ou en L, préférer une simple bande de panneaux,
 - ⊗ Ne pas installer les panneaux en saillie de la toiture.

5) Autres constructions (Bâtiments d'activité, annexes dissociées,...)

- **Annexes dissociées de l'habitation supérieures ou égales à 16 m² :**

Elles sont soumises aux mêmes conditions d'intégration que les habitations et annexes accolées.

- **Annexes dissociées de l'habitation inférieures à 16 m² :**

Toitures :

On devra employer :

- soit un matériau d'aspect similaire à celui utilisé sur le bâtiment principal,
- soit des bardeaux d'asphalte teinte ardoise ou rouge sombre,
- soit du bac acier de teinte brun rouge sombre ou ardoise,
- soit des tuiles de bois.
- Soit du zinc
- Soit des toitures végétalisées

L'emploi de matériaux ondulés est interdit.

Façades :

On devra employer soit le même matériau que celui utilisé sur le bâtiment principal, soit un bardage bois brut ou peint.

- **Autres constructions (bâtiment d'activité,...)**

Façades :

Les couleurs vives, brillantes ou criardes et le blanc pur sont interdits.

Toitures :

L'emploi de matériaux ondulés ou de tôles galvanisées non teintées est interdit.

6) Clôtures

Les clôtures en pierre existantes le long des voies publiques, dans le cadre d'un projet de construction, extension ou de réhabilitation, devront au maximum être conservées.

- **Clôtures sur rue**

Les clôtures sur rue ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,80 m en zone UR_A et 1,20 m en zone UR_B.

Sont interdits en clôtures sur rue :

- L'usage de claustras, canisses, palissades, ou plaques et poteaux en ciment.
- Les clôtures ne devront pas employer de matériaux qui veulent copier un aspect (fausse pierre, faux bois). Les éléments étrangers à la région sont interdits (balustrades romaines,...).

Les clôtures en limites du domaine public seront constituées :

- soit d'un mur en pierres locales jointoyées,
- soit d'un mur en maçonnerie enduite suivant une teinte reprenant celle de la pierre locale, surmonté ou non d'éléments de serrurerie,
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie d'essences locales variées,
- soit d'une haie d'essences locales variées.
- Soit d'une clôture en bois à barreaudage vertical

- **Clôtures en limites séparatives**

L'usage de plaques et poteaux en ciment est interdit en bordure des zones A, N et 2AU.

ARTICLE UR 12 - STATIONNEMENT

- Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.
- Ces places seront implantées soit sur la parcelle, soit regroupées sur une aire dédiée située à proximité des logements.
- En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.
- Les stationnements seront traités en matériaux poreux. A défaut, un traitement et une infiltration des eaux pluviales sur la parcelle devra être réalisée, sauf en cas de contraintes techniques (sol non infiltrant).
- Pour les établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les deux roues doivent être aménagées.
- Nombre minimum de places de stationnement à prévoir (ces dispositions sont cumulatives) :
 - Des dispositions autres que celles indiquées ci-après peuvent être admises dans le cadre d'un projet d'ensemble intégrant une mutualisation du stationnement établie par une convention adaptée.
 - Il doit être réalisé une place de stationnement par logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existante avant le début des travaux.
 - Habitations, autres que celles visées précédemment :
 - 1 place par logement de moins de 50 m² de surface de plancher
 - 1,5 place par logement de 50 à 80 m² de surface de plancher
 - 2 places par logement de plus de 80 m² de surface de plancher
 - Activités et services
 - Commerces et bureaux 1 place pour 50 m² de surface de plancher
 - Artisanat et industrie 1 place pour 100 m² de surface de plancher
 - Entrepôts 1 place pour 200 m² de surface de plancher
 - Hébergement hôtelier 1 place pour 2 chambres
 - Autres constructions
 - Salles de spectacle et de réunion : 1 place pour 20 m² de surface de salle
 - Foyer logement et résidence sénior : 1 place pour 2 chambres
 - autres constructions :
Le nombre de places exigé sera apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.

ARTICLE UR 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il est rappelé que les opérations d'assèchement, de mise en eau, d'imperméabilisation ou de remblai de zones humides sont soumises à autorisation ou à déclaration au titre des dispositions des articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'environnement.

Coefficient d'imperméabilisation (voir note technique page 120)

- Pour toute nouvelle construction, le demandeur doit conserver une superficie minimale minérale ou végétale non imperméabilisée (y compris les surfaces en toitures végétalisées) correspondant à 25% minimum de la superficie de l'unité foncière,
- Dans le cas d'une extension de construction existante, le demandeur devra conserver un espace non imperméabilisé (y compris les surfaces en toitures végétalisées) correspondant à un minimum de 25% de la surface existante non imperméabilisée de la parcelle avant projet.
- Les logements locatifs sociaux ou en accession sociale doivent conserver une superficie minimale minérale ou végétale non imperméabilisée (y compris les surfaces en toitures végétalisées) correspondant à 10% minimum de la superficie de l'unité foncière.
- Dans le cas d'un sinistre, la reconstruction est autorisée avec une emprise égale à l'emprise initiale lorsque celle-ci dépasse l'emprise autorisée.

Traitement des espaces libres de constructions

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Des aménagements paysagers doivent accompagner les itinéraires piétons et cyclistes (plantations, bandes engazonnées, noues,...).
- Dans les opérations groupées de logements, un espace libre commun, pouvant comprendre des espaces non clos de régulation des eaux pluviales, devra être aménagé de façon à valoriser l'opération. Il ne devra pas être constitué d'espaces résiduels dispersés et devra être perméable autant que possible.

Sa superficie et sa localisation devront respecter les principes définis dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU.

Installations diverses

- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les citernes de récupération des eaux pluviales ainsi que toute installation similaire doivent être enterrées, sauf en cas de contraintes techniques liées à la nature du sol (dans ce cas, elles doivent être masquées).
- Les aires de stockage ou de dépôt de matériaux doivent être masquées par une haie végétale, d'essences locales variées.
- Un espace commun de dépôt et collecte des ordures ménagères et tri sélectif devra être prévu pour toute opération de groupe de logements, en cohérence avec le mode de collecte des déchets en vigueur.
- Lors de plantations nouvelles, on adoptera des essences locales variées : charme, noisetier... Les haies composées exclusivement de conifères sont interdites.

Éléments de paysage de type végétal à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme :

- Les éléments de paysage existants et à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme et indiqués sur les plans de zonage devront être préservés.
- Parcs urbains, jardins : les aménagements réalisés sur le terrain devront conserver les éléments arborés remarquables constituant le parc et ne pas morceler l'ensemble protégé. Les interventions sur les jardins situés en bordure du parc du château et en front de Loire (Grande rue du Port, rue Paul Carpentier) devront conserver la topographie en terrasses.

Seuls sont autorisés sur ces espaces :

- Les abris de jardin de 16 m² d'emprise au sol maximum et 2 m de hauteur maximum à l'égout du toit ,
- L'extension de constructions existantes, dans la continuité directe des habitations existantes, et dans une limite de +20% d'augmentation maximale de l'emprise au sol de la construction existante avant extension.
- Alignements d'arbres : les arbres d'alignements devront être conservés ou remplacés en conservant les espacements et la continuité de l'alignement.

ARTICLE UR 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE UR 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé.

ARTICLE UR 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Non réglementé.

ZONE URBAINE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

UZ

Caractère de la zone

La zone UZ correspond aux secteurs d'activités économiques industriels ou tertiaires : Sté BAUDIN, ZI St Barthélémy et zone commerciale du Gabereau.

Elle comprend un secteur UZi (activités industrielles) et un secteur UZt (activités tertiaires).

Elle est destinée à accueillir de nouvelles activités.

La commune est entièrement située dans le périmètre du Val de Loire inscrit au Patrimoine mondial de l'UNESCO.

Dispositions particulières

La zone comprend des secteurs où existent des contraintes, marquées par une trame spécifique au plan de zonage, se traduisant par des points de règlement particuliers :

- des éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques à protéger ou à créer suivant les dispositions de l'art. L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, et les règles définies aux articles 11 et 13 du présent règlement,
- des itinéraires de randonnée à protéger,
- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-1, R.123-11, R.123-12 du Code de l'Urbanisme,
- les zones non aedificandi définies au regard des risques et nuisances situées à proximité,
- des sites susceptibles d'avoir été pollués (données BASIAS).

Il est précisé que :

- La zone est concernée par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement d'argiles. Des informations complémentaires et le contour des zones d'aléas sont consultables dans le rapport de présentation du PLU et sur le site www.argiles.fr. Le rapport de présentation du PLU détaille des recommandations sur la prise en compte de ce risque dans les projets de construction. Il est fortement recommandé au pétitionnaire de réaliser les études de sol nécessaires pour s'assurer de la prise en compte de ce risque.
- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

ARTICLE UZ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Toute construction ou installation nouvelle à l'intérieur de la zone non aedificandi définie par une hachure spécifique au plan de zonage.

ARTICLE UZ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service ferroviaire.
- Les chaufferies alimentant un réseau de chauffage urbain à condition qu'elles soient approvisionnées au moins à 50% par une ressource renouvelable.
- Dans le secteur UZi sont admis uniquement :
 - les constructions à usage de bureau, commerce, artisanat, industrie et entrepôt ;
 - les habitations et leurs annexes sous réserve qu'elles soient destinées à l'habitation principale des personnes chargées de la direction ou de la surveillance des établissements, qu'elles soient intégrées au volume des bâtiments à usage d'activité.
 - les installations qui sont liées aux activités autorisées dans la zone (stationnement, stockage,...).
- Dans le secteur UZt sont admis uniquement :
 - les constructions à usage de bureau, commerce, artisanat, ainsi que les entrepôts liés à ces activités ;
 - les habitations et leurs annexes sous réserve qu'elles soient destinées à l'habitation principale des personnes chargées de la direction ou de la surveillance des établissements, qu'elles soient intégrées au volume des bâtiments à usage d'activité.
 - les installations qui sont liées aux activités autorisées dans la zone (stationnement, stockage,...).

Il est rappelé que :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable ;
- Il est précisé que les constructions et installations dites "existantes" dans le présent règlement s'entendent "existantes" à la date de publication du Plan Local d'Urbanisme ;

ARTICLE UZ3 - ACCES ET VOIRIEUZ 3 - 1 : Accès

- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers.
Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic, de la position des accès et de leur configuration.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

UZ 3 - 2 : Voirie

- Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.
- Les voies publiques ou privées, existantes ou à créer, doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite.
- Dans les nouvelles opérations, les voies principales devront sécuriser les circulations piétonnes et cyclistes par un traitement adapté.
- On évitera les voies en impasse. En cas d'absence d'espace commun de collecte des déchets ménagers en entrée d'une impasse, il pourra être exigé un aménagement de retournement des véhicules, suivant les caractéristiques de l'opération, la longueur de la voie et le nombre de constructions desservies.
- Tout aménagement réalisé sur un itinéraire de randonnée relevé au plan de zonage doit permettre de conserver la continuité de l'itinéraire de randonnée, ses qualités paysagères et la sécurité de ses usagers.

ARTICLE UZ 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUXUZ 4 - 1 : Alimentation en eau potable

- Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.
- Une séparation totale devra être maintenue entre le réseau public d'alimentation en eau potable et les réseaux privés (cuves eaux pluviales, puits,...).

UZ 4 - 2 : Assainissement

b) Eaux usées

- Le branchement sur un réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un assainissement.
- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié.

b) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent privilégier l'infiltration ou le stockage des eaux pluviales sur la parcelle.
- Seul l'excès de ruissellement peut être dirigé vers le réseau collecteur, après mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de favoriser la limitation des débits (stockage, infiltration, réutilisation pour des besoins domestiques,...).
- Ces dispositions ne s'imposent pas dès lors qu'une opération d'aménagement d'ensemble est réalisée proposant des aménagements communs de gestion des eaux pluviales qui présentent de réelles qualités paysagères et environnementales.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.
- La récupération des eaux de pluie, pour des usages autres qu'alimentaires, est autorisée dans le respect des dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, des règlements du service de distribution de l'eau potable et du service d'assainissement.

UZ 4 - 3 : Electricité - Gaz - Téléphone – Télécommunications - Collecte des déchets ménagers – Eclairage public

Dans toute nouvelle opération d'aménagement :

- les raccordements aux réseaux, le cas échéant, seront obligatoirement souterrains,
- les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.
- L'éclairage des voies et espaces publics devra être réalisé de façon à diriger le flux lumineux vers le sol.

ARTICLE UZ 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

- Non réglementé.

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

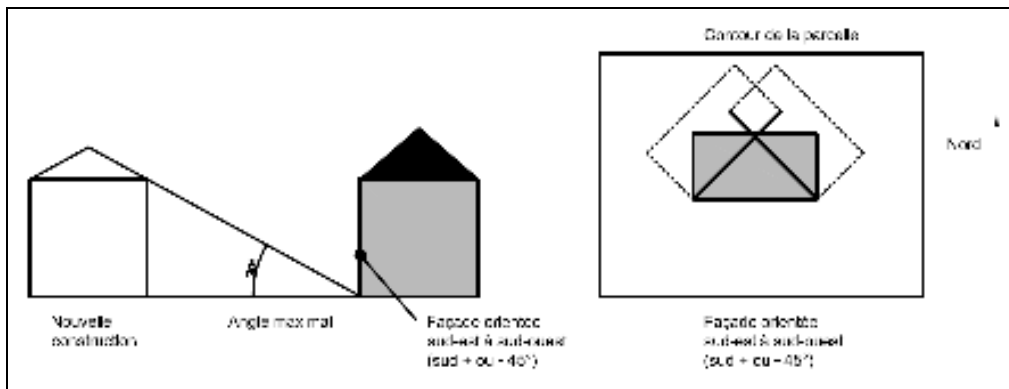
- Le mode d'implantation des constructions nouvelles et des extensions devra être compatible avec les principes exposés dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU.
- Toute construction nouvelle doit être implantée soit à l'alignement de la voie qui dessert la parcelle, soit en retrait par rapport à cet alignement. En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à 1 mètre.
- Une implantation différente peut être autorisée, à condition de respecter un recul minimum de 1 m par rapport à la limite du domaine public :
 - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques,...),
 - pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation (non respect du recul minimum exigé après extension par exemple).

ARTICLE UZ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Le mode d'implantation des constructions nouvelles et des extensions devra être compatible avec les principes exposés dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU.
- Toute construction nouvelle peut être implantée sur une ou plusieurs limites séparatives aboutissant à une voie publique.
- En cas de retrait par rapport à la limite séparative opposée, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée à l'égout du toit, et jamais inférieur à 3 mètres.
- Une implantation différente peut être autorisée, à condition de respecter un recul minimum de 1 m par rapport aux limites séparatives :
 - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques,...)
 - pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation (non respect du recul minimum exigé après extension par exemple).

