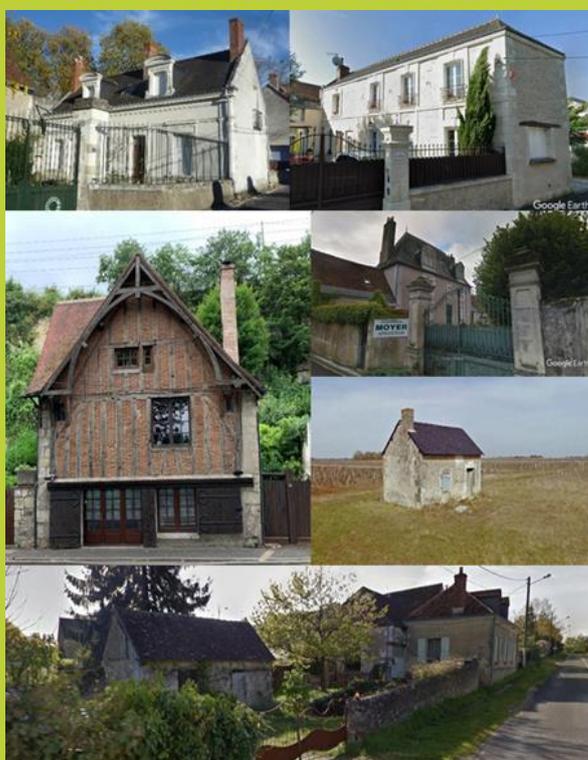


Montlouis-sur-Loire

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



MODIFICATION N°4

Règlement

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 30 juin 2022

Vincent MORETTE
Président TOURAINE-EST VALLÉES



Montlouis
sur Loire

Département d'Indre et Loire

COMMUNAUTÉ
Touraine-Est
Vallées

atu.

Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

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

SOMMAIRE

INTRODUCTION		P 1
	Présentation synthétique des différentes zones et secteurs	p 1
	Structure du règlement littéral pour chaque zone	p 2
TITRE 1	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	P 3
	Règlement applicable à la zone UA	p 4
	Règlement applicable à la zone UB	p 20
	Règlement applicable à la zone UC	p 33
	Règlement applicable à la zone UE	p 46
	Règlement applicable à la zone UP	p 56
	Règlement applicable à la zone UX	p 70
TITRE 2	DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER	P 81
	Règlement applicable à la zone 1AU	p 82
	Règlement applicable à la zone 1AUx	p 94
	Règlement applicable à la zone 1AUv	p 103
	Règlement applicable à la zone AU	p 112
TITRE 3	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	P 119
	Règlement applicable à la zone A	p 120
TITRE 4	DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE	P 131
	Règlement applicable à la zone N	p 132

INTRODUCTION

PRÉSENTATION SYNTHÉTIQUE DES DIFFÉRENTES ZONES ET SECTEURS

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

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

- les zones urbaines (**U**) divisées en 6 zones distinctes (**UA, UB, UE, UC, UP, UX**)
- les zones à urbaniser (**1AU et 1AUx**)
- la zone à urbaniser soumise à une procédure de modification ou de révision du PLU (**AUv**)
- la zone agricole : **A**
- la zone naturelle : **N**

Certaines zones se décomposent ou comprennent plusieurs secteurs :

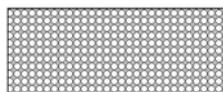
ZONES	U						1AU	1AUx	AUv	A	N
	UA	UB	UC	UP	UE	UX					
SECTEURS	UAb		UCb			UXc	1AUa			Ae	Na
	UAc		UCp			UXd	1AUb			Ah	Ne
	UAd					UXz	1AUc			Aj	Np
							1AUg			At	
							1AUp			Ap	
							1AUz				

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

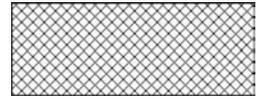
En application de l'article, le PLU comporte des orientations d'aménagement et de programmation.

Des dispositions particulières mentionnées sur les documents graphiques affectent certaines parties du territoire. Il s'agit notamment :

- Des espaces boisés classés



- **Des emplacements réservés** pour des voies et ouvrages publics, des installations d'intérêt général et des espaces verts, sont figurés au document graphique par des croisillons et répertoriés par un numéro de référence



STRUCTURE DU RÈGLEMENT LITTÉRAL POUR CHAQUE ZONE

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

Article 1 – Occupations ou utilisations du sol interdites

Article 2 – Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Article 3 – Desserte des terrains par les voies - Accès aux voies ouvertes au public

Article 4 – Desserte des terrains par les réseaux

Article 5 – Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014 art 157)

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

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Article 9 – Emprise au sol des constructions

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

Article 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

Article 12 – Aires de stationnement

Article 13 – Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Article 14 – Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014 art 157)

TITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

CARACTÈRE GÉNÉRAL DE LA ZONE

La zone UA est une zone de grande mixité : habitat collectif, habitat individuel, commerces, services, administration...

Elle correspond au cœur de ville historique à forte valeur patrimoniale, principalement organisé à partir des rues Descartes, Rabelais et Plantin et à partir de la place François Mitterrand.

La partie de la zone UA localisée le long du quai Albert est répertoriée en zone inondable dans le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation.

La zone UA comprend 3 secteurs

Les dispositions réglementaires visent principalement à Conserver et valoriser la trame bâtie ancienne.

Les secteurs UAb et UAc

Ils correspondent aux secteurs de centralité localisés de part et d'autre du noyau historique. L'objectif est de finaliser l'aménagement de ces quartiers notamment par l'adjonction de quelques logements collectifs afin de développer un véritable centre-ville à l'échelle de Montlouis-sur-Loire.

Le secteur UAac comprend, notamment, les principaux équipements scolaires de la commune, le centre commercial des Coteaux et des opérations d'habitat collectif.

C'est le secteur où s'expriment les hauteurs les plus hautes (R+4)

Le secteur UAd : secteur de renouvellement urbain du centre-ville

Il est destiné à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble s'inscrivant dans la politique de reconquête du centre-ville et destinée notamment à développer une gamme variée de logements et à renforcer l'offre d'équipements.

Ce secteur est soumis à des orientations d'aménagement et de programmation.

Pôle d'animation principal, la zone UA constitue le centre-ville de Montlouis-sur-Loire qui à ce titre va poursuivre le renforcement de sa structure urbaine tout en prenant en compte la spécificité des secteurs qui le composent. *Certaines parties de la zone UA sont soumises à des risques de mouvements de terrains dont la nature et le degré de gravité peuvent différer (la carte des périmètres à risques est annexée au dossier de PLU).*

En conséquence, les occupations et utilisations du sol sont autorisées dès lors qu'elles n'ont pas pour effet d'aggraver les risques ou d'en provoquer de supplémentaires.

Certaines parties de la zone UA, et du secteur UAd font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

AVERTISSEMENT

Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions édictées par le Plan de Prévention des Risques faisant partie des annexes du PLU.

Dans tous les cas, ce sont les dispositions les plus contraignantes qui s'appliqueront.

Dans les périmètres soumis à des risques de mouvements de terrain (voir le plan de recensement des risques de mouvements de terrains annexé au dossier de PLU), le maître d'ouvrage étudiera les conditions d'implantation de toute construction ou installation de façon à ne pas aggraver les risques existants ou à en provoquer de nouveaux et prendra toute mesure technique pour garantir la stabilité et la protection du bâtiment. Ces dispositions concernent principalement les secteurs sous-cavés ou potentiellement sous-cavés où il est recommandé de procéder à une analyse des sols et sous-sols avant toute construction ou extension de construction et également ceux nécessitant une maîtrise des eaux. Elles concernent également

Les zones localisées en pied de coteaux concernées par des risques d'éboulements.

Dans les zones à risques de rétractation des argiles, des précautions particulières devront être prises, concernant notamment les fondations et la structure des bâtiments.

UA-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations et constructions nouvelles à usage d'industrie.
- Les installations classées non compatibles avec le caractère urbain de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- Les campings, les terrains de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes hors terrains aménagés.
- Les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toute autre installation précaire ou mobile.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...
- Toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le caractère de la zone.
- Toutes les occupations ou utilisations du sol interdites par le PPRI.
- Les constructions nouvelles dans les périmètres de fortes contraintes de mouvements de terrains (identifiés par une trame spécifique sur les plans de zonages).
- Les nouvelles constructions principales sont interdites **dans les ensembles bâtis et dans l'espace paysager remarquable identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme** et indiqués sur le règlement graphique.

UA-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

- Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition d'être nécessaires à l'activité urbaine, qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières ou que des précautions soient prises pour réduire les nuisances.
- L'aménagement et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisés à condition qu'il n'en résulte pas une augmentation des dangers et nuisances.
- *Dans la zone inondable*

Les occupations et utilisations du sol admises doivent respecter les dispositions du PPRI dans les parties de terrains soumises aux risques d'inondation.

Les éléments de patrimoine bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sont repérés sur les documents graphiques :

- la démolition des constructions identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme n'est autorisée qu'en cas de sinistre (incendie, etc.) ayant eu pour conséquence d'altérer considérablement et de manière irréversible l'état sanitaire de la construction ou en cas de risques de péril ;
- la démolition d'éléments ponctuels (ajouts postérieurs à l'époque de construction de l'édifice, annexes ou extensions) qui ne correspondent pas à la typologie de la construction principale est autorisée lorsque leur état de vétusté, la nécessité d'évolution du bâti (accessibilité, normes de sécurité, etc.) ou la mise en valeur du patrimoine identifié le justifie.

Les éléments de patrimoine végétal-paysager faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sont repérés sur les documents graphiques : l'abattage des arbres identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme n'est autorisé que lorsque l'état sanitaire du sujet le justifie.

UA-ARTICLE 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

1. CARACTÉRISTIQUES DES ACCÈS ET DES VOIRIES

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

2. ACCÈS

- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière.
- Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

3. VOIRIE NOUVELLE

Les voies publiques ou privées doivent :

- par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent,
- participer au maillage viaire communal et s'intégrer correctement au principe général de circulation,
- présenter, lorsque nécessaire, des caractéristiques techniques susceptibles d'intégrer des places de stationnement,

4. PISTES CYCLABLES, CHEMINEMENTS PIETONNIERS

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

De plus dans le secteur UAd « Cœur de ville » uniquement :

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte fixées par les textes réglementaires en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le ramassage des ordures ménagères...