ARTICLE UZ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

- Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les façades des bâtiments existants orientées au sud (+ ou - 45°) ne soit pas masquées par un angle supérieur à 30° comptés à partir de l'horizontale.



ARTICLE UZ 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UZ 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur totale des constructions ne doit pas dépasser :
 - 20 m dans le secteur UZi,
 - 9 m dans le secteur UZt.
- Cette hauteur maximale peut être dépassée pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit ou pour des installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable.
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
 - aux installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau,...),
 - en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois dépasser cette hauteur,
 - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

ARTICLE UZ 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Des dispositions complémentaires aux règles définies au présent article peuvent s'appliquer au titre de la protection des monuments historiques. L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis pour tout projet situé à l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques tels que définis au plan des servitudes joint au PLU.

1) Dispositions générales :

- Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit, sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie et des terrains voisins.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaing, brique creuse,...).
- D'autres matériaux que ceux indiqués au présent article peuvent être employés en façade ou en toiture, notamment pour la réalisation d'appentis, de vérandas ou la pose de panneaux solaires. Ces matériaux peuvent être tels que, par exemple, du zinc, du verre, des matériaux translucides, des toitures végétales.... Dans ce cas, ils devront être utilisés de façon à respecter l'échelle du bâti existant.

Toitures :

L'emploi de matériaux ondulés ou de tôles galvanisées non teintées est interdit.

Façades :

Les couleurs vives, brillantes ou criardes et le blanc pur sont interdits.

Clôtures :

Sont interdits en clôtures sur rue :

- L'usage de claustras, canisses, palissades, ou plaques et poteaux en ciment.
- Les haies constituées d'une seule essence de résineux. On préférera une variété d'essences locales.
- Les clôtures ne devront pas employer de matériaux qui veulent copier un aspect (fausse pierre, faux bois). Les éléments étrangers à la région sont interdits (balustrades romaines,...).

Les clôtures maçonnées ne devront pas excéder une hauteur de 30 centimètres et pourront être surmontées d'un grillage. Les grillages seront de teinte foncée.

Pour certains types d'activité une hauteur supérieure pourra être admise, justifiée par la nature de l'activité.

2) Dispositions particulières aux projets faisant l'objet d'une démarche architecturale et/ou environnementale :

- *Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, on pourra déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, forme de toiture (débords de toit, toitures courbes,...), couleurs,....*
- *Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et/ou environnementale doit être clairement justifiée.*
- *La qualité environnementale et énergétique sera notamment examinée au regard d'une architecture bioclimatique : la position des ouvertures par rapport au sud, la performance de l'isolation thermique, la compacité des volumes construits, l'utilisation de matériaux sains et recyclables peu consommateurs d'énergie grise, la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie, de dispositifs de production d'énergie renouvelable.*
- *La qualité architecturale sera analysée en étudiant les qualités d'intégration de la construction dans son environnement paysager et bâti, de l'harmonie des formes et des couleurs. La commune pourra s'appuyer sur l'avis d'un homme de l'art (exemple : CAUE, Architecte des Bâtiments de France, Architecte Conseil de la DDT,...) pour juger de la qualité de la démarche et du projet.*

ARTICLE UZ 12 - STATIONNEMENT

- Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.
- Les stationnements seront traités en matériaux poreux. A défaut, un traitement et une infiltration des eaux pluviales sur la parcelle devra être réalisée, sauf en cas de contraintes techniques (sol non infiltrant).
- Pour les établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les deux roues doivent être aménagées.
- Le nombre de places exigé sera apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.

ARTICLE UZ 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il est rappelé que les opérations d'assèchement, de mise en eau, d'imperméabilisation ou de remblai de zones humides sont soumises à autorisation ou à déclaration au titre des dispositions des articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'environnement.

Coefficient d'imperméabilisation (voir note technique page 120)

- Pour toute nouvelle construction, le demandeur doit conserver une superficie minimale minérale ou végétale non imperméabilisée (y compris les surfaces en toitures végétalisées) correspondant à 25% minimum de la superficie de l'unité foncière,
- Dans le cas d'une extension de construction existante, le demandeur devra conserver un espace non imperméabilisé (y compris les surfaces en toitures végétalisées) correspondant à un minimum de 25% de la surface existante non imperméabilisée de la parcelle avant projet.
- Dans le cas d'un sinistre, la reconstruction est autorisée avec une emprise égale à l'emprise initiale lorsque celle-ci dépasse l'emprise autorisée.

Traitement des espaces libres de constructions

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Des aménagements paysagers doivent accompagner les itinéraires piétons et cyclistes (plantations, bandes engazonnées, noues,...).

Installations diverses

- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les citernes de récupération des eaux pluviales ainsi que toute installation similaire doivent être enterrées, sauf en cas de contraintes techniques liées à la nature du sol (dans ce cas, elles doivent être masquées).
- Les aires de stockage ou de dépôt de matériaux doivent être masquées par une haie végétale, d'essences locales variées.
- Lors de plantations nouvelles, on adoptera des essences locales variées : charme, noisetier... Les haies composées exclusivement de conifères sont interdites.

Éléments de paysage de type végétal à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme :

- Les éléments de paysage existants et à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme et indiqués sur les plans de zonage devront être préservés.
- Parcs urbains, jardins : les aménagements réalisés sur le terrain devront conserver les éléments arborés remarquables constituant le parc et ne pas morceler l'ensemble protégé. Les interventions sur les jardins situés en bordure du parc du château et en front de Loire (Grande rue du Port, rue Paul Carpentier) devront conserver la topographie en terrasses.

Seuls sont autorisés sur ces espaces :

- Les abris de jardin de 16 m² d'emprise au sol maximum et 2 m de hauteur maximum à l'égout du toit ,
- L'extension de constructions existantes, dans la continuité directe des habitations existantes, et dans une limite de +20% d'augmentation maximale de l'emprise au sol de la construction existante avant extension.
- Alignements d'arbres : les arbres d'alignements devront être conservés ou remplacés en conservant les espacements et la continuité de l'alignement.

ARTICLE UZ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE UZ 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé.

ARTICLE UZ 16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

- Non réglementé.

Titre III

<p>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</p>
--

ZONE A URBANISER, OUVERTURE IMMEDIATE

1AU

Caractère de la zone

La zone 1AU comprend les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, principalement pour un usage d'habitat.

La zone 1AU comprend un secteur 1AUm réservé :

- pour des équipements publics ou d'intérêt collectif, correspondant au site de la gare envisagé pour un pôle d'échange multimodal.
- Pour des opérations mixtes de logements.

La zone est immédiatement constructible sous réserve du respect des dispositions réglementaires applicables dans la zone et des principes d'aménagement et de programmation définis dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU.

L'aménagement de la zone devra être établi en cohérence avec les tracés viaires existants et permettre des extensions futures.

La commune est entièrement située dans le périmètre du Val de Loire inscrit au Patrimoine mondial de l'UNESCO.

Dispositions particulières

La zone comprend des secteurs où existent des contraintes, marquées par une trame spécifique au plan de zonage, se traduisant par des points de règlement particuliers :

- des éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques à protéger ou à créer suivant les dispositions de l'art. L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, et les règles définies aux articles 11 et 13 du présent règlement,
- le contour des secteurs faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation,

Il est précisé que :

- La zone est concernée par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement d'argiles. Des informations complémentaires et le contour des zones d'aléas sont consultables dans le rapport de présentation du PLU et sur le site www.argiles.fr. Le rapport de présentation du PLU détaille des recommandations sur la prise en compte de ce risque dans les projets de construction. Il est fortement recommandé au pétitionnaire de réaliser les études de sol nécessaires pour s'assurer de la prise en compte de ce risque.
- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

A l'exception des occupations et utilisations du sol interdites à l'article 1, sont admis dans la zone, sous réserve :

- D'être compatible avec le schéma d'aménagement exposé dans le document « orientations d'aménagement et de programmation »,
 - de ne pas compromettre et/ou rendre plus onéreux ou techniquement plus difficile l'aménagement du reste de la zone, tel que prévu aux « orientations d'aménagement et de programmation ». Un schéma d'organisation globale de la zone délimitée aux Orientations d'Aménagement et de Programmation doit être joint à la demande, justifiant notamment les équilibres de densité ;
 - et de prévoir les équipements internes nécessaires à l'opération :
- Les constructions et installations à vocation d'habitat réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble d'au moins 5 logements,
 - les activités commerciales et de services, les équipements et notamment ceux à vocations sportives, culturelles et de loisirs, à titre de complément normal de cet habitat,
 - les activités artisanales de proximité,
 - les extensions des constructions existantes et la réalisation d'annexes,
 - Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable à l'exception des centrales photovoltaïques au sol,
 - Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
 - Les chaufferies alimentant un réseau de chauffage urbain à condition qu'elles soient approvisionnées au moins à 50% par une ressource renouvelable.
 - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service ferroviaire.
 - Dans la zone 1AU_m sont uniquement autorisées :
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
 - les constructions et installations liées à l'aménagement d'un pôle d'échange multimodal, et la réalisation de logements, dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Il est rappelé que :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable ;
- Il est précisé que les constructions et installations dites "existantes" dans le présent règlement s'entendent "existantes" à la date de publication du Plan Local d'Urbanisme ;

ARTICLE 1AU3 - ACCES ET VOIRIE**1AU 3 - 1 : Accès**

- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers.
Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic, de la position des accès et de leur configuration.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

1AU 3 - 2 : Voirie

- Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.
- Les voies publiques ou privées, existantes ou à créer, doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite.
- Dans les nouvelles opérations, les voies principales devront sécuriser les circulations piétonnes et cyclistes par un traitement adapté.
- On évitera les voies en impasse. En cas d'absence d'espace commun de collecte des déchets ménagers en entrée d'une impasse, il pourra être exigé un aménagement de retournement des véhicules, suivant les caractéristiques de l'opération, la longueur de la voie et le nombre de logements desservis.
- Tout aménagement réalisé sur un itinéraire de randonnée relevé au plan de zonage doit permettre de conserver la continuité de l'itinéraire de randonnée, ses qualités paysagères et la sécurité de ses usagers.
Les venelles piétonnes notamment devront être conservées.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**1AU 4 - 1 : Alimentation en eau potable**

- Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.
- Une séparation totale devra être maintenue entre le réseau public d'alimentation en eau potable et les réseaux privés (cuves eaux pluviales, puits,...).

1AU 4 - 2 : Assainissement

a) Eaux usées

- Le branchement sur un réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un assainissement.
- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié.

b) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent privilégier l'infiltration ou le stockage des eaux pluviales sur la parcelle.
- Seul l'excès de ruissellement peut être dirigé vers le réseau collecteur, après mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de favoriser la limitation des débits (stockage, infiltration, réutilisation pour des besoins domestiques,...).
- Ces dispositions ne s'imposent pas dès lors qu'une opération d'aménagement d'ensemble est réalisée proposant des aménagements communs de gestion des eaux pluviales qui présentent de réelles qualités paysagères et environnementales.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.
- La récupération des eaux de pluie, pour des usages autres qu'alimentaires, est autorisée dans le respect des dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, des règlements du service de distribution de l'eau potable et du service d'assainissement.

1AU 4 - 3 : Electricité - Gaz - Téléphone – Télécommunications - Collecte des déchets ménagers – Eclairage public

Dans toute nouvelle opération d'aménagement :

- les raccordements aux réseaux, le cas échéant, seront obligatoirement souterrains,
- les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.
- Un espace commun de dépôt et collecte des ordures ménagères et tri sélectif, couvert ou non, devra être prévu pour toute opération de groupe de logements, en cohérence avec le mode de collecte des déchets en vigueur.
- L'éclairage des voies et espaces publics devra être réalisé de façon à diriger le flux lumineux vers le sol.

ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

- Non réglementé.

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

- Le mode d'implantation des constructions nouvelles et des extensions devra être compatible avec les principes exposés dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU.
- Toute construction nouvelle doit être implantée soit à l'alignement de la voie qui dessert la parcelle, soit en retrait par rapport à cet alignement. En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à 1 mètre.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le cas de groupes d'habitations faisant l'objet d'une seule demande de permis de construire, les dispositions du présent article ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

- Le mode d'implantation des constructions nouvelles et des extensions devra être compatible avec les principes exposés dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU.

1AU7-1 : Sur les 20 premiers mètres comptés à partir de l'alignement :

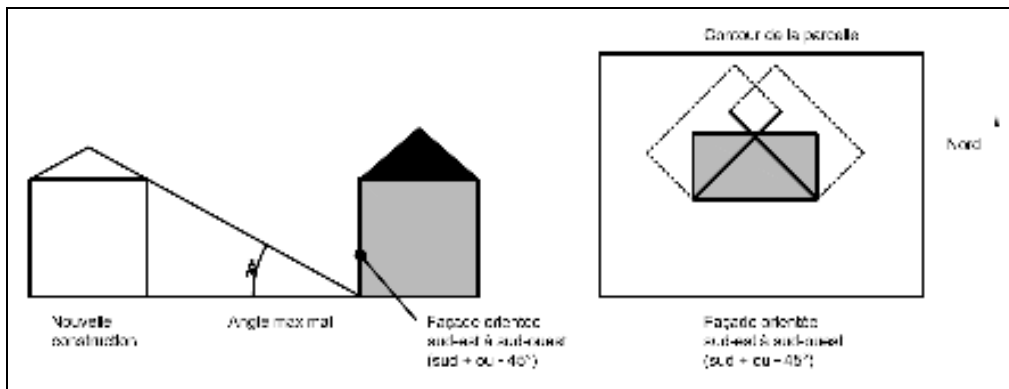
- Lorsque la parcelle est desservie directement par une voie publique, les constructions principales **peuvent** s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives aboutissant à cette voie publique.
- En cas de retrait par rapport à la limite séparative opposée, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée à l'égout du toit, et jamais inférieur à 3 mètres.

1AU7-2 : Au delà d'une profondeur de 20 mètres comptée à partir de l'alignement :

- Toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la hauteur de la construction, mesurée à l'égout du toit, et jamais inférieure à 3 mètres.

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

- Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les façades des bâtiments existants orientées au sud (+ ou - 45°) ne soit pas masquées par un angle supérieur à 30° comptés à partir de l'horizontale.



ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions, mesurée à l'égout du toit, ne doit pas dépasser R+2+comble (ou R+2+attique) et 10 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux.
- Cette hauteur maximale peut être dépassée pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit ou pour des installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable.
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
 - aux installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau,...),
 - en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois dépasser cette hauteur,
 - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Des dispositions complémentaires aux règles définies au présent article peuvent s'appliquer au titre de la protection des monuments historiques. L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis pour tout projet situé à l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques tels que définis au plan des servitudes joint au PLU.

1) Dispositions générales

- Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit, sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie et des terrains voisins.
- Les maisons en bois sont admises mais les éléments d'architecture régionale typés (chalet savoyard, maison scandinave,...) sont interdits. Les architectures étrangères à la région et leurs éléments de modénature caractéristiques sont interdits (colonnes, frontons, balustres romaines,...)
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaing, brique creuse,...).
- Un soin particulier doit être porté sur l'intégration des éléments techniques de petite taille (pompes à chaleur,...).
- D'autres matériaux que ceux indiqués au présent article peuvent être employés en façade ou en toiture, notamment pour la réalisation d'appentis, de vérandas ou la pose de panneaux solaires. Ces matériaux peuvent être tels que, par exemple, du zinc, du verre, des matériaux translucides, des toitures végétales.... Dans ce cas, ils devront être utilisés de façon à respecter l'échelle du bâti existant.

2) Dispositions particulières aux projets faisant l'objet d'une démarche architecturale et/ou environnementale :

- *Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, on pourra déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, forme de toiture (débords de toit, toitures courbes,...), couleurs,....*
- *Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et/ou environnementale doit être clairement justifiée.*
- *La qualité environnementale et énergétique sera notamment examinée au regard d'une architecture bioclimatique : la position des ouvertures par rapport au sud, la performance de l'isolation thermique, la compacité des volumes construits, l'utilisation de matériaux sains et recyclables peu consommateurs d'énergie grise, la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie, de dispositifs de production d'énergie renouvelable.*
- *La qualité architecturale sera analysée en étudiant les qualités d'intégration de la construction dans son environnement paysager et bâti, de l'harmonie des formes et des couleurs. La commune pourra s'appuyer sur l'avis d'un homme de l'art (exemple : CAUE, Architecte des Bâtiments de France, Architecte Conseil de la DDT,...) pour juger de la qualité de la démarche et du projet.*

3) Dispositions particulières aux éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme et relevés sur les plans de zonage :

- Les restaurations ou réhabilitations devront être faites avec des matériaux présentant un aspect similaire à ceux présents dans la construction. Elles devront respecter le caractère originel de la construction.

4) Habitations et annexes accolées

Façades et ouvertures :

- Les teintes d'enduit reprendront les teintes de la pierre et des sables locaux. Les teintes vives et criardes en façade sont proscrites.
- Les bois en bardage seront, soit laissés naturels, soit peints.
- Les réhabilitations devront respecter le rythme des ouvertures de la construction initiale.
- Sont interdits :
 - ⊖ Les bardages PVC.
 - ⊖ Les parements en pierre éclatée posées en opus,
 - ⊖ les enduits à relief,
 - ⊖ les coffres de volets roulants apparents,
 - ⊖ Les lucarnes retroussées (chien assis) et les lucarnes rampantes.

Toitures :

- Les toits horizontaux, végétalisés ou non, sont autorisés.
- Les toits inclinés du corps principal des constructions à usage d'habitation devront présenter une pente minimum de 35° comptés à partir de l'horizontale. En cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant présentant une pente inférieure, on pourra reprendre la pente initiale de la construction.
- Les toits inclinés des habitations et de leurs annexes accolées doivent être couverts en ardoises naturelles ou artificielles ou en tuiles plates petit moule de teinte brun-rouge, ou en matériaux de teinte, de taille et d'aspect similaire.

En cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments couverts en d'autres matériaux, la couverture pourra être exécutée en reprenant des matériaux similaires à ceux d'origine, à l'exception de tôle ondulée.

- On limitera au maximum l'impact visuel des panneaux solaires en respectant certains principes :
 - ⊖ Privilégier l'installation sur des toitures annexes, plus basses, et moins visibles depuis l'espace public ou le grand paysage ; ou privilégier une implantation en bas de toiture,
 - ⊖ Respecter l'échelle de la toiture : ne pas couvrir complètement une petite toiture traditionnelle,
 - ⊖ Privilégier l'installation sur des toitures de forme simple (à deux pans),
 - ⊖ Rechercher l'alignement avec des ouvertures existantes à l'aplomb en façade,
 - ⊖ Etre attentif sur la teinte des panneaux et éviter les forts effets de contraste avec la toiture d'origine,
 - ⊖ Ne pas agencer les panneaux en U ou en L, préférer une simple bande de panneaux,
 - ⊖ Ne pas installer les panneaux en saillie de la toiture.

5) Autres constructions (Bâtiments d'activité, annexes dissociées,...)

- **Annexes dissociées de l'habitation supérieures ou égales à 16 m² :**

Elles sont soumises aux mêmes conditions d'intégration que les habitations et annexes accolées.

- **Annexes dissociées de l'habitation inférieures à 16 m² :**

Toitures :

On devra employer :

- soit un matériau d'aspect similaire à celui utilisé sur le bâtiment principal,
- soit des bardeaux d'asphalte teinte ardoise ou rouge sombre,
- soit du bac acier de teinte brun rouge sombre ou ardoise,
- soit des tuiles de bois.
- Soit du zinc
- Soit des toitures végétalisées

L'emploi de matériaux ondulés est interdit.

Façades :

On devra employer soit le même matériau que celui utilisé sur le bâtiment principal, soit un bardage bois brut ou peint.

- **Autres constructions (bâtiment d'activité,...)**

Façades :

Les couleurs vives, brillantes ou criardes et le blanc pur sont interdits.

Toitures :

L'emploi de matériaux ondulés ou de tôles galvanisées non teintées est interdit.

6) Clôtures

Les clôtures en pierre existantes le long des voies publiques, dans le cadre d'un projet de construction, extension ou de réhabilitation, devront au maximum être conservées.

- **Clôtures sur rue**

Les clôtures sur rue ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,20 m.

Sont interdits en clôtures sur rue :

- L'usage de claustras, canisses, palissades, ou plaques et poteaux en ciment.
- Les clôtures ne devront pas employer de matériaux qui veulent copier un aspect (fausse pierre, faux bois). Les éléments étrangers à la région sont interdits (balustrades romaines,...).

Les clôtures en limites du domaine public seront constituées :

- soit d'un mur en pierres locales jointoyées,
- soit d'un mur en maçonnerie enduite suivant une teinte reprenant celle de la pierre locale, surmonté ou non d'éléments de serrurerie,
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie d'essences locales variées,
- soit d'une haie d'essences locales variées.
- Soit d'une clôture en bois à barreaudage vertical

- **Clôtures en limites séparatives**

L'usage de plaques et poteaux en ciment est interdit en bordure des zones A, N et 2AU.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

- Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.
- Ces places seront implantées soit sur la parcelle, soit regroupées sur une aire dédiée située à proximité des logements.
- En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.
- Les stationnements seront traités en matériaux poreux. A défaut, un traitement et une infiltration des eaux pluviales sur la parcelle devra être réalisée, sauf en cas de contraintes techniques (sol non infiltrant).
- Pour les établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les deux roues doivent être aménagées.
- Nombre minimum de places de stationnement à prévoir (ces dispositions sont cumulatives) :
 - Des dispositions autres que celles indiquées ci-après peuvent être admises dans le cadre d'un projet d'ensemble intégrant une mutualisation du stationnement établie par une convention adaptée.
 - Il doit être réalisé une place de stationnement par logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existante avant le début des travaux.
 - Habitations, autres que celles visées précédemment :
 - 1 place par logement de moins de 50 m² de surface de plancher
 - 1,5 place par logement de 50 à 80 m² de surface de plancher
 - 2 places par logement de plus de 80 m² de surface de plancher
 - Activités et services
 - Commerces et bureaux 1 place pour 50 m² de surface de plancher
 - Artisanat et industrie 1 place pour 100 m² de surface de plancher
 - Entrepôts 1 place pour 200 m² de surface de plancher
 - Hébergement hôtelier 1 place pour 2 chambres
 - Autres constructions
 - Salles de spectacle et de réunion : 1 place pour 20 m² de surface de salle
 - Foyer logement et résidence sénior : 1 place pour 2 chambres
 - autres constructions :
Le nombre de places exigé sera apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il est rappelé que les opérations d'assèchement, de mise en eau, d'imperméabilisation ou de remblai de zones humides sont soumises à autorisation ou à déclaration au titre des dispositions des articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'environnement.

Coefficient d'imperméabilisation (voir note technique page 120)

- Pour toute nouvelle construction, le demandeur doit conserver une superficie minimale minérale ou végétale non imperméabilisée (y compris les surfaces en toitures végétalisées) correspondant à 25% minimum de la superficie de l'unité foncière,
- Dans le cas d'une extension de construction existante, le demandeur devra conserver un espace non imperméabilisé (y compris les surfaces en toitures végétalisées) correspondant à un minimum de 25% de la surface existante non imperméabilisée de la parcelle avant projet.
- Les logements locatifs sociaux ou en accession sociale doivent conserver une superficie minimale minérale ou végétale non imperméabilisée (y compris les surfaces en toitures végétalisées) correspondant à 10% minimum de la superficie de l'unité foncière.
- Dans le cas d'un sinistre, la reconstruction est autorisée avec une emprise égale à l'emprise initiale lorsque celle-ci dépasse l'emprise autorisée.

Traitement des espaces libres de constructions

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Des aménagements paysagers doivent accompagner les itinéraires piétons et cyclistes (plantations, bandes engazonnées, noues,...).
- Dans les opérations groupées de logements, un espace libre commun, pouvant comprendre des espaces non clos de régulation des eaux pluviales, devra être aménagé de façon à valoriser l'opération. Il ne devra pas être constitué d'espaces résiduels dispersés et devra être perméable autant que possible.

Sa superficie et sa localisation devront respecter les principes définis dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU, le cas échéant.

Installations diverses

- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les citernes de récupération des eaux pluviales ainsi que toute installation similaire doivent être enterrées, sauf en cas de contraintes techniques liées à la nature du sol (dans ce cas, elles doivent être masquées).
- Les aires de stockage ou de dépôt de matériaux doivent être masquées par une haie végétale, d'essences locales variées.
- Un espace commun de dépôt et collecte des ordures ménagères et tri sélectif devra être prévu pour toute opération de groupe de logements, en cohérence avec le mode de collecte des déchets en vigueur.
- Lors de plantations nouvelles, on adoptera des essences locales variées : charme, noisetier... Les haies composées exclusivement de conifères sont interdites.

Éléments de paysage de type végétal à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme :

- Les éléments de paysage existants et à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme et indiqués sur les plans de zonage devront être préservés.
- Parcs urbains, jardins : les aménagements réalisés sur le terrain devront conserver les éléments arborés remarquables constituant le parc et ne pas morceler l'ensemble protégé. Les interventions sur les jardins situés en bordure du parc du château et en front de Loire (Grande rue du Port, rue Paul Carpentier) devront conserver la topographie en terrasses.

Seuls sont autorisés sur ces espaces :

- Les abris de jardin de 16 m² d'emprise au sol maximum et 2 m de hauteur maximum à l'égout du toit ,
- L'extension de constructions existantes, dans la continuité directe des habitations existantes, et dans une limite de +20% d'augmentation maximale de l'emprise au sol de la construction existante avant extension.
- Alignements d'arbres : les arbres d'alignements devront être conservés ou remplacés en conservant les espacements et la continuité de l'alignement.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE 1AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé.

ARTICLE 1AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Non réglementé.

ZONE A URBANISER INSCRITE EN ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ, OUVERTURE IMMEDIATE

1AU_{ZAC}

Caractère de la zone

La zone 1AU_{ZAC} comprend les secteurs inscrits dans la Zone d'Aménagement Concerté créée le 11 mai 2007.

Elle comprend un secteur 1AU_{ZACA} pour le secteur Clos Renard, et un secteur 1AU_{ZACB} pour le secteur des Cigales.

La zone est immédiatement constructible sous réserve du respect des dispositions réglementaires applicables dans la zone et des principes d'aménagement et de programmation définis dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU.

L'aménagement de la zone devra être établi en cohérence avec les tracés viaires existants et permettre des extensions futures.

La commune est entièrement située dans le périmètre du Val de Loire inscrit au Patrimoine mondial de l'UNESCO.

Dispositions particulières

La zone comprend des secteurs où existent des contraintes, marquées par une trame spécifique au plan de zonage, se traduisant par des points de règlement particuliers :

- des éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques à protéger ou à créer suivant les dispositions de l'art. L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, et les règles définies aux articles 11 et 13 du présent règlement,
- des itinéraires de randonnée à protéger,
- le contour des secteurs faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- des sites susceptibles d'avoir été pollués (données BASIAS).

Il est précisé que :

- La zone est concernée par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement d'argiles. Des informations complémentaires et le contour des zones d'aléas sont consultables dans le rapport de présentation du PLU et sur le site www.argiles.fr. Le rapport de présentation du PLU détaille des recommandations sur la prise en compte de ce risque dans les projets de construction. Il est fortement recommandé au pétitionnaire de réaliser les études de sol nécessaires pour s'assurer de la prise en compte de ce risque.
- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

ARTICLE 1AU_{ZAC} 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute construction ou installation ou type d'occupation du sol autres que ceux mentionnés à l'article 1AU2 ci-dessous et notamment :
 - les installations industrielles classées ou non,
 - les dépôts et entrepôts,
 - les bâtiments et installations agricoles,
 - les caravanes isolées,
 - les terrains de camping et de caravaning,
 - les affouillements et les exhaussements du sol,
 - les parcs d'attraction,
 - les carrières.

- A l'intérieur du périmètre de protection rapprochée du forage d'alimentation en eau potable de la commune :
 - les puits,
 - les forages absorbants.

ARTICLE 1AU_{ZAC} 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les ouvrages d'utilité publique de faible emprise tels que pylônes électriques.
- La reconstruction après sinistre, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes, lorsque leur emprise se trouve augmentée de moins de 50%.
- La construction de bâtiments annexes aux constructions existantes.
- Les constructions à vocation d'équipements publics et d'habitat sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble sous réserve :
 - qu'elles ne compromettent pas l'aménagement de l'ensemble de la zone ;
 - que soient réalisés les équipements nécessaires à l'opération, ces équipements étant conçus en fonction de l'aménagement de l'ensemble de la zone.

Il est rappelé que :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, les affouillements et exhaussements du sol à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement excède deux mètres sont soumis à déclaration préalable.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

ARTICLE 1AU_{ZAC} 3 - ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil (droit de passage).
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...
- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale et celle des usagers des accès.
- Les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris, ayant moins de 6% de pente sur une longueur minimum de 5 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la limite avec la voie privée en tenant lieu.

ARTICLE 1AU_{ZAC} 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1AU4 -1 : Alimentation en eau potable

- Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

1AU 4 - 2 : Assainissement

- Pour toute construction les eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) doivent être évacuées au réseau public d'assainissement (eaux usées).
- L'évacuation des eaux pluviales vers le réseau public recueillant les eaux pluviales s'il existe, ou vers le caniveau, se fera selon les prescriptions des services techniques compétents.
- En cas d'absence de réseau et sauf à démontrer techniquement une impossibilité de faire, le traitement des eaux pluviales se fera sur la parcelle. Il devra être assuré par un dispositif adapté au terrain et répondant à l'importance du projet. En cas d'impossibilité technique avérée, un rejet dans les ouvrages du domaine public pourrait être toléré sous certaines conditions de débit.
- Dans le secteur 1AU_{ZAC}A (Clos Renard), cette règle ne s'applique pas aux équipements publics.
- A défaut de branchement possible sur un réseau collectif égouts, les eaux usées (eaux ménagères et eaux vannes) doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement individuels : fosses septiques ou appareils équivalents pour être épurées et évacuées conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.
- De plus, les dispositifs d'assainissement devront être conçus pour permettre le branchement ultérieur sur les réseaux publics projetés et tenir compte des caractéristiques prévues pour ces réseaux.
- L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts est interdite.