Le raccordement des nouvelles voies au réseau viaire existant doit être en outre aménagé de façon à assurer une bonne fluidité du trafic et garantir la sécurité des piétons.

Le tracé des espaces publics (voies et place publique) figurant au document graphique n'est qu'indicatif et peut être modifié pour tenir compte des contraintes techniques ou foncières, et s'adapter aux plans masses des différents projets.

UA-ARTICLE 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

2. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Le raccordement au réseau public est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

Eaux pluviales

- Le raccordement au réseau public est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.
- Si le réseau public n'existe pas ou est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre à ses caractéristiques ainsi qu'à celles de l'opération projetée. Le système mis en place devra veiller à ne pas envoyer les eaux recueillies sur son terrain sur les parcelles situées à l'aval. Le dispositif doit être

particulièrement adapté dans les périmètres soumis à des risques de mouvements de terrains.

- Dans certains cas, pour éviter une surcharge du réseau, les services municipaux peuvent demander la réalisation de dispositifs appropriés.

3. RÉSEAUX DIVERS

- Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les branchements privés doivent être enterrés.
- Dans le cas de lotissements ou de groupements d'habitations, l'enfouissement des réseaux est obligatoire.
- Lorsque les réseaux publics sont aériens, les branchements individuels doivent être enterrés sur les parties privatives.

4. COLLECTE DES DÉCHETS URBAINS

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction.

UA-ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

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

Dans la zone UA

- L'implantation de la construction doit concourir à la préservation et la mise en valeur de la structure urbaine du centre-ville ancien
- Les constructions doivent être implantées à l'alignement.
- Des décrochements sont possibles pour rompre la monotonie d'un linéaire de façade, pour marquer une entrée d'immeuble, pour traiter de façon originale les angles d'îlots, pour mieux aménager l'espace devant toutes activités intégrées à l'habitat et situées en rez-de-chaussée, pour tenir compte de l'implantation d'une construction voisine.

Dans les secteurs UAb, UAc et UAd

- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3m par rapport à l'alignement.
- Lorsque le parti architectural le justifie, une implantation à l'alignement peut être autorisée.
- Des décrochements sont possibles pour rompre la monotonie d'un linéaire de façade, pour marquer une entrée d'immeuble, pour traiter de façon originale les angles d'îlots, pour mieux aménager l'espace devant toutes activités intégrées à l'habitat et situées en rez-de-chaussée.

Pour l'ensemble de la zone UA

- Compte tenu de l'environnement, de la configuration parcellaire, des considérations techniques et architecturales, une implantation différente peut être autorisée.
- Dans le cas d'extension, de surélévation et reconstruction de bâtiments existants, les implantations existantes peuvent être conservées si elles ne font pas saillie par rapport à l'alignement existant ou projeté.
- Pour les constructions installations ouvrages, équipements dits "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...) et les ouvrages publics d'infrastructure, l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter la règle principale.

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

- L'implantation de la construction doit concourir à la préservation et la mise en valeur de la structure urbaine du centre-bourg. Dans ce but, il pourra être demandé une implantation des constructions sur une ou plusieurs limites séparatives.
- Les constructions peuvent être implantées soit :
 - sur la ou les limites séparatives,
 - éloignées des limites séparatives. Dans ce cas, et si la façade la plus proche de cette limite comporte des ouvertures, la distance minimum sera de 1,9 m.
- Il n'est pas fixé de règle pour les abris de jardin inférieurs à 9 m².
- Pour les constructions installations ouvrages, équipements dits "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...) et les ouvrages publics d'infrastructure, l'implantation par rapport aux limites séparatives ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter la règle principale.

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

- L'implantation des constructions et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (ensoleillement) soient respectées.
- Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

UA-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 9 m².

UA-ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant tout remaniement. Elle est calculée à l'égout de toiture. Les locaux techniques, éléments de superstructure (cheminée, cage d'escalier, machinerie d'ascenseur, appareillage de climatisation) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

- **La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :**

- Dans la zone UA et le secteur UAa' : rez de chaussée plus un étage plus combles (R+1+C)
- Dans le secteur UAb : rez de chaussée plus deux étages plus combles (R+2+C)
- Dans le secteur UAc : rez de chaussée plus quatre étages (R+4)
- Dans le secteur UAd :
 - A l'Ouest de la rue J.J Rousseau : R+2+C,
 - A l'Est de la rue J.J Rousseau : R+3+C.

- La hauteur maximale des abris de jardin est limitée à 2,50 m au faîtage.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions installations ouvrages, équipements dits "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...) et les ouvrages publics d'infrastructure.

UA-ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**1. RÈGLE GÉNÉRALE**

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions particulières si les constructions par leur situation, leur disposition ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent s'inscrire en cohérence avec le tissu bâti constitué. A ce titre, la composition architecturale doit puiser dans le registre traditionnel (gabarit, et/ou matériaux, et/ou couleur, et/ou rapport entre les pleins et les vides et/ou percements...) tout en favorisant l'expression contemporaine de l'architecture, en adéquation avec les usages.
- A l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques et des sites classés et inscrits, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.

-  **Dans le secteur UAd**

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

- L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- La conception et la réalisation des bâtiments doivent permettre un vieillissement correct de l'ouvrage. Les constructions de formes architecturales contemporaines doivent être particulièrement étudiées et doivent s'intégrer parfaitement dans le cadre constitué par le paysage et les habitations existantes.
- Les ouvrages techniques des services publics et des concessionnaires doivent être intégrés aux volumes des constructions de la ZAC.

2. RÈGLES PARTICULIÈRES

Volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

Façades

- Les façades des constructions ne peuvent laisser apparents des matériaux qui, par leur nature ou leurs caractéristiques techniques sont destinés à être recouverts. De manière générale, il sera imposé une qualité de matériaux permettant la pérennité des façades.
- Concernant les extensions et la réhabilitation des constructions existantes, les matériaux employés (couverture, façade) doivent participer à la qualité d'aspect du bâtiment.
- Les locaux techniques, éléments de superstructure (cheminée, cages d'escaliers, machinerie d'ascenseur, appareillage de climatisation) devront faire l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.
- Dans le cas de garage en sous-sol, son ouverture sur la façade la plus exposée au domaine public est interdite. Les abords des rampes d'accès doivent être paysagés afin de les dissimuler au maximum.

Dans le secteur UAd

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

Seuls les matériaux naturels ou enduits sont autorisés (les enduits à relief sont interdits). Les enduits doivent être dans des tons « sable » ou de teinte naturelle « tuffeau de Touraine » à l'exclusion du « blanc pur ».

La couleur des structures en bois (poteaux, jambages, linteaux,...) doit être en harmonie avec la façade.

Sont également autorisés les matériaux et techniques qui sont l'expression de l'architecture contemporaine.

Toitures

- Dans le cas d'une toiture à pente, la pente générale doit être au minimum de 40° pour les bâtiments principaux.
- Le choix des matériaux de couverture doit être effectué selon la dominante locale. Sont autorisées :
 - l'ardoise naturelle ou l'ardoise artificielle si elle présente les mêmes caractéristiques,
 - la petite tuile plate traditionnelle.
- Des adaptations sont possibles en fonction de l'option architecturale ou urbanistique adoptée (projets contemporains).

Percements

Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades.

Couleurs

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
- respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ;
- souligner, éventuellement, le rythme des façades.

Clôtures

✚ Dans la zone UA

Les murs traditionnels doivent être préservés, des adaptations peuvent néanmoins être réalisées (percements...). Pour les clôtures nouvelles, il est demandé de s'inspirer du registre traditionnel (formes, gabarits, couleurs, matériaux...) présent dans le centre ancien tout en n'excluant pas des adaptations contemporaines. Elles doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de constructions que par leur proportion.

Les clôtures devront avoir une hauteur maximale de 1,80m

✚ Dans le secteur UAb

La clôture pourra être constituée d'un muret d'une hauteur de 1 mètre maximum pouvant être surmonté d'une grille ou d'un grillage

✚ Dans le secteur UAd

Rappel des principes de préconisations paysagères sur les clôtures :

- Conservation des traces du parcellaire et des murets séparatifs existants.
- Conservation de beaux arbres spécimens tels les tilleuls.
- Recréation des ambiances des venelles, chemin piéton entre les jardins clos de murets.

Clôtures sur rue des Grippeaux :

- Conservation du mur existant, consolidation et restauration à la même hauteur pour soutènement des terres. Finition « à pierre vue » moellon de pierre calcaire et enduit gratté fin du ton de la pierre ou un peu plus foncé.
- Idem pour mur de clôture existant le long du parking public.
- Plantation d'arbres de haute tige en fond de parcelle derrière le mur de clôture côté parcelle privée pour constitution d'un débordement des frondaisons sur la rue par au-dessus du mur. Essences d'arbres variées de type champêtre ou ornemental au choix.
- Plantation d'arbustes possible (cf liste des essences préconisées).

Clôtures sur rue nouvelle traversante :

- Reconstitution des portions de mur en place, consolidation et restauration des parties existantes à l'identique hauteur minimum 1.20 m/maxi 1.80 m ; finition « à pierre vue » moellon de pierre calcaire et enduit gratté fin du ton de la pierre ou un peu plus foncé.
- Prolongations par construction de murets maçonnés : hauteur minimum 1.20 m/maximum 1.80 m, finition enduit gratté fin ton de la pierre ou un peu plus foncé dito « mur des Grippeaux ».

- Plantation d'arbres de haute tige derrière le mur de clôture côté parcelle privée pour constitution d'un débordement des frondaisons sur la rue par au-dessus du mur. Essences d'arbres variées de type champêtre ou ornemental au choix.

- Plantation d'arbustes possible.

Clôtures sur les venelles et accès aux habitats groupés :

- Création de murets maçonnés hauteur minimum 1.20 m/maximum 1.80 m, finition enduit gratté fin ton dito mur de la rue des Grippeaux.

- Plantation d'arbres et d'arbustes en derrière le mur possible.

Clôtures de parcelle entre jardins

- Clôture grillagée hauteur maximum 1.60 m doublée d'une haie arbustive.

Antennes et pylônes

- Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

- Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

Restauration des bâtiments anciens

- Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, modénature, toitures, ouvertures ...).

- Des adaptations contemporaines sont possibles si elles améliorent la qualité du projet architectural et son intégration dans le site.

Annexes

- Les projets d'annexes pourront être acceptés sous réserve de :

- leur bonne intégration dans l'environnement,
- la nature des matériaux employés.