1AU 4 - 3 : Electricité

- Tout raccordement électrique basse tension devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

1AU4-4 : Télécommunications

- Tout raccordement d'une installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE 1AU_{ZAC} 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

- Non réglementé.

ARTICLE 1AU_{ZAC} 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions principales seront implantées par rapport à la façade principale d'accès:
 - en retrait de 5.00m minimum ;
 - et par rapport aux autres façades :
 - soit en retrait de 3.50m minimum,
 - soit à l'alignement.
- Les annexes seront implantées dans une bande de 3.50m de large dans le prolongement de l'accès au terrain. Dans le cas où le terrain est situé en à l'angle de deux voies, les annexes pourront être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, suivant le positionnement de l'accès au terrain.
- Ces règles ne sont pas applicables :
 - pour certains éléments mineurs de la construction, tels que les vérandas, pour lesquelles des retraits différents pourront être autorisés.
 - pour les équipements publics
 - pour les immeubles d'habitat collectif.
- Toutefois une implantation particulière pourra être autorisée ou imposée afin de permettre une meilleure adaptation avec les constructions existantes.
- Les règles définies dans le présent article pour les voies publiques sont applicables aux voies privées des lotissements dûment autorisés.

ARTICLE 1AU_{ZAC} 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions principales peuvent être implantées :
 - soit en retrait de la limite séparative, à une distance d'H/2 avec un minimum de 3.50m
 - soit en mitoyenneté sur une ou deux limites séparatives.
- Les annexes seront implantées dans une bande de 3.50m de large dans le prolongement de l'accès au terrain. Elles pourront être implantées sur une ou deux limites séparatives de lots, suivant le positionnement de l'accès au terrain.
- Les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation ainsi que les pointes de pignon ne sont pas à prendre en compte pour l'application de cet article.

ARTICLE 1AUZAC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

- Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.
- Toutefois pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

ARTICLE 1AUZAC 9 - EMPRISE AU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE 1AUZAC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel ou remblayé si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Hauteur maximale :

- immeubles de logements collectifs :
Ils ne devront pas dépasser 3 niveaux d'habitation avec éventuellement un niveau en soubassement permettant d'accueillir garages en rez-de-chaussée ou semi-enterrés
- maisons individuelles groupées :
Les constructions principales ne dépasseront pas 2 niveaux d'habitation : R+1, ou R+combles aménagés.
- maisons individuelles en lots libres :
Les constructions principales ne dépasseront pas 2 niveaux d'habitation : R+1, ou R+combles aménagés.
- Les annexes en mitoyenneté ne dépasseront pas 1 niveau avec une hauteur maximale de 3.00m à l'égout de toit et de 6.00m au faitage. Dans le cas d'annexes à toiture plate, la hauteur maximale autorisée en limite est de 3.30m maximum.
- Aucune règle n'est fixée pour les équipements publics.
- Ces hauteurs maximales peuvent cependant être dépassées pour des ouvrages d'utilité publique de faible emprise et de grande hauteur.

ARTICLE 1AUZAC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Des dispositions complémentaires aux règles définies au présent article peuvent s'appliquer au titre de la protection des monuments historiques. L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis pour tout projet situé à l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques tels que définis au plan des servitudes joint au PLU.

- L'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier doit satisfaire aux dispositions de l'article R.111.21 du code de l'urbanisme.
- Le niveau du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation individuelles isolées ne doit pas être à plus de 0.50 mètres par rapport au sol non rapporté ou au niveau du trottoir longeant la construction, relevé au milieu de la façade de celle-ci.

1AU 11 - 1 : Matériaux

- Sont interdites les imitations de matériaux telles que fausses pierres, faux pans de bois,... ainsi que l'emploi à nu ou en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.
- Cette règle s'applique aussi bien aux constructions à usage d'habitation qu'aux clôtures et bâtiments annexes s'ils sont visibles de la voie publique.
- Pour la couleur des enduits de façade, et des menuiseries, volets et garde-corps, il doit être tenu compte de l'ambiance colorée du contexte environnant, notamment des façades et des menuiseries de l'habitat traditionnel de la région.
- Les enduits contemporains sont admis sous réserve que leur mise en œuvre et leur couleur (choix des pigments) répondent aux critères précédents. Le blanc pur n'est pas autorisé.
- Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement immédiat :
 - Les constructions à ossature bois sont autorisées dans le cadre de projets liés à l'écoconstruction.
 - Tout matériau justifiant d'une nécessité d'utilisation pour l'éco-construction est conseillé et autorisé.

1AU 11 - 2 : Toitures

- Les toitures auront une couverture :
 - soit en tuiles de ton brun rouge,
 - soit en ardoises naturelles ou artificielles,
 - soit en métal (exemple : zinc)
- La pente des toitures des constructions principales sera de 35° au minimum.
- Une pente et un matériau de couverture différents pourront être admis sous réserve d'une bonne intégration dans le bâti existant dans les cas suivants :
 - pour les bâtiments annexes et les parties de couverture, non visibles de l'espace public,
 - pour certains éléments mineurs par rapport à l'ensemble du projet (comme par exemple une liaison couverte)
 - pour les extensions limitées des constructions présentant une toiture en prolongement de la toiture existante et de même pente que cette dernière, lorsque celle-ci n'est pas conforme à la règle,
 - pour les extensions vitrées telles que les vérandas
- Les débords de toiture en pignon sont interdits.

- Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics.
- Pour toutes les constructions, les toitures terrasses ou végétalisées sont autorisées sous réserve de faire l'objet d'une étude précise.
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés à condition de suivre la direction du pan de la toiture, d'y être encastrés et d'être installés sur les versants de toits les plus ensoleillés.
- Les châssis de toit sont autorisés, y compris en façade sur rue, à condition d'être encastrés dans la couverture du toit. Les volets roulants de châssis de toit seront de couleur sombre.
- Sur les constructions à usage d'habitation collective, les antennes de télévision individuelle extérieures et les paraboles sont interdites.

1AU 11 - 3 : Clôtures

- immeubles d'habitat collectif :

Les clôtures sur espaces publics seront de type végétal, doublées ou non d'un grillage. Les murets ou piliers de fixation des portails et des grilles de protection seront traités dans un souci d'harmonie avec les matériaux des bâtiments d'habitation.

- maisons individuelles groupées :

* Les clôtures sur espaces publics :

Elles seront de type végétal doublées ou non d'un grillage, d'une hauteur maximale de 2.00m. Elles pourront être en maçonnerie d'une hauteur minimale de 1.50m et d'une hauteur maximale de 2.25m uniquement dans le cadre d'une opération groupée si les clôtures sont réalisées par l'opérateur.

* Les clôtures mitoyennes :

Elles seront de préférence opaque (maçonnerie enduite sur chaque face, bois...) d'une hauteur de 2.25m maximum, ou alors végétales doublées ou non d'un grillage d'une hauteur maximum de 2m.

- maisons individuelles en lots libres :

* Les clôtures sur espaces publics :

Elles seront de type végétal doublées ou non d'un grillage, d'une hauteur maximale de 2.00m.

* Les clôtures mitoyennes :

Elles seront de préférence opaque (maçonnerie enduite sur chaque face, bois...) d'une hauteur de 2.25m maximum, ou alors végétales doublées ou non d'un grillage d'une hauteur maximum de 2m.

Les éléments de fixation des portails et des grillages de clôture seront traités le plus simplement possible, dans un souci d'harmonie avec les matériaux de la construction d'habitation principale.

Afin d'éviter le stationnement de véhicules sur l'espace public, les portails éventuels seront implantés en retrait de 5m minimum par rapport à l'alignement. Cette distance doit tenir compte du débatement des portes dudit portail.

- Les règles de cet article ne s'appliquent pas aux équipements publics.
- Les haies composées exclusivement de plantes aux feuillages persistants sont interdites (sauf les haies de buis). Les arbustes persistants sont autorisés s'ils sont inclus dans des proportions n'excédant pas 1/3 de la longueur totale de la haie et composés pour les 2/3 restants d'arbustes aux feuillages caducs.

1AU 11 - 4 : Annexes

- Elles seront traitées avec le même soin et de la même façon (matériaux) que les clôtures maçonnées et la construction principale, afin de créer un ensemble homogène et structuré.
- Les vérandas, pergolas, ou terrasses sont autorisées pour les maisons individuelles groupées ou en lots libres, notamment pour favoriser la bio-climatisation des constructions. Les vérandas pourront avoir une ossature en bois, en aluminium, en acier ou en PVC ; dans tous les cas, cette ossature sera constituée d'éléments verticaux et horizontaux de fine section.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit (de type colonnade, péristyle...).

ARTICLE 1AUZAC 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules conséquent à l'utilisation des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et dans les conditions suivantes :
 - terrains d'une superficie inférieure à 350 m² :
Un accès aménagé sur la parcelle est imposé, d'une dimension de 3.30m x 5.00m avec possibilité de stationnement couvert dans les annexes.
 - terrains d'une superficie supérieure à 350 m² :
Un accès aménagé sur la parcelle est imposé d'une dimension de 6.00m (largeur) x 5.00m (profondeur), avec possibilité de stationnement couvert dans les annexes.
 - immeubles collectifs :
L'aménagement d'une place et demi par logement créé est imposé.
Ces règles ne sont pas applicables pour les équipements publics.

ARTICLE 1AUZAC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les surfaces libres de toute construction et notamment les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les arbres de haute tige doivent être conservés dans la mesure du possible et l'implantation des constructions étudiée en conséquence.
- La densité de l'urbanisation et l'étroitesse de certains jardins ne permettent pas de planter n'importe quel arbre. Afin de déterminer les arbres et les arbustes qui pourront être plantés sur les parcelles privatives nous avons choisis de les classer suivant six catégories.
- Elles sont communément admises et expliquées dans les ouvrages de références ou par les hommes de l'art que sont les architectes-paysagistes, les paysagistes entrepreneurs, et les pépiniéristes.
- Cette classification est basée sur la hauteur à l'âge adulte du végétal sans qu'il ait subi de taille radicale afin de réduire son développement.

Classification :

1ère catégorie : Arbre de grande taille : comprise entre 20 et 40 m
2ème catégorie : Arbre de taille moyenne : comprise entre 12 et 20 m
3ème catégorie : Arbre de petite taille : comprise entre 7 et 12 m
4ème catégorie : Arbuste de grande taille : comprise entre 3 et 7 m
5ème catégorie : Arbuste de moyenne taille : comprise entre 1,5 et 3 m
6ème catégorie : Arbuste de petite taille : comprise entre 0,5 et 1,5 m

- Sur les parcelles privées d'une superficie inférieure à 500 m² la plantation d'arbres de 1ère et 2^{ème} catégorie sont interdits.
- Afin d'éviter qu'un arbre ne prive l'unité d'habitation voisine du soleil en hiver, les arbres feuillus et les conifères à feuillages persistants sont interdits.

ARTICLE 1AUZAC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS maximal est fixé de la façon suivante :

- secteur 1AUZACA (Clos Renard) : 0.4.
- secteur 1AUZACB (Cigales) : 0.3.

ARTICLE 1AUZAC 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé.

ARTICLE 1AUZAC 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Non réglementé.

ZONE A URBANISER, OUVERTURE ULTERIEURE A L'URBANISATION

2AU

Caractère de la zone

La zone 2AU est destinée principalement à l'habitat, son urbanisation est envisagée à moyen ou long terme.

La zone 2AU n'est constructible qu'après modification du PLU. Celle-ci aura pour effet de transformer tout ou partie d'une ou plusieurs zones « 2 » en zone « 1 ».

Les aménagements devront respecter les principes d'aménagement et de programmation définis dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU.

L'aménagement de la zone devra être établi en cohérence avec les tracés viaires existants et permettre des extensions futures.

La zone 2AU comprend un secteur 2AUe réservé pour des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Dispositions particulières

La zone comprend des secteurs où existent des contraintes, marquées par une trame spécifique au plan de zonage, se traduisant par des points de règlement particuliers :

- des éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques à protéger ou à créer suivant les dispositions de l'art. L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, et les règles définies aux articles 11 et 13 du présent règlement,
- des itinéraires de randonnée à protéger,
- le contour des secteurs faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- des canalisations de transport de gaz et les zones de danger qui y sont liées,

Il est précisé que :

- La zone est concernée par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement d'argiles. Des informations complémentaires et le contour des zones d'aléas sont consultables dans le rapport de présentation du PLU et sur le site www.argiles.fr. Le rapport de présentation du PLU détaille des recommandations sur la prise en compte de ce risque dans les projets de construction. Il est fortement recommandé au pétitionnaire de réaliser les études de sol nécessaires pour s'assurer de la prise en compte de ce risque.
- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Le document « orientations d'aménagement et de programmation » définit les conditions d'aménagement de la zone.

- La réhabilitation et l'extension mesurée des constructions existantes ;
- les constructions annexes ;
- les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

- Tout aménagement, construction, installation réalisé dans la zone doit être compatible avec les orientations définies aux schémas d'« orientations d'aménagement et de programmation ». Ils ne doivent pas rendre plus onéreux, ou techniquement plus complexes les aménagements envisagés sur la zone par ces schémas ;
- Tout projet dans la zone ne doit présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels ;

Tout projet d'aménagement et de construction situé dans la zone des effets irréversibles (IRE) liés aux canalisations de gaz, doit faire l'objet d'une consultation préalable de GRT Gaz.

Les aménagements et constructions envisagés à l'intérieur des zones de dangers définies au plan de zonage doivent prévoir des mesures suffisantes pour garantir la sécurité des biens et des personnes. Les mesures compensatoires, le cas échéant sont à définir avec le service gestionnaire du réseau.

Il est rappelé que :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable ;
- Il est précisé que les constructions et installations dites "existantes" dans le présent règlement s'entendent "existantes" à la date de publication du Plan Local d'Urbanisme ;
- l'organisme gestionnaire des canalisations de transport de gaz (GRT Gaz) doit être consulté pour tout projet situé dans les zones de dangers ;

ARTICLE 2AU3 - ACCES ET VOIRIE

- Tout aménagement réalisé sur un itinéraire de randonnée relevé au plan de zonage doit permettre de conserver la continuité de l'itinéraire de randonnée, ses qualités paysagères et la sécurité de ses usagers.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Non réglementé

ARTICLE 2AU 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

- Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Hors agglomération, toute nouvelle construction doit être implantée en retrait de 75 m minimum de l'axe des routes classées à grande circulation (RD 2460, 952, 960 et RD 2060 entre son carrefour avec la RD 952 et Montargis), et de 100 m de l'axe des voies express (RD2060 entre Orléans et le carrefour avec la RD 952).
- Le mode d'implantation des constructions nouvelles et des extensions devra être compatible avec les principes exposés dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU.
- Toute construction nouvelle doit être implantée soit à l'alignement de la voie qui dessert la parcelle, soit en retrait par rapport à cet alignement. En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à 1 mètre.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le cas de groupes d'habitations faisant l'objet d'une seule demande de permis de construire, les dispositions du présent article ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

- Le mode d'implantation des constructions nouvelles et des extensions devra être compatible avec les principes exposés dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU.

2AU7-1 : Sur les 20 premiers mètres comptés à partir de l'alignement :

- Lorsque la parcelle est desservie directement par une voie publique, les constructions principales peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives aboutissant à cette voie publique.
- En cas de retrait par rapport à la limite séparative opposée, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée à l'égout du toit, et jamais inférieur à 3 mètres.

2AU7-2 : Au delà d'une profondeur de 20 mètres comptée à partir de l'alignement :

- Toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la hauteur de la construction, mesurée à l'égout du toit, et jamais inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

- Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT

- Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il est rappelé que les opérations d'assèchement, de mise en eau, d'imperméabilisation ou de remblai de zones humides sont soumises à autorisation ou à déclaration au titre des dispositions des articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'environnement.

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE 2AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé.

ARTICLE 2AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Non réglementé.

ZONE A URBANISER, ACTIVITES TERTIAIRES, OUVERTURE IMMEDIATE

1AUZt

Caractère de la zone

La zone 1AUZt est destinée à accueillir des activités économiques tertiaires le long de la voie de chemin de fer.

La zone est immédiatement constructible sous réserve du respect des dispositions réglementaires applicables dans la zone et des principes d'aménagement et de programmation définis dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU.

L'aménagement de la zone devra être établi en cohérence avec les tracés viaires existants et permettre des extensions futures.

La commune est entièrement située dans le périmètre du Val de Loire inscrit au Patrimoine mondial de l'UNESCO.

Dispositions particulières

La zone comprend des secteurs où existent des contraintes, marquées par une trame spécifique au plan de zonage, se traduisant par des points de règlement particuliers :

- le contour des secteurs faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation,

Il est précisé que :

- La zone est concernée par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement d'argiles. Des informations complémentaires et le contour des zones d'aléas sont consultables dans le rapport de présentation du PLU et sur le site www.argiles.fr. Le rapport de présentation du PLU détaille des recommandations sur la prise en compte de ce risque dans les projets de construction. Il est fortement recommandé au pétitionnaire de réaliser les études de sol nécessaires pour s'assurer de la prise en compte de ce risque.
- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

ARTICLE 1AUZt 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUZt 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service ferroviaire.
- Les chaufferies alimentant un réseau de chauffage urbain à condition qu'elles soient approvisionnées au moins à 50% par une ressource renouvelable.
- les constructions à usage de bureau, commerce et artisanat, ainsi que les entrepôts liés à ces activités ;
- les habitations et leurs annexes sous réserve qu'elles soient destinées à l'habitation principale des personnes chargées de la direction ou de la surveillance des établissements, qu'elles soient intégrées au volume des bâtiments à usage d'activité.
- les installations qui sont liées aux activités autorisées dans la zone (stationnement, stockage,...).

Il est rappelé que :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable ;
- Il est précisé que les constructions et installations dites "existantes" dans le présent règlement s'entendent "existantes" à la date de publication du Plan Local d'Urbanisme ;

ARTICLE 1AUZt3 - ACCES ET VOIRIE

1AUZt 3 - 1 : Accès

- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers.
Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic, de la position des accès et de leur configuration.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

1AUZt 3 - 2 : Voirie

- Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.
- Les voies publiques ou privées, existantes ou à créer, doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite.
- Dans les nouvelles opérations, les voies principales devront sécuriser les circulations piétonnes et cyclistes par un traitement adapté.
- On évitera les voies en impasse. En cas d'absence d'espace commun de collecte des déchets ménagers en entrée d'une impasse, il pourra être exigé un aménagement de retournement des véhicules, suivant les caractéristiques de l'opération, la longueur de la voie et le nombre de constructions desservies.

ARTICLE 1AUZt 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX1AUZt 4 - 1 : Alimentation en eau potable

- Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.
- Une séparation totale devra être maintenue entre le réseau public d'alimentation en eau potable et les réseaux privés (cuves eaux pluviales, puits,...).

1AUZt 4 - 2 : Assainissement

a) Eaux usées

- Le branchement sur un réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un assainissement.
- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié.

b) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent privilégier l'infiltration ou le stockage des eaux pluviales sur la parcelle.
- Seul l'excès de ruissellement peut être dirigé vers le réseau collecteur, après mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de favoriser la limitation des débits (stockage, infiltration, réutilisation pour des besoins domestiques,...).
- Ces dispositions ne s'imposent pas dès lors qu'une opération d'aménagement d'ensemble est réalisée proposant des aménagements communs de gestion des eaux pluviales qui présentent de réelles qualités paysagères et environnementales.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.
- La récupération des eaux de pluie, pour des usages autres qu'alimentaires, est autorisée dans le respect des dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, des règlements du service de distribution de l'eau potable et du service d'assainissement.

1AUZt 4 - 3 : Electricité - Gaz - Téléphone – Télécommunications - Collecte des déchets ménagers – Eclairage public

Dans toute nouvelle opération d'aménagement :

- les raccordements aux réseaux, le cas échéant, seront obligatoirement souterrains,
- les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.
- L'éclairage des voies et espaces publics devra être réalisé de façon à diriger le flux lumineux vers le sol.

ARTICLE 1AUZt 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

- Non réglementé.

ARTICLE 1AUZt 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

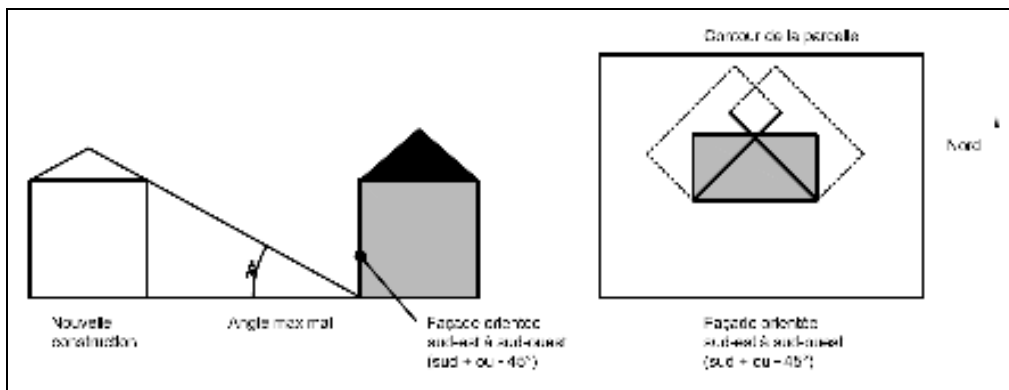
- Le mode d'implantation des constructions nouvelles et des extensions devra être compatible avec les principes exposés dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU.
- Toute construction nouvelle doit être implantée soit à l'alignement de la voie qui dessert la parcelle, soit en retrait par rapport à cet alignement. En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à 1 mètre.
- Une implantation différente peut être autorisée, à condition de respecter un recul minimum de 1 m par rapport à la limite du domaine public :
 - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques,...),
 - pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation (non respect du recul minimum exigé après extension par exemple).

ARTICLE 1AUzt 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Le mode d'implantation des constructions nouvelles et des extensions devra être compatible avec les principes exposés dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU.
- Toute construction nouvelle peut être implantée sur une ou plusieurs limites séparatives aboutissant à une voie publique.
- En cas de retrait par rapport à la limite séparative, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée à l'égout du toit, et jamais inférieur à 3 mètres.
- Une implantation différente peut être autorisée, à condition de respecter un recul minimum de 1 m par rapport aux limites séparatives :
 - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques,...)
 - pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation (non respect du recul minimum exigé après extension par exemple).

ARTICLE 1AUzt 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

- Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les façades des bâtiments existants orientées au sud (+ ou - 45°) ne soit pas masquées par un angle supérieur à 30° comptés à partir de l'horizontale.



ARTICLE 1AUzt 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE 1AUZt 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur totale des constructions ne doit pas dépasser 9 m.
- Cette hauteur maximale peut être dépassée pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit ou pour des installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable.
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
 - ☞ aux installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau,...),
 - ☞ aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUZt 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Des dispositions complémentaires aux règles définies au présent article peuvent s'appliquer au titre de la protection des monuments historiques. L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis pour tout projet situé à l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques tels que définis au plan des servitudes joint au PLU.

1) Dispositions générales :

-
- Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit, sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie et des terrains voisins.
 - L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaing, brique creuse,...).
 - D'autres matériaux que ceux indiqués au présent article peuvent être employés en façade ou en toiture, notamment pour la réalisation d'appentis, de vérandas ou la pose de panneaux solaires. Ces matériaux peuvent être tels que, par exemple, du zinc, du verre, des matériaux translucides, des toitures végétales.... Dans ce cas, ils devront être utilisés de façon à respecter l'échelle du bâti existant.

Toitures :

L'emploi de matériaux ondulés ou de tôles galvanisées non teintées est interdit.

Façades :

Les couleurs vives, brillantes ou criardes et le blanc pur sont interdits.

Clôtures :

Sont interdits en clôtures sur rue :

- L'usage de claustras, canisses, palissades, ou plaques et poteaux en ciment.
- Les haies constituées d'une seule essence de résineux. On préférera une variété d'essences locales.
- Les clôtures ne devront pas employer de matériaux qui veulent copier un aspect (fausse pierre, faux bois). Les éléments étrangers à la région sont interdits (balustrades romaines,...).

Les clôtures maçonnées ne devront pas excéder une hauteur de 30 centimètres et pourront être surmontées d'un grillage. Les grillages seront de teinte foncée.

Pour certains types d'activité une hauteur supérieure pourra être admise, justifiée par la nature de l'activité.

2) Dispositions particulières aux projets faisant l'objet d'une démarche architecturale et/ou environnementale :

- *Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, on pourra déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, forme de toiture (débords de toit, toitures courbes,...), couleurs,....*
- *Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et/ou environnementale doit être clairement justifiée.*
- *La qualité environnementale et énergétique sera notamment examinée au regard d'une architecture bioclimatique : la position des ouvertures par rapport au sud, la performance de l'isolation thermique, la compacité des volumes construits, l'utilisation de matériaux sains et recyclables peu consommateurs d'énergie grise, la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie, de dispositifs de production d'énergie renouvelable.*
- *La qualité architecturale sera analysée en étudiant les qualités d'intégration de la construction dans son environnement paysager et bâti, de l'harmonie des formes et des couleurs. La commune pourra s'appuyer sur l'avis d'un homme de l'art (exemple : CAUE, Architecte des Bâtiments de France, Architecte Conseil de la DDT,...) pour juger de la qualité de la démarche et du projet.*

ARTICLE 1AUZt 12 - STATIONNEMENT

- Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.
- Les stationnements seront traités en matériaux poreux. A défaut, un traitement et une infiltration des eaux pluviales sur la parcelle devra être réalisée, sauf en cas de contraintes techniques (sol non infiltrant).
- Pour les établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les deux roues doivent être aménagées.
- Le nombre de places exigé sera apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.

ARTICLE 1AUZt 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il est rappelé que les opérations d'assèchement, de mise en eau, d'imperméabilisation ou de remblai de zones humides sont soumises à autorisation ou à déclaration au titre des dispositions des articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'environnement.

Coefficient d'imperméabilisation (voir note technique page 120)

- Pour toute nouvelle construction, le demandeur doit conserver une superficie minimale minérale ou végétale non imperméabilisée (y compris les surfaces en toitures végétalisées) correspondant à 25% minimum de la superficie de l'unité foncière,
- Dans le cas d'une extension de construction existante, le demandeur devra conserver un espace non imperméabilisé (y compris les surfaces en toitures végétalisées) correspondant à un minimum de 25% de la surface existante non imperméabilisée de la parcelle avant projet.
- Dans le cas d'un sinistre, la reconstruction est autorisée avec une emprise égale à l'emprise initiale lorsque celle-ci dépasse l'emprise autorisée.

Traitement des espaces libres de constructions

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Des aménagements paysagers doivent accompagner les itinéraires piétons et cyclistes (plantations, bandes engazonnées, noues,...).

Installations diverses

- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les citernes de récupération des eaux pluviales ainsi que toute installation similaire doivent être enterrées, sauf en cas de contraintes techniques liées à la nature du sol (dans ce cas, elles doivent être masquées).
- Les aires de stockage ou de dépôt de matériaux doivent être masquées par une haie végétale, d'essences locales variées.
- Lors de plantations nouvelles, on adoptera des essences locales variées : charme, noisetier... Les haies composées exclusivement de conifères sont interdites.

ARTICLE 1AUZt 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE 1AUZt 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé.

ARTICLE 1AUZt 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Non réglementé.

ZONE A URBANISER, ACTIVITES ECONOMIQUES, OUVERTURE ULTERIEURE A L'URBANISATION

2AUZ

Caractère de la zone

La zone 2AUZ est destinée au développement économique futur.

La zone 2AUZ n'est constructible qu'après modification du PLU. Celle-ci aura pour effet de transformer tout ou partie d'une ou plusieurs zones « 2 » en zone « 1 ».

Dispositions particulières

La zone comprend des secteurs où existent des contraintes, marquées par une trame spécifique au plan de zonage, se traduisant par des points de règlement particuliers :

- des éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques à protéger ou à créer suivant les dispositions de l'art. L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, et les règles définies aux articles 11 et 13 du présent règlement,
- des itinéraires de randonnée à protéger,
- le contour des secteurs faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- des canalisations de transport de gaz et les zones de danger qui y sont liées,

Il est précisé que :

- La zone est concernée par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement d'argiles. Des informations complémentaires et le contour des zones d'aléas sont consultables dans le rapport de présentation du PLU et sur le site www.argiles.fr. Le rapport de présentation du PLU détaille des recommandations sur la prise en compte de ce risque dans les projets de construction. Il est fortement recommandé au pétitionnaire de réaliser les études de sol nécessaires pour s'assurer de la prise en compte de ce risque.
- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

ARTICLE 2AUZ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AUZ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Le document « orientations d'aménagement et de programmation » définit les conditions d'aménagement de la zone.

L'autorisation de nouvelles constructions à usage d'habitation et leurs annexes est subordonnée à la modification du Plan Local d'Urbanisme.

Tout projet d'aménagement et de construction situé dans la zone des effets irréversibles (IRE) liés aux canalisations de gaz, doit faire l'objet d'une consultation préalable de GRT Gaz.