- *Annexes attenantes à la construction principale* : Les matériaux utilisés devront être identiques à ceux de l'habitation

- *Annexes non attenantes à la construction principale*

Elles devront comporter une toiture à deux pans. Une toiture à un seul pan pourra être autorisée si l'annexe est adossée à une limite séparative. Les matériaux utilisés devront être ceux utilisés pour la construction principale

- *Exception* : sous réserve de justification architecturale, les annexes attenantes ou non pourront présenter des caractéristiques différentes.

Abris de Jardins :

Leurs couleurs et aspects devront permettre leur intégration dans le site environnant.

Vérandas

Elles sont autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment. L'ossature doit être constituée d'éléments fins.

 **Dans le secteur UAd**

Elles sont autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère des bâtiments sur lesquels elles doivent s'appuyer. L'ossature doit être constituée d'éléments fins (ossature en bois interdite).

En présence d'un muret, ce dernier doit être traité à l'identique de celui de la façade principale.

► **Éléments bâtis protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :**

1. Principes généraux :

Les éléments de patrimoine bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sont repérés sur les documents graphiques.

Sont recensées deux catégories d'éléments protégés :

Les éléments bâtis ponctuels :

Ils sont repérés sur les documents graphiques, par un aplat rouge pour les constructions et un point rouge pour le patrimoine d'accompagnement (puits, loges de vigne). La protection au titre de l'article L.151-19 concerne les éléments suivants :

- la volumétrie de la construction ;
- la composition des façades (perçements, décors, proportions, hiérarchie, etc.) ;
- la toiture, la couverture et les ouvertures singulières en toiture (lucarne, verrière) ;
- les décors et matériaux de façade (modénature, cheminée, perron, corniche, etc.) ;
- le second œuvre d'origine (menuiserie, ferronnerie, boiserie, etc.).

Sont exclues de la protection :

- les éventuelles adjonctions de volumes plus tardives et qui ne reprendraient pas les caractéristiques architecturales de la construction principale ;
- les parties dont la dénaturation remet en question l'authenticité de la construction pour peu qu'il s'agisse de parties mineures (volume en appendice, partie de façade, etc.).

Les ensembles bâtis

Ils sont repérés par une trame rouge sur les documents graphiques. La protection au titre de l'article L.151-19 concerne les éléments suivants :

- la volumétrie des constructions et leur rapport les unes aux autres ;
- la composition des façades (perçements, décors, proportions, hiérarchies etc.) ;
- les décors et matériaux de façade (modénature, cheminée, perron, corniche, lucarne, etc.) ;
- le second œuvre d'origine (menuiseries, ferronnerie, boiserie, etc.) ;
- la correspondance des décors et matériaux de façade (modénature, cheminée, perron, corniche, etc.) entre les différents volumes ;
- la hiérarchie des décors et des matériaux entre volume principal et dépendances ;

- les murs et clôtures correspondant à la typologie ;
- les parcs ou jardins d'agrément associés.

Sont exclues de la protection :

- les éventuelles adjonctions de volumes plus tardives à l'ensemble bâti et qui ne reprendraient pas les caractéristiques architecturales de celui-ci (notamment la composition de façade, les matériaux) : cas des appentis en matériaux peu nobles (tôle, parpaing, etc.), les vérandas contemporaines,
- les parties dont la dénaturer remet en question l'authenticité des constructions pour peu qu'il s'agisse de parties mineures (volume en appendice, partie de façade, etc.).
- les extensions et annexes récentes.

D'une manière générale, les interventions sur un bâtiment identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ne doivent pas dénaturer l'appartenance typologique de l'immeuble et ses principales caractéristiques architecturales. Une attention particulière doit être apportée lors de toute intervention sur le bâtiment : extension, surélévation, ravalement de façade, etc.

2. Prescriptions spécifiques :

- Restauration

Les éléments bâtis protégés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme doivent être restaurés avec soin, en respectant les dispositions d'origine (ou supposées d'origine) et en utilisant des techniques traditionnelles de restauration compatibles avec le bâti ancien. Sont ainsi autorisés tous les matériaux employés dans la construction d'origine ainsi que des matériaux plus contemporains dans la mesure où ils présentent un aspect et une teinte similaires aux matériaux d'origine et où ils ne sont pas de nature à porter atteinte aux matériaux anciens par leur caractère hydrofuge notamment.

Tous les éléments suivants doivent être conservés et restaurés :

- les décors des façades (modénatures, bandeaux, soubassements, corniches, sculptures, etc.) ;
- les lucarnes anciennes, les cheminées, les perrons et emmarchements en pierre ;
- les éléments de ferronnerie, les balcons, les garde-corps (métalliques ou maçonnés), etc. ;
- les menuiseries d'origine (portes, fenêtres, portails et portillons, etc.) ;
- les dessins d'appareillage en façade et notamment les chaînes d'angle et les encadrements des baies.

En cas d'impossibilité de conservation en raison d'une dégradation trop importante, l'élément remplacé doit être de facture identique (en aspect, teinte et matière) à l'élément déposé.

- Modifications de façade

La modification de façade des éléments bâtis protégés au titre du L151-19 est autorisée dans la mesure où elle respecte les objectifs suivants :

- préserver les caractéristiques de composition, de forme d'ouverture et de traitement de décor des éléments de la façade ;

- conserver les éléments de décor singuliers de la façade et notamment les matériaux d'origine (pierre, brique, céramique, faïence, bois, etc.) ;
- ne pas porter atteinte à l'allure générale de la construction et notamment aux rapports entre les pleins et les vides ;
- conserver la hiérarchie des façades : on devra ainsi traiter différemment les façades principales, les mieux composées et les mieux traitées, et les façades secondaires.

L'ajout ou la modification d'ouvertures est possible, dans la mesure où celles-ci reprennent les proportions des baies déjà existantes sur la façade et dans les conditions énoncées ci-dessus.

Dans le cas de la restauration d'une grange, la lecture de l'ouverture originelle doit être conservée, le nombre de baies doit être limité et réparti sur différentes façades.

- **Extensions, annexes et surélévations**

La volumétrie (corps de bâtiment et toiture) doit être préservée.

Cependant, des extensions et annexes sont possibles dans la mesure où elles respectent les dispositions cumulatives suivantes :

- elles ne portent pas atteinte à l'intégrité esthétique de l'élément protégé et notamment : à la hiérarchie des volumes, à la composition de la façade, au traitement des espaces extérieurs (cours, parcs et jardins d'agrément associés dans le cas d'ensembles bâtis) qui participent de la qualité de l'édifice ;
- sur les *éléments bâtis ponctuels* elles doivent être situées sur une façade arrière, contre un pignon aveugle ou en retour d'équerre sur une partie de la façade dans le cas d'une construction implantée en retrait ;
- sur les *ensembles bâtis*, elles sont implantées de manière à poursuivre l'organisation bâtie caractéristique de l'ensemble (continuer une symétrie, fermer une cour, etc.) ;
- dans tous les cas, le volume doit être réalisé avec soin, présenter des matériaux similaires avec ceux de la façade contre laquelle il s'implante et ne pas porter atteinte à un élément de décor intéressant de la façade (modénature ou motif).

La surélévation d'un élément bâti protégé au titre du L151-19 du code de l'urbanisme est interdite.

Toutefois des exceptions peuvent être admises dans les cas de figure suivants :

- sur les *éléments bâtis ponctuels* lorsque la surélévation ne concerne qu'une partie du bâtiment et vise à poursuivre une composition existante, notamment en façade arrière, sur une partie en appendice ou sur un volume plus bas que l'on souhaite aligner avec une toiture plus haute ;
- sur les *ensembles bâtis* lorsque la surélévation ne concerne qu'une partie d'un bâtiment et vise à rehausser un volume plus bas.

Dans tous les cas, la surélévation d'un bâtiment protégé doit reprendre le matériau de façade (en aspect et en teinte) du volume surélevé, et présenter des similitudes de décor, de modénature et de composition de façade avec le reste des façades des volumes existants.

- Clôtures

Les murs et les clôtures anciennes correspondant à la typologie des ensembles bâtis protégés doivent être préservées et restaurées.

UA-ARTICLE 12 : AIRES DE STATIONNEMENT

1. Règle générale

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation générale.
- Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination de la construction, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.

2. Stationnement des deux roues

Pour les constructions nouvelles (notamment habitat collectif, activités, équipements), des emplacements pour les deux roues sont obligatoires. Ils devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés. Cette disposition concerne à la fois le stationnement privé et public.

A titre indicatif : normes de stationnement des vélos minimums	
Habitat collectif, hébergement d'étudiants et de jeunes travailleurs, résidences services	Local ou emplacement clos et couvert de 1,5 m ² par tranche de 50 m ² de SHON
Bureaux	4 places par tranches de 100 m ² de SHON
Activités artisanales et industrielles	1 place pour 50 m ² de SHON
Commerces	4 places par tranche de 100 m ² de SHON (espace de vente)
Ecole primaire	1 place par classe
Etablissement secondaire et technique	5 places par classe
Etablissement supérieur et de recherche	1 place par tranche de 40 m ² de SHON

De plus dans le secteur UAd

- Les besoins en stationnement liés aux nouvelles constructions devront être satisfaits en dehors des voies et emprises publiques, ou sur des espaces spécifiquement aménagés à cet effet sur l'espace public.
- Le nombre de nouvelles places doit répondre aux normes minimales suivantes :
 - **Pour les constructions à usage d'habitation en maisons individuelles :**
2 places de stationnement par logement dont 1 couverte. Cette place couverte ne pourra en aucun cas être transformée en espace habitable.
 - **Pour les constructions à usage d'habitation en logements collectifs, semi-collectifs, individuels superposés :**
 - . pour les logements T2-T3 : 1 place de stationnement par logement,
 - . pour les T4 et plus : 2 places de stationnement par logement.

Nonobstant ces dispositions, en vertu de l'article L.123-2-1 du Code de l'urbanisme, les logements financés avec un prêt aidé de l'Etat sont tenus à un maxima d'1 place de stationnement par logement.

- **Pour les constructions à usage de commerces et services** : 1 place de stationnement pour 60 m² SHON.