Les aménagements et constructions envisagés à l'intérieur des zones de dangers définies au plan de zonage doivent prévoir des mesures suffisantes pour garantir la sécurité des biens et des personnes. Les mesures compensatoires, le cas échéant sont à définir avec le service gestionnaire du réseau.

Il est rappelé que :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable ;
- Il est précisé que les constructions et installations dites "existantes" dans le présent règlement s'entendent "existantes" à la date de publication du Plan Local d'Urbanisme ;
- l'organisme gestionnaire des canalisations de transport de gaz (GRT Gaz) doit être consulté pour tout projet situé dans les zones de dangers ;

ARTICLE 2AUZ 3 - ACCES ET VOIRIE

- Non réglementé

ARTICLE 2AUZ 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Non réglementé

ARTICLE 2AUZ 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

- Non réglementé.

ARTICLE 2AUZ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Le mode d'implantation des constructions nouvelles et des extensions devra être compatible avec les principes exposés dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU.
- Hors agglomération, toute nouvelle construction doit être implantée en retrait de 75 m minimum de l'axe des routes classées à grande circulation (RD 2460, 952, 960 et RD 2060 entre son carrefour avec la RD 952 et Montargis), et de 100 m de l'axe des voies express (RD2060 entre Orléans et le carrefour avec la RD 952).
- Une implantation différente peut être autorisée, à condition de respecter un recul minimum de 1 m par rapport à la limite du domaine public :
 - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques,...),
 - pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation (non respect du recul minimum exigé après extension par exemple).

ARTICLE 2AUZ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Le mode d'implantation des constructions nouvelles et des extensions devra être compatible avec les principes exposés dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU.
- Toute construction nouvelle peut être implantée sur une ou plusieurs limites séparatives aboutissant à une voie publique.
- En cas de retrait par rapport à la limite séparative opposée, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée à l'égout du toit, et jamais inférieur à 3 mètres.
- Une implantation différente peut être autorisée, à condition de respecter un recul minimum de 1 m par rapport aux limites séparatives :
 - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques,...)
 - pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation (non respect du recul minimum exigé après extension par exemple).

ARTICLE 2AUZ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

- Non réglementé.

ARTICLE 2AUZ 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

ARTICLE 2AUZ 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

ARTICLE 2AUZ 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

ARTICLE 2AUZ 12 - STATIONNEMENT

- Non réglementé.

ARTICLE 2AUZ 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il est rappelé que les opérations d'assèchement, de mise en eau, d'imperméabilisation ou de remblai de zones humides sont soumises à autorisation ou à déclaration au titre des dispositions des articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'environnement.

ARTICLE 2AUZ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE 2AUZ 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé.

ARTICLE 2AUZ 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Non réglementé.

Titre IV

<p>DISPOSITIONS APPLICABLES</p> <p>AUX ZONES AGRICOLES</p>
--

ZONE AGRICOLE

A

Caractère de la zone

La zone A comprend les secteurs agricoles à protéger en raison de leur valeur agronomique, biologique et économique.

La commune est entièrement située dans le périmètre du Val de Loire inscrit au Patrimoine mondial de l'UNESCO.

Dispositions particulières

La zone A comprend un secteur Ah correspondant à un habitat diffus non agricole.

La zone comprend des secteurs où existent des contraintes, marquées par une trame spécifique au plan de zonage, se traduisant par des points de règlement particuliers :

- des éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques à protéger ou à créer suivant les dispositions de l'art. L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, et les règles définies aux articles 11 et 13 du présent règlement,
- des itinéraires de randonnée à protéger,
- des sites d'exploitation agricole en activité
- des bâtiments agricoles, situés en zone A, pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme,
- des canalisations de transport de gaz et les zones de danger qui y sont liées,
- l'emplacement de cavités souterraines connues. Il est fortement conseillé au pétitionnaire de réaliser les études de sol nécessaires pour s'assurer de la prise en compte de ce risque.
- des sites susceptibles d'avoir été pollués (données BASIAS).

Il est précisé que :

- La zone est concernée par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement d'argiles. Des informations complémentaires et le contour des zones d'aléas sont consultables dans le rapport de présentation du PLU et sur le site www.argiles.fr. Le rapport de présentation du PLU détaille des recommandations sur la prise en compte de ce risque dans les projets de construction. Il est fortement recommandé au pétitionnaire de réaliser les études de sol nécessaires pour s'assurer de la prise en compte de ce risque.
- La zone est concernée par un risque d'inondation, marqué par un indice « i » au plan de zonage. Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation, annexé au PLU, définit des règles qui s'ajoutent à celles définies au règlement du PLU.
- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux visées à l'article 2,

ARTICLE A 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sous réserve du respect des dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation annexé au PLU :

Dans l'ensemble de la zone :

Installations
diverses

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;
- les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable (éoliennes de moins de 36 kW, méthanisation agricole, photovoltaïque sur le toit de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole), à l'exception des centrales photovoltaïques au sol sur des terres de production agricole. Et à condition :
 - d'être compatible avec le schéma régional du climat de l'air et de l'énergie élaboré au niveau départemental ou régional,
 - d'être compatible avec la poursuite d'une activité agricole.

Constructions
agricoles

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,

Habitations
agricoles et
annexes

- Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole, à condition :
 - d'être indispensables pour une surveillance permanente du site,
 - et d'être implantées à moins de 100 m comptés à partir de l'extrémité des bâtiments formant le site d'exploitation,
- le changement de destination, la réhabilitation et l'extension des constructions pour un usage d'habitation nécessaire à l'exploitation agricole.
- les annexes (abri de jardin, piscine,...) liées aux habitations nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve d'être limitées à 50 m² d'emprise au sol et d'être implantées à moins de 50 m de l'habitation.

Constructions
dans le cadre
d'une
diversification
d'activités
agricoles
principales

- Le changement de destination de bâtiments existants, pour un usage d'activité complémentaire à une activité agricole principale : chambre d'hôte, gîte, local de vente, ferme pédagogique,... Sous réserve que la construction présente de réelles qualités architecturales et patrimoniales (murs en pierre, charpente bois traditionnelle,...) et que le projet participe à sa mise en valeur.
- les constructions et installations nouvelles à usage d'annexes (local de vente, de stockage, local technique, sanitaires, garages à vélos, piscines,...) qui sont nécessaires aux activités complémentaires à une activité agricole principale préexistante, sous réserve d'être implantées à proximité des bâtiments existants.
- Le stationnement de caravanes dans le cadre de camping à la ferme réglementairement autorisé.
- Le changement de destination uniquement pour les bâtiments identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme, pour un usage non agricole, et à condition de ne pas y réaliser de nouveaux logements.

Dans le secteur Ah, en plus des éléments admis dans l'ensemble de la zone A :

Evolution du
bâti non
agricole

- la réhabilitation et l'extension des constructions existantes, dans une limite de +20% de l'emprise au sol du bâtiment existant, et à condition que le projet n'induisse pas la création de logement supplémentaire.
- les annexes (abri de jardin, piscine, abris pour animaux,...) liées aux habitations, sous réserve d'être limitées à 50 m² d'emprise au sol et d'être implantées à moins de 50 m de l'habitation.
- Le changement de destination de bâtiments existants, pour un usage d'hébergement touristique ou d'accueil : chambre d'hôte, gîte, location de salle,... sous réserve :
 - que la construction présente de réelles qualités architecturales et patrimoniales (murs en pierre, charpente bois traditionnelle,...) et que le projet participe à sa mise en valeur.
 - Que le projet ne génère pas de contraintes aux activités agricoles voisines.

Tout projet d'aménagement et de construction situé dans la zone des effets irréversibles (IRE) liés aux canalisations de gaz, doit faire l'objet d'une consultation préalable de GRT Gaz.

Les aménagements et constructions envisagés à l'intérieur des zones de dangers définies au plan de zonage doivent prévoir des mesures suffisantes pour garantir la sécurité des biens et des personnes. Les mesures compensatoires, le cas échéant sont à définir avec le service gestionnaire du réseau.

Il est rappelé que :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, en-dehors de celles habituellement nécessaires aux exploitations agricoles et à l'exploitation forestière.
- toute destruction de tout ou partie de bâtiment existant devra faire l'objet de l'obtention préalable d'un permis de démolir ;
- Il est précisé que les constructions et installations dites "existantes" dans le présent règlement s'entendent "existantes" à la date de publication du Plan Local d'Urbanisme ;

ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE**A 3 - 1 : Accès**

- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers.
Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic, de la position des accès et de leur configuration.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
 - Tout nouvel accès individuel hors agglomération sur les routes départementales est interdit. Exceptionnellement, un accès peut être admis après accord du service gestionnaire de la voie.

A 3 - 2 : Voirie

- Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.
- Les voies publiques ou privées, existantes ou à créer, doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite.
- Dans les nouvelles opérations, les voies principales devront sécuriser les circulations piétonnes et cyclistes par un traitement adapté.
- Pour les voies en impasse, il pourra être exigé un aménagement de retournement des véhicules (incendie, collecte des ordures ménagères,...), suivant les caractéristiques de l'opération, la longueur de la voie et le nombre de logements desservis.
- Tout aménagement réalisé sur un itinéraire de randonnée relevé au plan de zonage doit permettre de conserver la continuité de l'itinéraire de randonnée, ses qualités paysagères et la sécurité de ses usagers.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**A 4 - 1 : Alimentation en eau potable**

- Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.
- Une séparation totale devra être maintenue entre le réseau public d'alimentation en eau potable et les réseaux privés (cuves eaux pluviales, puits,...).

A 4 - 2 : Assainissement

a) Eaux usées

- Un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place après avis favorable des services compétents pour toute construction, extension ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement.
- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié.

b) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent privilégier l'infiltration ou le stockage des eaux pluviales sur la parcelle.
- Seul l'excès de ruissellement peut être dirigé vers le réseau collecteur, après mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de favoriser la limitation des débits (stockage, infiltration, réutilisation pour des besoins domestiques,...).
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.
- La récupération des eaux de pluie, pour des usages autres qu'alimentaires, est autorisée dans le respect des dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, des règlements du service de distribution de l'eau potable et du service d'assainissement.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

- L'unité foncière devra présenter une superficie suffisante pour permettre, le cas échéant, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif respectant la réglementation nationale en vigueur en matière d'assainissement.

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

- Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait de :
 - 75 mètres minimum par rapport à l'axe des voies classées à grande circulation (RD 2460, 952, 960 et RD 2060 entre son carrefour avec la RD 952 et Montargis), hors constructions agricoles,
 - 100 mètres minimum par rapport à l'axe des voies express (RD2060 entre Orléans et le carrefour avec la RD 952), hors constructions agricoles,
 - 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des autres voies.
- Une implantation différente peut être autorisée, à condition de respecter un recul minimum de 1 m par rapport à la limite du domaine public :
 - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques,...),
 - pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation (non respect du recul minimum exigé après extension par exemple).

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Toute construction nouvelle doit être implantée suivant un retrait minimum de 5 mètres.
- Une implantation différente peut être autorisée, à condition de respecter un recul minimum de 1 m par rapport à la limite séparative :
 - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques,...)
 - pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation (non respect du recul minimum exigé après extension par exemple).

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

- Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé au titre du PLU. Cependant, les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, annexé au PLU, peuvent préciser des limitations à l'emprise au sol des constructions.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions à usage d'habitation, liées et nécessaires aux exploitations agricoles, ne doit pas dépasser 4,5 m à l'égout du toit.
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
 - en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois dépasser cette hauteur,
 - en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Des dispositions complémentaires aux règles définies au présent article peuvent s'appliquer au titre de la protection des monuments historiques. L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis pour tout projet situé à l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques tels que définis au plan des servitudes joint au PLU.

1) Dispositions générales

- A l'exception des cas prévus au PPRI, tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit, sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie et des terrains voisins.
- Les maisons en bois sont admises mais les éléments d'architecture régionale typés (chalet savoyard, maison scandinave,...) sont interdits. Les architectures étrangères à la région et leurs éléments de modénature caractéristiques sont interdits (colonnes, frontons, balustres romaines,...)
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaing, brique creuse,...).
- Un soin particulier doit être porté sur l'intégration des éléments techniques de petite taille (pompes à chaleur,...).
- D'autres matériaux que ceux indiqués au présent article peuvent être employés en façade ou en toiture, notamment pour la réalisation d'appentis, de vérandas ou la pose de panneaux solaires. Ces matériaux peuvent être tels que, par exemple, du zinc, du verre, des matériaux translucides, des toitures végétales.... Dans ce cas, ils devront être utilisés de façon à respecter l'échelle du bâti existant.

2) Dispositions particulières aux projets faisant l'objet d'une démarche architecturale et/ou environnementale :

- *Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, on pourra déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, forme de toiture (débords de toit, toitures courbes,...), couleurs,....*
- *Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et/ou environnementale doit être clairement justifiée.*
- *La qualité environnementale et énergétique sera notamment examinée au regard d'une architecture bioclimatique : la position des ouvertures par rapport au sud, la performance de l'isolation thermique, la compacité des volumes construits, l'utilisation de matériaux sains et recyclables peu consommateurs d'énergie grise, la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie, de dispositifs de production d'énergie renouvelable.*
- *La qualité architecturale sera analysée en étudiant les qualités d'intégration de la construction dans son environnement paysager et bâti, de l'harmonie des formes et des couleurs. La commune pourra s'appuyer sur l'avis d'un homme de l'art (exemple : CAUE, Architecte des Bâtiments de France, Architecte Conseil de la DDT,...) pour juger de la qualité de la démarche et du projet.*

3) Dispositions particulières aux éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme et relevés sur les plans de zonage :

- Les éléments de petit patrimoine (puits, croix,...) doivent être conservés en tant qu'élément identitaire du territoire.
- Les restaurations ou réhabilitations devront être faites avec des matériaux présentant un aspect similaire à ceux présents dans la construction. Elles devront respecter le caractère originel de la construction.
- On évitera les enduits qui laissent toutes les pierres apparentes quand cela n'est pas nécessaire (faire apparaître uniquement les pierres en saillie au même titre que les pierres d'encadrement).
- Toutes les modénatures (bandeaux, corniches, linteaux, appuis) seront conservées et restaurées avec des matériaux identiques en nature et forme.
- Les souches des cheminées anciennes seront conservées, car elles font partie de l'architecture et elles seront restaurées en gardant leur proportion.
- Pour les couvertures en tuile, on utilisera soit de la tuile de réemploi soit une tuile de petit moule (65/m² minimum) de teinte sombre (brun, brun rouge).
- Les dimensions des ouvertures anciennes devront être respectées et reprises pour la création de nouvelles baies.
- Les menuiseries seront de façon privilégiée en bois.