UA-ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

- Les espaces non bâtis et non réservés aux accès doivent présenter un traitement paysager à caractère végétal ou minéral.
- Les coupes et abattages peuvent être réalisés dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences équivalentes.
- Le maintien des espaces boisés, arbres isolés ou plantations d'alignement doit être recherché.
- Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysagé global.
- Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

De plus dans le secteur UAd

Pour les plantations, préférer les essences adaptées à la nature du sol, au climat ainsi qu'au caractère du site et de ses environs composés de jardins clos de type ornementaux, potagers, vergers. Sont proscrits les conifères à l'exception des Pins sylvestres, des Cèdres de l'Atlas, des Gingkos, des Séquoias.

- Arbres fruitiers à fruits ou à fleurs, chênes, tilleuls, frênes...
- Haies d'essences champêtres ou ornementales, caduques et persistantes, à fleurs et à fruits, parfumées, de variétés différentes :
 - Persistant : houx, troène, buis, osmanthe, laurier du Portugal, abelia, laurier noble.
 - Caduc : saule, fusain, charmillie, seringat, lilas, noisetier, érable champêtre.
 - Fruitier : framboisier, groseillier, etc....
 - Plantes grimpantes sur les murs, sur les clôtures, dans les arbres : rosiers lianes, clématites rustiques, hydrangea petiolaris, lierres.

Éléments de patrimoine bâti, végétal-paysager et espace paysager remarquable protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes. Un périmètre perméable suffisant autour de chaque arbre protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doit être respecté afin d'assurer sa pérennité et son développement.

Les jardins d'agrément et les parcs des ensembles bâtis et de l'espace paysager remarquable protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés dans leur composition, leur couvert végétal. Les nouvelles constructions éventuelles (annexes, extensions) ne doivent pas porter atteinte à la cohérence et à la lecture du site et préserver les vues sur le grand paysage.

Le long des clôtures, la diversité végétale et les essences locales doivent être préservées et/ou privilégiées.

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone recouvre une partie de l'urbanisation résidentielle, hors centre-ville et zone spécifique d'habitat pavillonnaire. Elle est composée principalement d'habitat et de quelques commerces et services d'accompagnement (mixité des fonctions), dans un tissu allant du petit collectif au collectif dans les cœurs de quartiers à l'habitat individuel (mixité des formes d'habitat).

Elle regroupe les quartiers des Brossereaux, de la Croix Blanche et de la vallée de Saint-Brice et des Pentes de Bodet.

Outre sa fonction de transition entre les tissus du centre-ville et les tissus principalement pavillonnaires, la zone UB peut aussi recouvrir les terrains bordant les axes structurants pouvant accueillir de l'habitat collectif en rapport avec la fonction, voir le gabarit des voies. La zone permet ou favorise le renouvellement urbain (voir les orientations d'aménagement sur le secteur de la Vallée de Saint-Brice), notamment dans des secteurs où une recomposition urbaine paraît opportune. Les règles vont permettre l'évolution morphologique ou de destination des quartiers.

Dans ce cadre, l'organisation du bâti doit :

- assurer une transition avec les secteurs pavillonnaires avoisinants,
- structurer les axes principaux par une évolution des volumes et des densités bâtis.

Une partie de la zone UB localisée à l'Est de la rue Pierre Maître est répertoriée en zone inondable dans le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation.

Certaines parties de la zone UB font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

AVERTISSEMENT

Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions édictées par le Plan de Prévention des Risques faisant partie des annexes du PLU.

Dans tous les cas, ce sont les dispositions les plus contraignantes qui s'appliqueront.

Dans les périmètres soumis à des risques de mouvements de terrain (voir le plan de recensement des risques de mouvements de terrains annexé au dossier de PLU), le maître d'ouvrage étudiera les conditions d'implantation de toute construction ou installation de façon à ne pas aggraver les risques existants ou à en provoquer de nouveaux et prendra toute mesure technique pour garantir la stabilité et la protection du bâtiment. Ces dispositions concernent principalement les secteurs sous-cavés ou potentiellement sous-cavés où il est recommandé de procéder à une analyse des sols et sous-sols avant toute construction ou extension de construction et également ceux nécessitant une maîtrise des eaux. Elles concernent également

Les zones localisées en pied de coteaux concernées par des risques d'éboulements.

Dans les zones à risques de rétractation des argiles, des précautions particulières devront être prises, concernant notamment les fondations et la structure des bâtiments.

UB-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations et constructions nouvelles à usage d'industrie.
- Les installations classées non compatibles avec le caractère urbain de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- Les campings, les terrains de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes hors terrains aménagés.
- Les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toute autre installation précaire ou mobile.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...
- Toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le caractère de la zone.
- Toutes les occupations ou utilisations du sol interdites par le PPRI.
- Les nouvelles constructions principales sont interdites **dans les ensembles bâtis et dans l'espace paysager remarquable identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme** et indiqués sur le règlement graphique.

UB-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

- Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition d'être nécessaires à l'activité urbaine, qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières ou que des précautions soient prises pour réduire les nuisances.
- L'aménagement et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisés à condition qu'il n'en résulte pas une augmentation des dangers et nuisances.
- *Dans la zone inondable*

Les occupations et utilisations du sol admises doivent respecter les dispositions du PPRI dans les parties de terrains soumises aux risques d'inondation.

Les éléments de patrimoine bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sont repérés sur les documents graphiques :

- la démolition des constructions identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme n'est autorisée qu'en cas de sinistre (incendie, etc.) ayant eu pour conséquence d'altérer considérablement et de manière irréversible l'état sanitaire de la construction ou en cas de risques de péril ;
- la démolition d'éléments ponctuels (ajouts postérieurs à l'époque de construction de l'édifice, annexes ou extensions) qui ne correspondent pas à la typologie de la construction principale est autorisée lorsque leur état de vétusté, la nécessité d'évolution du bâti (accessibilité, normes de sécurité, etc.) ou la mise en valeur du patrimoine identifié le justifie.

Les éléments de patrimoine végétal-paysager faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sont repérés sur les documents graphiques : l'abattage des arbres identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme n'est autorisé que lorsque l'état sanitaire du sujet le justifie.

UB-ARTICLE 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

1. CARACTÉRISTIQUES DES ACCÈS ET DES VOIRIES

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

2. ACCÈS

- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique.
- Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

3. VOIRIE NOUVELLE

Les voies publiques ou privées doivent :

- par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent,
- participer au maillage viaire communal et s'intégrer correctement au schéma général de circulation,
- présenter, lorsque nécessaire, des caractéristiques techniques susceptibles d'intégrer des places de stationnement.

4. PISTES CYCLABLES, CHEMINEMENTS PIETONNIERS

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

UB-ARTICLE 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

2. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Le raccordement au réseau public est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

Eaux pluviales

- Le raccordement au réseau public est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.
- Si le réseau public n'existe pas ou est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre à ses caractéristiques ainsi qu'à celles de l'opération projetée. Le système mis en place devra veiller à ne pas envoyer les eaux recueillies sur son terrain sur les parcelles situées à l'aval. Le dispositif doit être particulièrement adapté dans les périmètres soumis à des risques de mouvements de terrains.
- Dans certains cas, pour éviter une surcharge du réseau, les services municipaux peuvent demander la réalisation de dispositifs appropriés.

3. RÉSEAUX DIVERS

- Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les branchements privés doivent être enterrés.
- Dans le cas de lotissements ou de groupements d'habitations, l'enfouissement des réseaux est obligatoire.

4. COLLECTE DES DÉCHETS URBAINS

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon configuration de la construction.

UB-ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

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

- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 6 mètres.
- Compte tenu de l'environnement, de la configuration parcellaire, des considérations techniques et architecturales, une implantation différente peut être autorisée en deçà de cette limite.
- Dans le cas d'extension, de surélévation et reconstruction de bâtiments existants, les implantations existantes peuvent être conservées si elles ne font pas saillie par rapport à l'alignement existant ou projeté.
- Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.
- Pour les constructions installations ouvrages, équipements dits "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...) et les ouvrages publics d'infrastructure, l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter la règle principale.

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

- Les constructions doivent être implantées soit :
 - sur la ou les limites séparatives,
 - éloignées des limites séparatives avec un recul minimum de 3 m.
- Il n'est pas fixé de règle pour les abris de jardin inférieurs à 9 m².
- Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

- Pour les constructions installations ouvrages, équipements dits "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...) et les ouvrages publics d'infrastructure, l'implantation par rapport aux limites séparatives ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter la règle principale.

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

La distance minimale entre les deux bâtiments devra permettre l'accès facile des moyens de lutte contre l'incendie.

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

UB-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 9 m².
- *Dans la zone inondable*

L'emprise au sol des constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes doivent respecter les dispositions du PPRI en vigueur.

UB-ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant tout remaniement. Elle est calculée à l'égout de toiture. Les locaux techniques, éléments de superstructure (cheminée, cage d'escalier, machinerie d'ascenseur, appareillage de climatisation) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder rez de chaussée plus deux étages plus combles (R+2+C).
- Une hauteur différente peut être admise pour permettre la reconstruction après sinistre, la réhabilitation, l'extension et le changement de destination de bâtiments existants dans la limite de la hauteur initiale.

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif

• Abris de jardin

La hauteur maximale des abris de jardin est limitée à 2,50 m au faîtage.

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions installations ouvrages, équipements dits "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...) et les ouvrages publics d'infrastructure

UB-ARTICLE11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. RÈGLE GÉNÉRALE

- En référence à l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.
- Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.
- Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, modénature, toitures, ouvertures...) tout en n'excluant pas des adaptations contemporaines
- *A l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques et des sites classés et inscrits, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.*

2. RÈGLES PARTICULIÈRES

Façade

Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades.

Les façades des constructions ne peuvent laisser apparent des matériaux qui, par leur nature leurs caractéristiques techniques sont destinés à être recouverts. De manière générale, il sera imposé une qualité de matériaux permettant la pérennité des façades.

Pour les constructions à usage de commerce et de services, le traitement des façades commerciales (matériaux, couleurs) doit concourir à la mise en valeur de l'ensemble de la construction. Elles devront respecter la trame et la modénature du bâtiment d'origine s'il s'agit d'un bâtiment existant.

- Dans le cas de garage en sous-sol, son ouverture sur la façade la plus exposée au domaine public est interdite. Les abords des rampes d'accès doivent être paysagés afin de les dissimuler au maximum.

Volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

Couleurs

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
- respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ;
- souligner, éventuellement, le rythme des façades.

Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

Annexes

- Les projets d'annexes pourront être acceptés sous réserve de :
 - leur bonne intégration dans l'environnement,
 - la nature des matériaux employés.
- *Annexes attenantes à la construction principale* : Les matériaux utilisés devront être identiques à ceux de l'habitation
- *Annexes non attenantes à la construction principale*
Elles devront comporter une toiture à deux pans. Une toiture à un seul pan pourra être autorisée si l'annexe est adossée à une limite séparative. Les matériaux utilisés devront être ceux utilisés pour la construction principale
- *Exception* : sous réserve de justification architecturale, les annexes attenantes ou non pourront présenter des caractéristiques différentes.

Abris de Jardins :

Leurs couleurs et aspects devront permettre leur intégration dans le site environnant.

Vérandas

Elles sont autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment. L'ossature doit être constituée d'éléments fins.

Clôtures

Elles doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de constructions que par leur proportion

- Celles-ci font partie à la fois de la composition de la façade sur rue, et de l'espace public.
- Elles sont soumises aux mêmes conditions d'aspect des matériaux et de finitions que les façades.
- Les murs traditionnels doivent au maximum être préservés.
- Si une clôture est réalisée elle doit être constituée par :

Sur rue :

- un muret d'un mètre de hauteur maximum pouvant être surmonté d'un grillage ou d'une grille,
- une grille ou un grillage sur poteaux métalliques fins, d'une hauteur maximale de 1,80 m.
- Les écrans par vue ou tout autre procédé sont interdits.

Sur limite séparative :

La hauteur maximale de la clôture est fixée à 1,80 m.

Elle peut être constituée par :

- un muret de 0,40m maximum de hauteur pouvant être surmonté d'un grillage,
- une grille ou un grillage sur poteaux métalliques fins.

► **Éléments bâtis protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :**

1. Principes généraux :

Les éléments de patrimoine bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sont repérés sur les documents graphiques.

Sont recensées deux catégories d'éléments protégés :

Les éléments bâtis ponctuels :

Ils sont repérés sur les documents graphiques, par un aplat rouge pour les constructions et un point rouge pour le patrimoine d'accompagnement (puits, loges de vigne). La protection au titre de l'article L.151-19 concerne les éléments suivants :

- la volumétrie de la construction ;
- la composition des façades (perçements, décors, proportions, hiérarchie, etc.) ;
- la toiture, la couverture et les ouvertures singulières en toiture (lucarne, verrière) ;
- les décors et matériaux de façade (modénature, cheminée, perron, corniche, etc.) ;
- le second œuvre d'origine (menuiserie, ferronnerie, boiserie, etc.).

Sont exclues de la protection :

- les éventuelles adjonctions de volumes plus tardives et qui ne reprendraient pas les caractéristiques architecturales de la construction principale ;
- les parties dont la dénaturer remet en question l'authenticité de la construction pour peu qu'il s'agisse de parties mineures (volume en appendice, partie de façade, etc.).

Les ensembles bâtis

Ils sont repérés par une trame rouge sur les documents graphiques. La protection au titre de l'article L.151-19 concerne les éléments suivants :

- la volumétrie des constructions et leur rapport les unes aux autres ;
- la composition des façades (perçements, décors, proportions, hiérarchies etc.) ;
- les décors et matériaux de façade (modénature, cheminée, perron, corniche, lucarne, etc.) ;
- le second œuvre d'origine (menuiseries, ferronnerie, boiserie, etc.) ;
- la correspondance des décors et matériaux de façade (modénature, cheminée, perron, corniche, etc.) entre les différents volumes ;
- la hiérarchie des décors et des matériaux entre volume principal et dépendances ;
- les murs et clôtures correspondant à la typologie ;
- les parcs ou jardins d'agrément associés.

Sont exclues de la protection :

- les éventuelles adjonctions de volumes plus tardives à l'ensemble bâti et qui ne reprendraient pas les caractéristiques architecturales de celui-ci (notamment la composition de façade, les matériaux) : cas des appentis en matériaux peu nobles (tôle, parpaing, etc.), les vérandas contemporaines,
- les parties dont la dénaturer remet en question l'authenticité des constructions pour peu qu'il s'agisse de parties mineures (volume en appendice, partie de façade, etc.).
- les extensions et annexes récentes.

D'une manière générale, les interventions sur un bâtiment identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ne doivent pas dénaturer l'appartenance typologique de l'immeuble et ses principales caractéristiques architecturales. Une attention particulière doit être apportée lors de toute intervention sur le bâtiment : extension, surélévation, ravalement de façade, etc.

2. Prescriptions spécifiques :

- Restauration

Les éléments bâtis protégés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme doivent être restaurés avec soin, en respectant les dispositions d'origine (ou supposées d'origine) et en utilisant des techniques traditionnelles de restauration compatibles avec le bâti ancien. Sont ainsi autorisés tous les matériaux employés dans la construction d'origine ainsi que des matériaux plus contemporains dans la mesure où ils présentent un aspect et une teinte similaires aux matériaux d'origine et où ils ne sont pas de nature à porter atteinte aux matériaux anciens par leur caractère hydrofuge notamment.

Tous les éléments suivants doivent être conservés et restaurés :

- les décors des façades (modénatures, bandeaux, soubassements, corniches, sculptures, etc.) ;
- les lucarnes anciennes, les cheminées, les perrons et emmarchements en pierre ;
- les éléments de ferronnerie, les balcons, les garde-corps (métalliques ou maçonnés), etc. ;
- les menuiseries d'origine (portes, fenêtres, portails et portillons, etc.) ;
- les dessins d'appareillage en façade et notamment les chaînes d'angle et les encadrements des baies.

En cas d'impossibilité de conservation en raison d'une dégradation trop importante, l'élément remplacé doit être de facture identique (en aspect, teinte et matière) à l'élément déposé.

- Modifications de façade

La modification de façade des éléments bâtis protégés au titre du L151-19 est autorisée dans la mesure où elle respecte les objectifs suivants :

- préserver les caractéristiques de composition, de forme d'ouverture et de traitement de décor des éléments de la façade ;
- conserver les éléments de décor singuliers de la façade et notamment les matériaux d'origine (pierre, brique, céramique, faïence, bois, etc.) ;
- ne pas porter atteinte à l'allure générale de la construction et notamment aux rapports entre les pleins et les vides ;
- conserver la hiérarchie des façades : on devra ainsi traiter différemment les façades principales, les mieux composées et les mieux traitées, et les façades secondaires.

L'ajout ou la modification d'ouvertures est possible, dans la mesure où celles-ci reprennent les proportions des baies déjà existantes sur la façade et dans les conditions énoncées ci-dessus.

Dans le cas de la restauration d'une grange, la lecture de l'ouverture originelle doit être conservée, le nombre de baies doit être limité et réparti sur différentes façades.

- Extensions, annexes et surélévations

La volumétrie (corps de bâtiment et toiture) doit être préservée.

Cependant, des extensions et annexes sont possibles dans la mesure où elles respectent les dispositions cumulatives suivantes :

- elles ne portent pas atteinte à l'intégrité esthétique de l'élément protégé et notamment : à la hiérarchie des volumes, à la composition de la façade, au traitement des espaces extérieurs (cours, parcs et jardins d'agrément associés dans le cas d'ensembles bâtis) qui participent de la qualité de l'édifice ;
- sur les *éléments bâtis ponctuels* elles doivent être situées sur une façade arrière, contre un pignon aveugle ou en retour d'équerre sur une partie de la façade dans le cas d'une construction implantée en retrait ;
- sur les *ensembles bâtis*, elles sont implantées de manière à poursuivre l'organisation bâtie caractéristique de l'ensemble (continuer une symétrie, fermer une cour, etc.) ;
- dans tous les cas, le volume doit être réalisé avec soin, présenter des matériaux similaires avec ceux de la façade contre laquelle il s'implante et ne pas porter atteinte à un élément de décor intéressant de la façade (modénature ou motif).

La surélévation d'un élément bâti protégé au titre du L151-19 du code de l'urbanisme est interdite. Toutefois des exceptions peuvent être admises dans les cas de figure suivants :

- sur les *éléments bâtis ponctuels* lorsque la surélévation ne concerne qu'une partie du bâtiment et vise à poursuivre une composition existante, notamment en façade arrière, sur une partie en appendice ou sur un volume plus bas que l'on souhaite aligner avec une toiture plus haute ;
- sur les *ensembles bâtis* lorsque la surélévation ne concerne qu'une partie d'un bâtiment et vise à rehausser un volume plus bas.

Dans tous les cas, la surélévation d'un bâtiment protégé doit reprendre le matériau de façade (en aspect et en teinte) du volume surélevé, et présenter des similitudes de décor, de modénature et de composition de façade avec le reste des façades des volumes existants.

- Clôtures

Les murs et les clôtures anciennes correspondant à la typologie des ensembles bâtis protégés doivent être préservés et restaurés.

UB-ARTICLE 12 :**AIRES DE STATIONNEMENT****1. REGLE GÉNÉRALE**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation générale.
- Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination de la construction, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.

2. NORMES DE STATIONNEMENT PAR FONCTION**Constructions à usage d'habitat**

Il est demandé pour les constructions nouvelles :

- à usage d'habitation individuelle, 2 places de stationnement par logement dont une peut être couverte.

- à usage d'habitat collectif, 1 place de stationnement pour un studio et un logement de type 1, 2 places de stationnement pour les logements de type 2 et plus.

Constructions à usage d'activités

Il est demandé pour les constructions nouvelles

- pour les constructions à usage de bureaux et services, une surface de stationnement au moins égale à 50 % de la surface de plancher hors œuvre brute

Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur.

3. STATIONNEMENT DES DEUX ROUES

Pour les constructions nouvelles (notamment habitat collectif, activités, équipements), des emplacements pour les deux roues sont obligatoires. Ils devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés. Cette disposition concerne à la fois le stationnement privé et public

A titre indicatif : normes de stationnement des vélos minimums	
Habitat collectif, hébergement d'étudiants et de jeunes travailleurs, résidences services	Local ou emplacement clos et couvert de 1,5 m ² par tranche de 50 m ² de SHON
Bureaux	4 places par tranches de 100 m ² de SHON
Activités artisanales et industrielles	1 place pour 50 m ² de SHON
Commerces	4 places par tranche de 100 m ² de SHON (espace de vente)
Ecole primaire	1 place par classe
Etablissement secondaire et technique	5 places par classe
Etablissement supérieur et de recherche	1 place par tranche de 40 m ² de SHON

UB-ARTICLE 13 :

ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

- Les espaces non bâtis et non réservés aux accès doivent présenter un traitement paysager à caractère végétal ou minéral.
- Les coupes et abattages peuvent être réalisés dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences équivalentes.
- Le maintien des espaces boisés, arbres isolés ou plantations d'alignement doit être recherché.
- Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysagé global.
- Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

Éléments de patrimoine bâti, végétal-paysager et espace paysager remarquable protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes. Un périmètre perméable suffisant autour de chaque arbre protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doit être respecté afin d'assurer sa pérennité et son développement.