4) Habitations et annexes accolées

Façades et ouvertures :

- Les teintes d'enduit reprendront les teintes de la pierre et des sables locaux. Les teintes vives et criardes en façade sont proscrites.
- Les bois en bardage seront, soit laissés naturels, soit peints.
- Les réhabilitations devront respecter le rythme des ouvertures de la construction initiale.
- Sont interdits :
 - ⊖ Les bardages PVC.
 - ⊖ Les parements en pierre éclatée posées en opus,
 - ⊖ les enduits à relief,
 - ⊖ les coffres de volets roulants apparents,
 - ⊖ Les lucarnes retroussées (chien assis) et les lucarnes rampantes.

Toitures :

- Les toits horizontaux, végétalisés ou non, sont autorisés.
- Les toits inclinés du corps principal des constructions à usage d'habitation devront présenter une pente minimum de 35° comptés à partir de l'horizontale. En cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant présentant une pente inférieure, on pourra reprendre la pente initiale de la construction.
- Les toits inclinés des habitations et de leurs annexes accolées doivent être couverts en ardoises naturelles ou artificielles ou en tuiles plates petit moule de teinte brun-rouge, ou en matériaux de teinte, de taille et d'aspect similaire.

En cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments couverts en d'autres matériaux, la couverture pourra être exécutée en reprenant des matériaux similaires à ceux d'origine, à l'exception de tôle ondulée.

- On limitera au maximum l'impact visuel des panneaux solaires en respectant certains principes :
 - Privilégier l'installation sur des toitures annexes, plus basses, et moins visibles depuis l'espace public ou le grand paysage ; ou privilégier une implantation en bas de toiture,
 - Respecter l'échelle de la toiture : ne pas couvrir complètement une petite toiture traditionnelle,
 - Privilégier l'installation sur des toitures de forme simple (à deux pans),
 - Rechercher l'alignement avec des ouvertures existantes à l'aplomb en façade,
 - Etre attentif sur la teinte des panneaux et éviter les forts effets de contraste avec la toiture d'origine,
 - Ne pas agencer les panneaux en U ou en L, préférer une simple bande de panneaux,
 - Ne pas installer les panneaux en saillie de la toiture.

5) **Autres constructions (Bâtiments d'activité, annexes dissociées,...)**

- **Annexes dissociées de l'habitation supérieures ou égales à 16 m² :**

Elles sont soumises aux mêmes conditions d'intégration que les habitations et annexes accolées.

- **Annexes dissociées de l'habitation inférieures à 16 m² :**

Toitures :

On devra employer :

- soit un matériau d'aspect similaire à celui utilisé sur le bâtiment principal,
- soit des bardeaux d'asphalte teinte ardoise ou rouge sombre,
- soit du bac acier de teinte brun rouge sombre ou ardoise,
- soit des tuiles de bois.
- Soit du zinc
- Soit des toitures végétalisées

L'emploi de matériaux ondulés est interdit.

Façades :

On devra employer soit le même matériau que celui utilisé sur le bâtiment principal, soit un bardage bois brut ou peint.

- **Autres constructions (bâtiment d'activité,...)**

Façades :

Les couleurs vives, brillantes ou criardes et le blanc pur sont interdits.

Toitures :

L'emploi de matériaux ondulés ou de tôles galvanisées non teintées est interdit.

6) **Clôtures**

Sont interdits en clôtures sur le domaine public :

- L'usage de claustras, canisses, palissades, ou plaques et poteaux en ciment.
- Les haies constituées d'une seule essence de résineux. On préférera une variété d'essences locales.
- Les clôtures ne devront pas employer de matériaux qui veulent copier un aspect (fausse pierre, faux bois). Les éléments étrangers à la région sont interdits (balustrades romaines,...).

Les clôtures maçonnées ne devront pas excéder une hauteur de 30 centimètres et pourront être surmontées d'un grillage. Les grillages seront de teinte foncée.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

- Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des dispositions particulières concernant les espaces libres et plantations peuvent être définies par le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation annexé au PLU.

Il est rappelé que les opérations d'assèchement, de mise en eau, d'imperméabilisation ou de remblai de zones humides sont soumises à autorisation ou à déclaration au titre des dispositions des articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'environnement.

Installations diverses

- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les citernes de récupération des eaux pluviales ainsi que toute installation similaire doivent être enterrées, sauf en cas de contraintes techniques liées à la nature du sol (dans ce cas, elles doivent être masquées).
- Les aires de stockage ou de dépôt de matériaux doivent être masquées par une haie végétale, d'essences locales variées.
- Lors de plantations nouvelles, on adoptera des essences locales variées : charme, noisetier... Les haies composées exclusivement de conifères sont interdites.

Éléments de paysage de type végétal à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme :

- Haie et bois en secteur agricole : les travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés (arasement pour une haie, défrichement pour un bois) dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction ou construction nouvelle,...). Pour un bois, le défrichement sera limité à 20% de la superficie de l'ensemble protégé. Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telle que l'obligation de replantation sur un linéaire ou une surface équivalents.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé.

ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Non réglementé.

Titre V

<p>DISPOSITIONS APPLICABLES</p> <p>AUX ZONES NATURELLES</p>

ZONE NATURELLE

N

Caractère de la zone

La zone N comprend les secteurs naturels ou forestiers à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

La commune est entièrement située dans le périmètre du Val de Loire inscrit au Patrimoine mondial de l'UNESCO.

Dispositions particulières

La zone N comprend :

- Un secteur NP naturel protégé
- Un secteur NPe d'équipements
- Un secteur Nj de jardins
- Un secteur Ngv d'accueil des Gens du voyage
- un secteur Nh correspondant à un habitat diffus non agricole

La zone comprend des secteurs où existent des contraintes, marquées par une trame spécifique au plan de zonage, se traduisant par des points de règlement particuliers :

- des éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques à protéger ou à créer suivant les dispositions de l'art. L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, et les règles définies aux articles 11 et 13 du présent règlement,
- des itinéraires de randonnée à protéger,
- des canalisations de transport de gaz et les zones de danger qui y sont liées,
- l'emplacement de cavités souterraines connues. Il est fortement conseillé au pétitionnaire de réaliser les études de sol nécessaires pour s'assurer de la prise en compte de ce risque,
- des espaces boisés classés où les défrichements sont interdits et où les coupes sont réglementées.
- des sites susceptibles d'avoir été pollués (données BASIAS).
- Des espaces où l'exploitation de carrières est admise.

Il est précisé que :

- La zone est concernée par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement d'argiles. Des informations complémentaires et le contour des zones d'aléas sont consultables dans le rapport de présentation du PLU et sur le site www.argiles.fr. Le rapport de présentation du PLU détaille des recommandations sur la prise en compte de ce risque dans les projets de construction. Il est fortement recommandé au pétitionnaire de réaliser les études de sol nécessaires pour s'assurer de la prise en compte de ce risque.
- La zone est concernée par un risque d'inondation, marqué par un indice « i » au plan de zonage. Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation, annexé au PLU, définit des règles qui s'ajoutent à celles définies au règlement du PLU.
- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions, installations et utilisation du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les défrichements dans les espaces boisés classés ;
- les éoliennes d'une puissance supérieure à 36 kW.

ARTICLE N 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sous réserve du respect des dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation annexé au PLU :

Dans l'ensemble de la zone :

- les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière, à condition qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente,
- les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable, à l'exception des centrales photovoltaïques au sol sur des terres de production agricole (éoliennes, méthanisation agricole, photovoltaïque sur le toit de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole). Et à condition :
 - qu'elles respectent le schéma régional du climat de l'air et de l'énergie élaboré au niveau départemental ou régional,
 - d'être compatible avec la poursuite d'une activité agricole.
- Les carrières et leurs installations annexes sur les secteurs définis par une trame spécifique au plan de zonage.

Tout projet d'aménagement et de construction situé dans la zone des effets irréversibles (IRE) liés aux canalisations de gaz, doit faire l'objet d'une consultation préalable de GRT Gaz.

Les aménagements et constructions envisagés à l'intérieur des zones de dangers définies au plan de zonage doivent prévoir des mesures suffisantes pour garantir la sécurité des biens et des personnes. Les mesures compensatoires, le cas échéant sont à définir avec le service gestionnaire du réseau.

Dans le secteur Ngv, en plus des éléments admis dans l'ensemble de la zone N :

- Les constructions et installations destinées à l'accueil des Gens du Voyage.

Dans le secteur Nj, en plus des éléments admis dans l'ensemble de la zone N :

- La construction d'annexes aux habitations dans une limite de 16 m² d'emprise au sol.
- L'aménagement conservatoire des constructions existantes.

Dans le secteur Nh, en plus des éléments admis dans l'ensemble de la zone N :

- la réhabilitation et l'extension des constructions existantes, dans une limite de +20% de l'emprise au sol du bâtiment existant, et à condition que le projet n'induisse pas la création de logement supplémentaire.
- les annexes (abri de jardin, piscine, abris pour animaux,...) liées aux habitations, sous réserve d'être limitées à 50 m² d'emprise au sol et d'être implantées à moins de 50 m de l'habitation.
- Le changement de destination de bâtiments existants, pour un usage d'hébergement touristique ou d'accueil : chambre d'hôte, gîte, location de salle,... sous réserve :
 - que la construction présente de réelles qualités architecturales et patrimoniales (murs en pierre, charpente bois traditionnelle,...) et que le projet participe à sa mise en valeur.
 - Que le projet de génère pas de contraintes aux activités agricoles voisines.

Il est rappelé que :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, en-dehors de celles habituellement nécessaires aux exploitations agricoles et à l'exploitation forestière.
- toute destruction de tout ou partie de bâtiment existant devra faire l'objet de l'obtention préalable d'un permis de démolir ;
- Il est précisé que les constructions et installations dites "existantes" dans le présent règlement s'entendent "existantes" à la date de publication du Plan Local d'Urbanisme ;

ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIEN 3 - 1 : Accès

- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers.
Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic, de la position des accès et de leur configuration.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
 - Tout nouvel accès individuel hors agglomération sur les routes départementales est interdit. Exceptionnellement, un accès peut être admis après accord du service gestionnaire de la voie.

N 3 - 2 : Voirie

- Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.
- Les voies publiques ou privées, existantes ou à créer, doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite.
- Dans les nouvelles opérations, les voies principales devront sécuriser les circulations piétonnes et cyclistes par un traitement adapté.
- Pour les voies en impasse, il pourra être exigé un aménagement de retournement des véhicules (incendie, collecte des ordures ménagères,...), suivant les caractéristiques de l'opération, la longueur de la voie et le nombre de logements desservis.
- Tout aménagement réalisé sur un itinéraire de randonnée relevé au plan de zonage doit permettre de conserver la continuité de l'itinéraire de randonnée, ses qualités paysagères et la sécurité de ses usagers.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**N 4 - 1** : Alimentation en eau potable

- Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.
- Une séparation totale devra être maintenue entre le réseau public d'alimentation en eau potable et les réseaux privés (cuves eaux pluviales, puits,...).

N 4 - 2 : Assainissement

a) Eaux usées

- Un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place après avis favorable des services compétents pour toute construction, extension ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement.
- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié.

b) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent privilégier l'infiltration ou le stockage des eaux pluviales sur la parcelle.
- Seul l'excès de ruissellement peut être dirigé vers le réseau collecteur, après mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de favoriser la limitation des débits (stockage, infiltration, réutilisation pour des besoins domestiques,...).
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.
- La récupération des eaux de pluie, pour des usages autres qu'alimentaires, est autorisée dans le respect des dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, des règlements du service de distribution de l'eau potable et du service d'assainissement.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

- L'unité foncière devra présenter une superficie suffisante pour permettre, le cas échéant, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif respectant la réglementation nationale en vigueur en matière d'assainissement.

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

- Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait de :
 - 75 mètres minimum par rapport à l'axe des voies classées à grande circulation (RD 2460, 952, 960 et RD 2060 entre son carrefour avec la RD 952 et Montargis),
 - 100 mètres minimum par rapport à l'axe des voies express (RD2060 entre Orléans et le carrefour avec la RD 952),
 - 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des autres voies.
- Une implantation différente peut être autorisée, à condition de respecter un recul minimum de 1 m par rapport à la limite du domaine public :
 - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques,...),
 - pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation (non respect du recul minimum exigé après extension par exemple).

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Toute construction nouvelle doit être implantée suivant un retrait minimum de 5 mètres.
- Une implantation différente peut être autorisée, à condition de respecter un recul minimum de 1 m par rapport à la limite séparative :
 - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques,...)
 - pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation (non respect du recul minimum exigé après extension par exemple).

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

- Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé au titre du PLU. Cependant, les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, annexé au PLU, peuvent préciser des limitations à l'emprise au sol des constructions.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Sans objet

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Des dispositions complémentaires aux règles définies au présent article peuvent s'appliquer au titre de la protection des monuments historiques. L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis pour tout projet situé à l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques tels que définis au plan des servitudes joint au PLU.

1) Dispositions générales

- A l'exception des cas prévus au PPRI, tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit, sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie et des terrains voisins.
- Les maisons en bois sont admises mais les éléments d'architecture régionale typés (chalet savoyard, maison scandinave,...) sont interdits. Les architectures étrangères à la région et leurs éléments de modénature caractéristiques sont interdits (colonnes, frontons, balustres romaines,...)
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaing, brique creuse,...).
- Un soin particulier doit être porté sur l'intégration des éléments techniques de petite taille (pompes à chaleur,...).
- D'autres matériaux que ceux indiqués au présent article peuvent être employés en façade ou en toiture, notamment pour la réalisation d'appentis, de vérandas ou la pose de panneaux solaires. Ces matériaux peuvent être tels que, par exemple, du zinc, du verre, des matériaux translucides, des toitures végétales.... Dans ce cas, ils devront être utilisés de façon à respecter l'échelle du bâti existant.

2) Dispositions particulières aux projets faisant l'objet d'une démarche architecturale et/ou environnementale :

- *Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, on pourra déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, forme de toiture (débords de toit, toitures courbes,...), couleurs,....*
- *Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et/ou environnementale doit être clairement justifiée.*
- *La qualité environnementale et énergétique sera notamment examinée au regard d'une architecture bioclimatique : la position des ouvertures par rapport au sud, la performance de l'isolation thermique, la compacité des volumes construits, l'utilisation de matériaux sains et recyclables peu consommateurs d'énergie grise, la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie, de dispositifs de production d'énergie renouvelable.*
- *La qualité architecturale sera analysée en étudiant les qualités d'intégration de la construction dans son environnement paysager et bâti, de l'harmonie des formes et des couleurs. La commune pourra s'appuyer sur l'avis d'un homme de l'art (exemple : CAUE, Architecte des Bâtiments de France, Architecte Conseil de la DDT,...) pour juger de la qualité de la démarche et du projet.*

3) Dispositions particulières aux éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme et relevés sur les plans de zonage :

- Les éléments de petit patrimoine (puits, croix,...) doivent être conservés en tant qu'élément identitaire du territoire.
- Les restaurations ou réhabilitations devront être faites avec des matériaux présentant un aspect similaire à ceux présents dans la construction. Elles devront respecter le caractère originel de la construction.
- On évitera les enduits qui laissent toutes les pierres apparentes quand cela n'est pas nécessaire (faire apparaître uniquement les pierres en saillie au même titre que les pierres d'encadrement).
- Toutes les modénatures (bandeaux, corniches, linteaux, appuis) seront conservées et restaurées avec des matériaux identiques en nature et forme.
- Les souches des cheminées anciennes seront conservées, car elles font partie de l'architecture et elles seront restaurées en gardant leur proportion.
- Pour les couvertures en tuile, on utilisera soit de la tuile de réemploi soit une tuile de petit moule (65/m² minimum) de teinte sombre (brun, brun rouge).
- Les dimensions des ouvertures anciennes devront être respectées et reprises pour la création de nouvelles baies.
- Les menuiseries seront de façon privilégiée en bois.