Les jardins d'agrément et les parcs des ensembles bâtis et de l'espace paysager remarquable protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés dans leur composition, leur couvert végétal. Les nouvelles constructions éventuelles (annexes, extensions) ne doivent pas porter atteinte à la cohérence et à la lecture du site et préserver les vues sur le grand paysage.

Le long des clôtures, la diversité végétale et les essences locales doivent être préservées et/ou privilégiées.

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UC comprend les quartiers constitués d'ensembles homogènes de type pavillonnaire (lotissements classiques), isolés ou collés, ou maisons de ville. Les densités et les hauteurs sont relativement basses.

Ces quartiers n'ont pas vocation à évoluer sensiblement dans leur typologie ou leur destination à l'échéance du PLU révisé (notamment une évolution vers l'habitat collectif). Toutefois, l'introduction d'une certaine forme de mixité n'est pas à exclure notamment en diversifiant les fonctions par un renforcement des équipements collectifs ou l'introduction de quelques commerces ou services selon les cas. Les dispositions réglementaires visent à maintenir la structure urbaine existante en évitant les densifications excessives.

Une partie de la zone UC localisée (quartier des Fosses Bouteilles) est répertoriée en zone inondable dans le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation.

Certaines parties de la zone UC sont soumises à des risques de mouvements de terrains, dont la nature et le degré de gravité peut différer (la carte des périmètres à risques est annexée au dossier de PLU).

En conséquence, les occupations et utilisations du sol sont autorisées dès lors qu'elles n'ont pas pour effet d'aggraver les risques ou d'en provoquer de supplémentaires.

La zone UC comprend deux secteurs.

Le secteur UCb (Madeleine Vernet)

Le secteur UCb est un secteur où se localisent quelques grandes propriétés bâties. Situé au Nord de la rue Madeleine Vernet, à proximité du rebord de plateau, il participe à la diversité de la trame urbaine communale. Afin de conserver cette lecture originale du paysage, l'article 5 du règlement d'urbanisme prévoit une surface minimale constructible de 3000 m².

UCp secteur de transition (hameaux)

Le secteur UCp correspond aux zones d'extension d'habitat autour des hameaux.

Afin de préserver le contraste entre cette typologie d'habitat (peu dense) et les cœurs de hameaux (denses) et participer ainsi au maintien d'une diversité paysagère, l'article 5 du règlement d'urbanisme prévoit une surface minimale constructible de 1000 m².

A l'entrée Ouest de la rue des Bouvineries, une partie du secteur UCp est soumise à des orientations d'aménagement et de programmation.

AVERTISSEMENT

Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions édictées par le Plan de Prévention des Risques faisant partie des annexes du PLU.

Dans tous les cas, ce sont les dispositions les plus contraignantes qui s'appliqueront.

Dans les périmètres soumis à des risques de mouvements de terrain (voir le plan de recensement des risques de mouvements de terrains annexé au dossier de PLU), le maître d'ouvrage étudiera les conditions d'implantation de toute construction ou installation de façon à ne pas aggraver les risques existants ou à en provoquer de nouveaux et prendra toute mesure technique pour garantir la stabilité et la protection du bâtiment. Ces dispositions concernent principalement les secteurs sous-cavés ou potentiellement sous-cavés où il est recommandé de procéder à une analyse des sols et sous-sols avant toute construction ou extension de construction et également ceux nécessitant une maîtrise des eaux. Elles concernent également

Les zones localisées en pied de coteaux concernées par des risques d'éboulements.

Dans les zones à risques de rétractation des argiles, des précautions particulières devront être prises, concernant notamment les fondations et la structure des bâtiments.

UC-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations et constructions nouvelles à usage d'industrie.
- Les installations classées non compatibles avec le caractère urbain de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- Les campings, les terrains de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes hors terrains aménagés.
- Les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toute autre installation précaire ou mobile.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...
- Toutes les occupations ou utilisations du sol interdites par le PPRI.
- Toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le caractère de la zone.
- Les nouvelles constructions principales sont interdites **dans les ensembles bâtis et dans l'espace paysager remarquable identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme** et indiqués sur le règlement graphique.

UC-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

- Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition d'être nécessaires à l'activité urbaine, qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières ou que des précautions soient prises pour réduire les nuisances.
- L'aménagement et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisés à condition qu'il n'en résulte pas une augmentation des dangers et nuisances.
- *Dans la zone inondable*

Les occupations et utilisations du sol admises doivent respecter les dispositions du PPRI dans les parties de terrains soumises aux risques d'inondation.

Les éléments de patrimoine bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sont repérés sur les documents graphiques :

- la démolition des constructions identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme n'est autorisée qu'en cas de sinistre (incendie, etc.) ayant eu pour conséquence d'altérer considérablement et de manière irréversible l'état sanitaire de la construction ou en cas de risques de péril ;
- la démolition d'éléments ponctuels (ajouts postérieurs à l'époque de construction de l'édifice, annexes ou extensions) qui ne correspondent pas à la typologie de la construction principale est autorisée lorsque leur état de vétusté, la nécessité d'évolution du bâti (accessibilité, normes de sécurité, etc.) ou la mise en valeur du patrimoine identifié le justifie.

Les éléments de patrimoine végétal-paysager faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sont repérés sur les documents graphiques : l'abattage des arbres identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme n'est autorisé que lorsque l'état sanitaire du sujet le justifie.

UC-ARTICLE 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

1. CARACTÉRISTIQUES DES ACCÈS ET DES VOIRIES

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

2. ACCÈS

- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique.
- Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

3. VOIRIE NOUVELLE

Les voies publiques ou privées doivent :

- par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent,
- participer au maillage viaire communal et s'intégrer correctement au schéma général de circulation,
- présenter, lorsque nécessaire, des caractéristiques techniques susceptibles d'intégrer des places de stationnement,

4. PISTES CYCLABLES, CHEMINEMENTS PIÉTONNIERS

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

UC-ARTICLE 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

2. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

Eaux pluviales

- Le raccordement au réseau public est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.
- Si le réseau public n'existe pas ou est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre à ses caractéristiques ainsi qu'à celles de l'opération projetée. Le système mis en place devra veiller à ne pas envoyer les eaux recueillies sur son terrain sur les parcelles situées à l'aval. Le dispositif doit être particulièrement adapté dans les périmètres soumis à des risques de mouvements de terrains.
- Dans certains cas, pour éviter une surcharge du réseau, les services municipaux peuvent demander la réalisation de dispositifs appropriés.

3. RÉSEAUX DIVERS

- Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les branchements privés doivent être enterrés.
- Dans le cas de lotissements ou de groupements d'habitations, l'enfouissement des réseaux est obligatoire.

4. COLLECTE DES DÉCHETS URBAINS

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon configuration de la construction.

UC-ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

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

- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 6 mètres.
- Compte tenu de l'environnement, de la configuration parcellaire, des considérations techniques et architecturales, une implantation différente peut être autorisée en deçà de cette limite.
- Dans le cas d'extension, de surélévation et reconstruction de bâtiments existants, les implantations existantes peuvent être conservées si elles ne font pas saillie par rapport à l'alignement existant ou projeté.
- Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.
- Pour les constructions installations ouvrages, équipements dits "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...) et les ouvrages publics d'infrastructure, l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter la règle principale.

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

- Les constructions doivent être implantées soit :
 - sur la ou les limites séparatives,
 - éloignées des limites séparatives avec un recul minimum de 3m
- Il n'est pas fixé de règle pour les abris de jardin inférieurs à 9 m².
- Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.
- Pour les constructions installations ouvrages, équipements dits "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...) et les ouvrages publics d'infrastructure, l'implantation par rapport aux limites séparatives ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter la règle **principale**.

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

- La distance minimale entre les deux bâtiments devra permettre l'accès facile des moyens de lutte contre l'incendie.
- Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

UC-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol correspond à la Surface Hors Œuvre Brute du niveau édifié sur le sol.

Expression de la règle

- *Dans la zone inondable*

L'emprise au sol des constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes doivent respecter les dispositions du PPRI en vigueur.

- *Dans le secteur UCp,*

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et d'annexe est limitée à 30% de la surface du terrain.

- L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 9 m².

UC-ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Dans la zone UC à l'exception du secteur UCp, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder rez de chaussée plus un étage plus combles (**R+1+C**).
- Dans le secteur UCp, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder rez de chaussée plus combles (**R+C**).
- Une hauteur différente peut être admise pour permettre la reconstruction après sinistre, la réhabilitation, l'extension et le changement de destination de bâtiments existants dans la limite de la hauteur initiale.
- La hauteur maximale des abris de jardin est limitée à 2,50 m au faîtage.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions installations ouvrages, équipements dits "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...) et les ouvrages publics d'infrastructure

UC-ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**1. RÈGLE GÉNÉRALE**

- En référence à l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.
- Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.
- Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, modénature, toitures, ouvertures...) tout en n'excluant pas des adaptations contemporaines
- *A l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques et des sites classés et inscrits, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.*

2. RÈGLES PARTICULIÈRES**Façade**

- Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades.
- Les façades des constructions ne peuvent laisser apparent des matériaux qui, par leur nature leurs caractéristiques techniques sont destinés à être recouverts. De manière générale, il sera imposé une qualité de matériaux permettant la pérennité des façades.
- Pour les constructions à usage de commerce et de services, le traitement des façades commerciales (matériaux, couleurs) doit concourir à la mise en valeur de l'ensemble de la construction. Elles devront respecter la trame et la modénature du bâtiment d'origine s'il s'agit d'un bâtiment existant.

- Dans le cas de garage en sous-sol, son ouverture sur la façade la plus exposée au domaine public est interdite. Les abords des rampes d'accès doivent être paysagés afin de les dissimuler au maximum

Volumétrie

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.
- Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :
 - permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction,
 - respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble,
 - souligner, éventuellement, le rythme des façades.

Antennes et pylônes

- Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.
- Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

Annexes

- Les projets d'annexes pourront être acceptés sous réserve de :
 - leur bonne intégration dans l'environnement,
 - la nature des matériaux employés.
- *Annexes attenantes à la construction principale* : Les matériaux utilisés devront être identiques à ceux de l'habitation
- *Annexes non attenantes à la construction principale*
Elles devront comporter une toiture à deux pans. Une toiture à un seul pan pourra être autorisée si l'annexe est adossée à une limite séparative. Les matériaux utilisés devront être ceux utilisés pour la construction principale
- *Exception* : sous réserve de justification architecturale, les annexes attenantes ou non pourront présenter des caractéristiques différentes.

Abris de Jardins :

- Ils doivent avoir une hauteur maximale de 2,50 m au faîtage et une surface maximale de 9 m².
- Leurs couleurs et aspects devront permettre leur intégration dans le site environnant.

Vérandas

Elles sont autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment. L'ossature doit être constituée d'éléments fins.

Clôtures

- Celles-ci font partie à la fois de la composition de la façade sur rue, et de l'espace public.
- Elles sont soumises aux mêmes conditions d'aspect des matériaux et de finitions que les façades.

- Elles doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de constructions que par leur proportion.
- Les murs traditionnels doivent au maximum être préservés.
- Les écrans par vue ou tout autre procédé sont interdits. en clôtures sur rue.
- La hauteur maximale de la clôture est fixée à 1,80 m.

- Si une clôture est réalisée elle doit être constituée par :

 dans les secteurs UC et UCi :

sur rue :

- un mur d'une hauteur maximale de 1 m pouvant être surmonté d'un grillage ou d'une grille,
- une grille ou un grillage sur poteaux métalliques fins.

sur limite séparative :

- un mur d'une hauteur maximale de 0,40m pouvant être surmonté d'un grillage,
- une grille ou un grillage sur poteaux métalliques fins.

 dans le secteur UCp :

sur rue :

- un mur d'une hauteur maximale de 1 m pouvant être surmonté d'un grillage ou d'une grille,
- une grille ou un grillage sur poteaux métalliques fins.

sur limite séparative :

- un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80m ou d'un muret de 0,40 m maximum surmonté d'un grillage,
- une grille ou un grillage sur poteaux métalliques fins.

 Dans le secteur UCb :

sur rue et sur limite séparative : mur plein d'une hauteur de 1,80 m, d'un muret de 0,40 m maximum surmonté d'un grillage ou d'un grillage.

► **Éléments bâtis protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :**

1. Principes généraux :

Les éléments de patrimoine bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sont repérés sur les documents graphiques.

Sont recensées deux catégories d'éléments protégés :

Les éléments bâtis ponctuels :

Ils sont repérés sur les documents graphiques, par un aplat rouge pour les constructions et un point rouge pour le patrimoine d'accompagnement (puits, loges de vigne). La protection au titre de l'article L.151-19 concerne les éléments suivants :

- la volumétrie de la construction ;
- la composition des façades (perçements, décors, proportions, hiérarchie, etc.) ;
- la toiture, la couverture et les ouvertures singulières en toiture (lucarne, verrière) ;
- les décors et matériaux de façade (modénature, cheminée, perron, corniche, etc.) ;
- le second œuvre d'origine (menuiserie, ferronnerie, boiserie, etc.).

Sont exclues de la protection :

- les éventuelles adjonctions de volumes plus tardives et qui ne reprendraient pas les caractéristiques architecturales de la construction principale ;
- les parties dont la dénaturer remet en question l'authenticité de la construction pour peu qu'il s'agisse de parties mineures (volume en appendice, partie de façade, etc.).

Les ensembles bâtis

Ils sont repérés par une trame rouge sur les documents graphiques. La protection au titre de l'article L.151-19 concerne les éléments suivants :

- la volumétrie des constructions et leur rapport les unes aux autres ;
- la composition des façades (percements, décors, proportions, hiérarchies etc.) ;
- les décors et matériaux de façade (modénature, cheminée, perron, corniche, lucarne, etc.) ;
- le second œuvre d'origine (menuiseries, ferronnerie, boiserie, etc.) ;
- la correspondance des décors et matériaux de façade (modénature, cheminée, perron, corniche, etc.) entre les différents volumes ;
- la hiérarchie des décors et des matériaux entre volume principal et dépendances ;
- les murs et clôtures correspondant à la typologie ;
- les parcs ou jardins d'agrément associés.

Sont exclues de la protection :

- les éventuelles adjonctions de volumes plus tardives à l'ensemble bâti et qui ne reprendraient pas les caractéristiques architecturales de celui-ci (notamment la composition de façade, les matériaux) : cas des appentis en matériaux peu nobles (tôle, parpaing, etc.), les vérandas contemporaines,
- les parties dont la dénaturer remet en question l'authenticité des constructions pour peu qu'il s'agisse de parties mineures (volume en appendice, partie de façade, etc.).
- les extensions et annexes récentes.

D'une manière générale, les interventions sur un bâtiment identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ne doivent pas dénaturer l'appartenance typologique de l'immeuble et ses principales caractéristiques architecturales. Une attention particulière doit être apportée lors de toute intervention sur le bâtiment : extension, surélévation, ravalement de façade, etc.

2. Prescriptions spécifiques :

- Restauration

Les éléments bâtis protégés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme doivent être restaurés avec soin, en respectant les dispositions d'origine (ou supposées d'origine) et en utilisant des techniques traditionnelles de restauration compatibles avec le bâti ancien. Sont ainsi autorisés tous les matériaux employés dans la construction d'origine ainsi que des matériaux plus contemporains dans la mesure où ils présentent un aspect et une teinte similaires aux matériaux d'origine et où ils ne sont pas de nature à porter atteinte aux matériaux anciens par leur caractère hydrofuge notamment.

Tous les éléments suivants doivent être conservés et restaurés :

- les décors des façades (modénatures, bandeaux, soubassements, corniches, sculptures, etc.) ;
- les lucarnes anciennes, les cheminées, les perrons et emmarchements en pierre ;
- les éléments de ferronnerie, les balcons, les garde-corps (métalliques ou maçonneries), etc. ;
- les menuiseries d'origine (portes, fenêtres, portails et portillons, etc.) ;

- les dessins d'appareillage en façade et notamment les chaînes d'angle et les encadrements des baies.

En cas d'impossibilité de conservation en raison d'une dégradation trop importante, l'élément remplacé doit être de facture identique (en aspect, teinte et matière) à l'élément déposé.

- **Modifications de façade**

La modification de façade des éléments bâtis protégés au titre du L151-19 est autorisée dans la mesure où elle respecte les objectifs suivants :

- préserver les caractéristiques de composition, de forme d'ouverture et de traitement de décor des éléments de la façade ;
- conserver les éléments de décor singuliers de la façade et notamment les matériaux d'origine (pierre, brique, céramique, faïence, bois, etc.) ;
- ne pas porter atteinte à l'allure générale de la construction et notamment aux rapports entre les pleins et les vides ;
- conserver la hiérarchie des façades : on devra ainsi traiter différemment les façades principales, les mieux composées et les mieux traitées, et les façades secondaires.

L'ajout ou la modification d'ouvertures est possible, dans la mesure où celles-ci reprennent les proportions des baies déjà existantes sur la façade et dans les conditions énoncées ci-dessus.

Dans le cas de la restauration d'une grange, la lecture de l'ouverture originelle doit être conservée, le nombre de baies doit être limité et réparti sur différentes façades.

- **Extensions, annexes et surélévations**

La volumétrie (corps de bâtiment et toiture) doit être préservée.

Cependant, des extensions et annexes sont possibles dans la mesure où elles respectent les dispositions cumulatives suivantes :

- elles ne portent pas atteinte à l'intégrité esthétique de l'élément protégé et notamment : à la hiérarchie des volumes, à la composition de la façade, au traitement des espaces extérieurs (cours, parcs et jardins d'agrément associés dans le cas d'ensembles bâtis) qui participent de la qualité de l'édifice ;
- sur les *éléments bâtis ponctuels* elles doivent être situées sur une façade arrière, contre un pignon aveugle ou en retour d'équerre sur une partie de la façade dans le cas d'une construction implantée en retrait ;
- sur les *ensembles bâtis*, elles sont implantées de manière à poursuivre l'organisation bâtie caractéristique de l'ensemble (continuer une symétrie, fermer une cour, etc.) ;
- dans tous les cas, le volume doit être réalisé avec soin, présenter des matériaux similaires avec ceux de la façade contre laquelle il s'implante et ne pas porter atteinte à un élément de décor intéressant de la façade (modénature ou motif).

La surélévation d'un élément bâti protégé au titre du L151-19 du code de l'urbanisme est interdite.

Toutefois des exceptions peuvent être admises dans les cas de figure suivants :

- sur les *éléments bâtis ponctuels* lorsque la surélévation ne concerne qu'une partie du bâtiment et vise à poursuivre une composition existante, notamment en façade arrière, sur une partie en appendice ou sur un volume plus bas que l'on souhaite aligner avec une toiture plus haute ;
- sur les *ensembles bâtis* lorsque la surélévation ne concerne qu'une partie d'un bâtiment et vise à rehausser un volume plus bas.

Dans tous les cas, la surélévation d'un bâtiment protégé doit reprendre le matériau de façade (en

aspect et en teinte) du volume surélevé, et présenter des similitudes de décor, de modénature et de composition de façade avec le reste des façades des volumes existants.

- Clôtures

Les murs et les clôtures anciennes correspondant à la typologie des ensembles bâtis protégés doivent être préservées et restaurées.

UC-ARTICLE 12 : AIRE DE STATIONNEMENT

1. RÈGLE GÉNÉRALE

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation générale.
- Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination de la construction, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.

2. NORMES DE STATIONNEMENT PAR FONCTION

Constructions à usage d'habitat

Il est demandé pour les constructions nouvelles à usage d'habitation individuel 2 places de stationnement par logement dont une peut être couverte.

Constructions à usage d'activités

Il est demandé pour les constructions nouvelles à usage de bureaux et services, une surface de stationnement au moins égale à 50 % de la surface de plancher hors œuvre brute

Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur.