4) Habitations et annexes accolées

Façades et ouvertures :

- Les teintes d'enduit reprendront les teintes de la pierre et des sables locaux. Les teintes vives et criardes en façade sont proscrites.
- Les bois en bardage seront, soit laissés naturels, soit peints.
- Les réhabilitations devront respecter le rythme des ouvertures de la construction initiale.
- Sont interdits :
 - ☞ Les bardages PVC.
 - ☞ Les parements en pierre éclatée posées en opus,
 - ☞ les enduits à relief,
 - ☞ les coffres de volets roulants apparents,
 - ☞ Les lucarnes retroussées (chien assis) et les lucarnes rampantes.

Toitures :

- Les toits horizontaux, végétalisés ou non, sont autorisés.
- Les toits inclinés du corps principal des constructions à usage d'habitation devront présenter une pente minimum de 35° comptés à partir de l'horizontale. En cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant présentant une pente inférieure, on pourra reprendre la pente initiale de la construction.
- Les toits inclinés des habitations et de leurs annexes accolées doivent être couverts en ardoises naturelles ou artificielles ou en tuiles plates petit moule de teinte brun-rouge, ou en matériaux de teinte, de taille et d'aspect similaire.

En cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments couverts en d'autres matériaux, la couverture pourra être exécutée en reprenant des matériaux similaires à ceux d'origine, à l'exception de tôle ondulée.

- On limitera au maximum l'impact visuel des panneaux solaires en respectant certains principes :
 - Privilégier l'installation sur des toitures annexes, plus basses, et moins visibles depuis l'espace public ou le grand paysage ; ou privilégier une implantation en bas de toiture,
 - Respecter l'échelle de la toiture : ne pas couvrir complètement une petite toiture traditionnelle,
 - Privilégier l'installation sur des toitures de forme simple (à deux pans),
 - Rechercher l'alignement avec des ouvertures existantes à l'aplomb en façade,
 - Etre attentif sur la teinte des panneaux et éviter les forts effets de contraste avec la toiture d'origine,
 - Ne pas agencer les panneaux en U ou en L, préférer une simple bande de panneaux,
 - Ne pas installer les panneaux en saillie de la toiture.

5) **Autres constructions (Bâtiments d'activité, annexes dissociées,...)**

- **Annexes dissociées de l'habitation supérieures ou égales à 16 m² :**

Elles sont soumises aux mêmes conditions d'intégration que les habitations et annexes accolées.

- **Annexes dissociées de l'habitation inférieures à 16 m² :**

Toitures :

On devra employer :

- soit un matériau d'aspect similaire à celui utilisé sur le bâtiment principal,
- soit des bardeaux d'asphalte teinte ardoise ou rouge sombre,
- soit du bac acier de teinte brun rouge sombre ou ardoise,
- soit des tuiles de bois.
- Soit du zinc
- Soit des toitures végétalisées

L'emploi de matériaux ondulés est interdit.

Façades :

On devra employer soit le même matériau que celui utilisé sur le bâtiment principal, soit un bardage bois brut ou peint.

- **Autres constructions (bâtiment d'activité,...)**

Façades :

Les couleurs vives, brillantes ou criardes et le blanc pur sont interdits.

Toitures :

L'emploi de matériaux ondulés ou de tôles galvanisées non teintées est interdit.

6) **Clôtures**

Sont interdits en clôtures sur le domaine public :

- L'usage de claustras, canisses, palissades, ou plaques et poteaux en ciment.
- Les haies constituées d'une seule essence de résineux. On préférera une variété d'essences locales.
- Les clôtures ne devront pas employer de matériaux qui veulent copier un aspect (fausse pierre, faux bois). Les éléments étrangers à la région sont interdits (balustrades romaines,...).

Les clôtures maçonnées ne devront pas excéder une hauteur de 30 centimètres et pourront être surmontées d'un grillage. Les grillages seront de teinte foncée.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

- Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des dispositions particulières concernant les espaces libres et plantations peuvent être définies par le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation annexé au PLU.

Il est rappelé que les opérations d'assèchement, de mise en eau, d'imperméabilisation ou de remblai de zones humides sont soumises à autorisation ou à déclaration au titre des dispositions des articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'environnement.

Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés. Les coupes et abatages sont soumis à déclaration préalable.

Installations diverses

- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les citernes de récupération des eaux pluviales ainsi que toute installation similaire doivent être enterrées, sauf en cas de contraintes techniques liées à la nature du sol (dans ce cas, elles doivent être masquées).
- Les aires de stockage ou de dépôt de matériaux doivent être masquées par une haie végétale, d'essences locales variées.
- Lors de plantations nouvelles, on adoptera des essences locales variées : charme, noisetier... Les haies composées exclusivement de conifères sont interdites.

Éléments de paysage de type végétal à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme :

- Haie et bois en secteur naturel : les travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés (arasement pour une haie, défrichement pour un bois) dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction ou construction nouvelle,...). Pour un bois, le défrichement sera limité à 20% de la superficie de l'ensemble protégé. Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telle que l'obligation de replantation sur un linéaire ou une surface équivalents.
- Patrimoine fluvial : Les perrons en pierre situés dans la Grande Rue du Port doivent être préservés. Les éléments constitutifs du front de Loire sur le secteur du Port doivent être préservés : quai Penthièvre, escaliers et rambardes en pierre et fer, anneaux d'amarrage. Les perrés en bordure de Loire doivent être préservés ou restaurés à l'identique.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé.

ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Non réglementé.

GLOSSAIRE

Acrotère

Élément du mur de façade au-dessus du niveau de la toiture, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords ou garde-corps pleins.

Affouillement

Extraction de terre. Tout affouillement doit faire l'objet d'une déclaration préalable si sa superficie est supérieure à 100m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

Alignement

L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit qu'une construction est « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

Appareil / appareillage

Assemblage déterminé d'éléments taillés d'une construction ou d'une partie de construction.

Attique

Étage supérieur d'une construction, construit en retrait de la façade.

Bardage

Éléments de bois, métallique ou autre, rapportés sur la façade d'une construction en la recouvrant.

Barreaudage

Grille ou garde corps composé de barreaux, en métal, bois ou autres matériaux.

Caravane

Véhicule ou l'élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou être déplacé par simple traction.

Chemin

Voie de terre carrossable usuellement empruntée par les agriculteurs, viticulteurs ou sylviculteurs pour accéder à leurs exploitations, et pouvant le cas échéant être utilisé par des randonneurs à pied ou à vélo.

Construction et installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif

Désigne les constructions et installations de type transformateur, poste de relèvement, abri bus, ouvrages d'assainissement collectif, poteaux incendie, petits équipements publics,...

Contiguë

Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (construction contiguë).

Continuité architecturale et/ou urbaine

Qualités d'un espace, d'un édifice ou d'une architecture dont la composition, les matériaux et le décor sont similaires ou s'inspirent des constructions avoisinantes.

Continuité bâtie

Agencement de constructions le long d'une voie ou espace public ou privé, implantées majoritairement sur une même ligne, droite ou courbe.

Corniche

Saillie couronnant une construction. C'est un élément à la fois de décor et protection de façade. Les corniches supportent les chéneaux ou gouttières et limitent le ruissellement de l'eau de pluie sur les murs.

Corps principal d'une construction

Constitue le corps principal d'une construction, les volumes construits homogènes d'un seul tenant dans l'ouvrage bâti, et inscrits dans une même ligne de faitage. Le corps principal comporte généralement la porte d'entrée principale. Ne constituent pas le corps principal les parties de construction telles que les appentis, vérandas, avancements, ailes, arrière-corps, bow windows,

Couronnement

Ce qui couvre le sommet d'une construction ou d'un mur.

Défrichement

Est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique (extrait de l'art. L311-1 du code forestier).

Devanture

Ouvrage qui revêt une façade d'une boutique pour mettre son étalage en valeur.

Egout du toit

Limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie. La ligne d'égout correspond, dans la plupart des cas, à la partie basse d'une gouttière ou d'un chéneau.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions se définit par la projection verticale des bâtiments, au sol, à l'exclusion des débords, modénatures ou éléments de saillie (type balcons, terrasses, débords de toiture, etc.)

Emprise publique

Espace occupé par une voie publique, une place ou un dégagement urbain ouvert à la circulation piétons, 2 roues et/ou automobile, faisant partie du domaine public et pouvant donner accès directement aux terrains riverains.

Espaces libres

Ils correspondent à la surface du terrain non occupé par les constructions générant une emprise au sol, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Espace boisé classé

Le PLU peut désigner comme espaces boisés, des bois, forêts, parcs à conserver, à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Le classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. 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. Toute coupe ou abattage est subordonnée à une autorisation délivrée par l'autorité compétente. Cette autorisation n'est pas requise dans les cas prévus à l'article R 130-1 du Code de l'urbanisme, notamment lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts. Tout défrichement est interdit (extrait partiel de l'art. L130-1 du code de l'urbanisme).

Espace commun

C'est un espace dont l'utilisation est commune aux habitants résidant dans un ensemble d'habitations. Il est réservé aux piétons et peut être aménagé de plusieurs façons : espaces verts, de jeux, de sport, squares, places, cheminements piétons ainsi que les emprises plantées connexes à la voirie (trottoirs, noues, terre-pleins).

Etage droit

Etage entier dont les murs sont verticaux.

Existant

Existant à la date d'approbation du PLU.

Extension

Travaux sur une construction existante qui génère une augmentation de l'emprise au sol.

Exhaussement

Remblaiement de terrain. Tout exhaussement doit faire l'objet d'une déclaration préalable si sa superficie est supérieure à 100m² et si sa profondeur excède 2 mètres

Façade d'une construction

Elévation avant, arrière et latérale d'une construction. Les façades appelées pignon sont celles latérales qui épousent la forme le plus souvent triangulaire d'un comble.

Façade d'un terrain

Limite du terrain longeant l'emprise de la voie. Lorsque le terrain est longé par plusieurs voies, il a plusieurs façades.

Faitage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

Gouttière

Canal le plus souvent en en métal placé à l'extrémité basse du versant de toiture destiné à recueillir les eaux de pluie.

Groupes de constructions

Un groupe de constructions est une opération faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain, celui-ci pouvant ou non faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les bâtiments déjà existants ne sont pas considérés comme faisant partie du groupe d'habitation.

Hauteur

La hauteur d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part, et d'autre part le niveau du sol avant travaux.

Dans le cas d'un terrain en bordure de voie en pente, la hauteur de la construction au droit de cette voie est mesurée dans l'axe de la façade principale.

Installation classée pour la protection de l'environnement

Un établissement industriel, artisanal, agricole, etc. entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement, dès lors qu'ils sont concernés par la nomenclature qui les définit quand ils peuvent être la cause de dangers potentiels ou d'inconvénients, notamment pour la commodité du voisinage, la sécurité, la salubrité, la santé publique, l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement, la conservation des sites et monuments.

Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée, soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration, selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, dangers d'explosion ou d'incendie, etc. Cette réglementation relève du Code de l'environnement.

Installation technique

Volume construit ou élément tels que locaux techniques divers, souches de cheminée, local de machinerie d'ascenseur, ouvrage d'aération ou de ventilation.

Limite séparative

Limites mitoyennes avec une autre propriété.

Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

- **Les limites latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique :**

Il s'agit des limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété ou une emprise publique.

- **Les limites de fond de terrain :**

Ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Leur tracé caractérise les cœurs d'îlots . Elles sont situées à l'opposé de la voie. Dans le cas d'un parcellaire complexe, il faut considérer comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à une voie ou une emprise publique y compris les éventuels décrochements ou brisures.

Lisse

Pièce horizontale servant de support à un garde corps, une clôture,...

Marge de recul / Retrait

Espace compris entre la construction et la voie ou emprise publique.

Ce recul ne s'applique pas aux éléments de construction en saillie de la façade, tels que les saillies traditionnelles, socles, corniches, balcons, pare-soleil, etc.

Mise en demeure d'acquérir

Lorsqu'un terrain est situé dans un emplacement réservé, son propriétaire peut demander au bénéficiaire de cet emplacement de lui acheter dans les conditions fixées au code de l'urbanisme.

Modénature

Moultres et éléments d'architecture caractérisant la façade d'une construction.

Mur bahut

Muret bas.

Opération d'ensemble

Toute opération ayant pour objet ou pour effet de porter à plus de 1 le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération : division, lotissement, permis groupé, ZAC, association foncière urbaine,...

Parcelle

C'est le plus petit élément du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

Parement

Matériau assurant la face visible d'une façade ou d'un élément de construction.

Surface de plancher

Somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs.

Peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que 10% des surfaces de plancher des immeubles collectifs.

Surface imperméabilisée

Surface dont l'aménagement a pour conséquence de bloquer toute possibilité d'infiltration des eaux dans le sol. Un coefficient de ruissellement peut être défini en fonction des types de revêtements mis en œuvre : plus ce coefficient est élevé, plus il bloque les possibilités d'infiltration des eaux.

Nature du sol	Coefficient de ruissellement	Effet sur la limitation de l'imperméabilisation
Toitures, voiries	0,9 à 1	Non
Chaussée pavée à joints étanches	0,7 à 0,9	
Chaussée pavée à joints de sable	0,4 à 0,7	Favorable
Empierrement et espaces gravillonnés sur lits de sable	0,3 à 0,5	
Chemin de terre	0,1 à 0,3	Très favorable
Aires de sports	0,2 à 0,3	
Jardins et parcs	0,05 à 0,1	

Terrain naturel

On entend par terrain naturel le niveau de terrain (TN) tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

Toitures

Toiture terrasse : couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'évacuation des eaux de pluie.

Toiture à pente : couverture qui comporte un ou plusieurs plans inclinés concourant à définir le volume externe visible de la construction.

Toiture à la Mansart : toiture dont chaque versant est formé de deux pans dont les pentes sont différentes, ce qui permet généralement d'établir un étage supplémentaire dans le volume du comble.

Unité foncière

Une unité foncière est un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Véranda

Une véranda est une galerie couverte en construction légère fermée par des vitres rapportées en saillie le long d'une façade.

Voie publique

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement.

Voie privée

Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété.

Voie en impasse

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.