3. STATIONNEMENT DES DEUX ROUES

Pour les constructions nouvelles (notamment habitat collectif, activités, équipements), des emplacements pour les deux roues sont obligatoires. Ils devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés. Cette disposition concerne à la fois le stationnement privé et public

A titre indicatif : normes de stationnement des vélos minimums	
Habitat collectif, hébergement d'étudiants et de jeunes travailleurs, résidences services	Local ou emplacement clos et couvert de 1,5 m ² par tranche de 50 m ² de SHON
Bureaux	4 places par tranches de 100 m ² de SHON
Activités artisanales et industrielles	1 place pour 50 m ² de SHON
Commerces	4 places par tranche de 100 m ² de SHON (espace de vente)
Ecole primaire	1 place par classe
Etablissement secondaire et technique	5 places par classe
Etablissement supérieur et de recherche	1 place par tranche de 40 m ² de SHON

UC-ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

- Les espaces non bâtis et non réservés aux accès doivent présenter un traitement paysager à caractère végétal ou minéral.
- Les coupes et abattages peuvent être réalisés dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences équivalentes.
- Le maintien des espaces boisés, arbres isolés ou plantations d'alignement doit être recherché.
- Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysagé global.
- Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.
- Les dispositions des articles L 130-1 du code de l'urbanisme sont applicables aux espaces boisés classés et reportés sur le plan de zonage.

Éléments de patrimoine bâti, végétal-paysager et espace paysager remarquable protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes. Un périmètre perméable suffisant autour de chaque arbre protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doit être respecté afin d'assurer sa pérennité et son développement.

Les jardins d'agrément et les parcs des ensembles bâtis et de l'espace paysager remarquable protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés dans leur composition, leur couvert végétal. Les nouvelles constructions éventuelles (annexes, extensions) ne doivent pas porter atteinte à la cohérence et à la lecture du site et préserver les vues sur le grand paysage.

Le long des clôtures, la diversité végétale et les essences locales doivent être préservées et/ou privilégiées.

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UE regroupe les secteurs dans lesquels sont implantés les principaux équipements collectifs d'intérêt général (équipements scolaires, culturels, administratifs, sportifs, de santé, sociaux, militaires, de loisirs, etc.), lesquels relèvent à la fois d'un parcellaire, et d'une affectation particulière. Ils concernent souvent de grandes unités foncières.

La zone UE concerne les sites suivants :

- le pôle d'équipement comprenant notamment la gendarmerie localisée au Sud de la rue Paul-Louis Courier,
- le parc des Coteaux et le club de tennis,
- les installations sportives localisées le long de la rue de la Gaudellerie et de la rue Descartes,
- le pôle culturel et de loisirs (Ligéria, Arcadine ...),
- les équipements de l'EHPAD (Etablissement pour l'hébergement des personnes âgées dépendantes) de la Bourdaisière.

Une partie de la zone UE est répertoriée en zone inondable dans le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation.

AVERTISSEMENT

Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions édictées par le Plan de Prévention des Risques faisant partie des annexes du PLU.

Dans tous les cas, ce sont les dispositions les plus contraignantes qui s'appliqueront.

Dans les périmètres soumis à des risques de mouvements de terrain (voir le plan de recensement des risques de mouvements de terrains annexé au dossier de PLU), le maître d'ouvrage étudiera les conditions d'implantation de toute construction ou installation de façon à ne pas aggraver les risques existants ou à en provoquer de nouveaux et prendra toute mesure technique pour garantir la stabilité et la protection du bâtiment. Ces dispositions concernent principalement les secteurs sous-cavés ou potentiellement sous-cavés où il est recommandé de procéder à une analyse des sols et sous-sols avant toute construction ou extension de construction et également ceux nécessitant une maîtrise des eaux. Elles concernent également

Les zones localisées en pied de coteaux concernées par des risques d'éboulements.

Dans les zones à risques de rétractation des argiles, des précautions particulières devront être prises, concernant notamment les fondations et la structure des bâtiments.

UE-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation ou de commerce, à l'exception de celles visées à l'article 2.
- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière.
- Toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le caractère de la zone.
- Toutes les occupations ou utilisations du sol interdites par le PPRI.
- Les nouvelles constructions principales sont interdites **dans les ensembles bâtis et dans l'espace paysager remarquable identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme** et indiqués sur le règlement graphique.

UE-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES**Sont admis :**

Au sein du pôle d'équipement comprenant notamment la gendarmerie localisée au Sud de la rue Paul-Louis Courier :

- Les constructions et installations à usage d'habitation liées à la gendarmerie.
- Les constructions et installations à caractère, administratif, militaire.

Au sein des pôles sportifs du parc des Coteaux, et de ceux localisés le long de la rue de la Gaudellerie et de la rue Descartes

- Les constructions et installations à caractère sportif à condition qu'elles constituent le prolongement de la vocation d'équipement du secteur concerné.

- *Dans la zone inondable*

Les occupations et utilisations du sol admises doivent respecter les dispositions du PPRI dans les parties de terrains soumises aux risques d'inondation.

Au sein du pôle culturel "Ligéria"

- Les constructions et installations à caractère scolaire, culturel, administratif, de loisirs, à condition qu'elles constituent le prolongement de la vocation d'équipement du secteur concerné.

Au sein du site de l'EHPAD de la Bourdaisière

- Les constructions et installations à caractère administratif, de santé, social, à condition qu'elles constituent le prolongement de la vocation d'équipement du secteur concerné.

Dans l'ensemble de la zone

- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements, services généraux et équipements de la zone.
- Les extensions et les annexes des constructions existantes.

De plus, dans la zone inondable

Les occupations et utilisations du sol admises doivent respecter les dispositions du PPRI dans les parties de terrains soumises aux risques d'inondation.

Les éléments de patrimoine bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sont repérés sur les documents graphiques :

- la démolition des constructions identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme n'est autorisée qu'en cas de sinistre (incendie, etc.) ayant eu pour conséquence d'altérer considérablement et de manière irréversible l'état sanitaire de la construction ou en cas de risques de péril ;
- la démolition d'éléments ponctuels (ajouts postérieurs à l'époque de construction de l'édifice, annexes ou extensions) qui ne correspondent pas à la typologie de la construction principale est autorisée lorsque leur état de vétusté, la nécessité d'évolution du bâti (accessibilité, normes de sécurité, etc.) ou la mise en valeur du patrimoine identifié le justifie.

Les éléments de patrimoine végétal-paysager faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sont repérés sur les documents graphiques : l'abattage des arbres identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme n'est autorisé que lorsque l'état sanitaire du sujet le justifie.

UE-ARTICLE 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

1. CARACTÉRISTIQUES DES ACCÈS ET DES VOIRIES

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

2. ACCÈS

- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique.
- Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3. VOIRIE NOUVELLE

Les voies publiques ou privées doivent :

- par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent,
- participer au maillage viaire communal et s'intégrer correctement au schéma général de circulation,
- présenter, lorsque nécessaire, des caractéristiques techniques susceptibles d'intégrer des places de stationnement,
- être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour lorsqu'elles sont en impasses.

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

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

2. ASSAINISSEMENT**Eaux usées**

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

Eaux pluviales

- Le raccordement au réseau public est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.
- Si le réseau public n'existe pas ou est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre à ses caractéristiques ainsi qu'à celles de l'opération projetée. Le système mis en place devra veiller à ne pas envoyer les eaux recueillies sur son terrain sur les parcelles situées à l'aval. Le dispositif doit être particulièrement adapté dans les périmètres soumis à des risques de mouvements de terrains.
- Dans certains cas, pour éviter une surcharge du réseau, les services municipaux peuvent demander la réalisation de dispositifs appropriés.

3. RÉSEAUX DIVERS

- Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les branchements privés doivent être enterrés.
- Dans le cas de groupements d'habitations, l'enfouissement des réseaux est obligatoire.

4. COLLECTE DES DÉCHETS URBAINS

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon configuration de la construction.

UE-ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

- Le recul est défini par rapport à l'emprise des voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale.
- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 6 mètres.

- Une implantation différente peut être autorisée en deçà de cette limite :
 - pour les constructions installations ouvrages, équipements dits "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...) et les ouvrages publics d'infrastructure,
 - dans le cas d'extension, de surélévation et reconstruction de bâtiments existants,
 - compte tenu de l'environnement, de la configuration parcellaire, des considérations techniques et architecturales.

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

- Les constructions ou parties de construction doivent être implantées avec un retrait minimum égal à la demi-hauteur du bâtiment.
- **Une implantation jusqu'en limite séparative peut être autorisée :**
 - pour les constructions installations ouvrages, équipements dits "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...) et les ouvrages publics d'infrastructure,
 - dans le cas d'extension, de surélévation et reconstruction de bâtiments existants.
- Il n'est pas fixé de règle pour les abris de jardin inférieurs à 9 m².

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

La distance minimale entre les deux bâtiments devra permettre l'accès facile des moyens de lutte contre l'incendie.

UE-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription

UE-ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Dans le site de l'EPHAD de la Bourdaisière, la hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à la hauteur maximale des constructions existantes.
- Dans le reste le zone, il n'est pas fixé de hauteur maximale des constructions.

UE-ARTICLE11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales. Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine.

► **Éléments bâtis protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :**

1. Principes généraux :

Les éléments de patrimoine bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sont repérés sur les documents graphiques.

Sont recensées deux catégories d'éléments protégés :

Les éléments bâtis ponctuels :

Ils sont repérés sur les documents graphiques, par un aplat rouge pour les constructions et un point rouge pour le patrimoine d'accompagnement (puits, loges de vigne). La protection au titre de l'article L.151-19 concerne les éléments suivants :

- la volumétrie de la construction ;
- la composition des façades (percements, décors, proportions, hiérarchie, etc.) ;
- la toiture, la couverture et les ouvertures singulières en toiture (lucarne, verrière) ;
- les décors et matériaux de façade (modénature, cheminée, perron, corniche, etc.) ;
- le second œuvre d'origine (menuiserie, ferronnerie, boiserie, etc.).

Sont exclues de la protection :

- les éventuelles adjonctions de volumes plus tardives et qui ne reprendraient pas les caractéristiques architecturales de la construction principale ;
- les parties dont la dénaturer remet en question l'authenticité de la construction pour peu qu'il s'agisse de parties mineures (volume en appendice, partie de façade, etc.).

Les ensembles bâtis

Ils sont repérés par une trame rouge sur les documents graphiques. La protection au titre de l'article L.151-19 concerne les éléments suivants :

- la volumétrie des constructions et leur rapport les unes aux autres ;
- la composition des façades (percements, décors, proportions, hiérarchies etc.) ;
- les décors et matériaux de façade (modénature, cheminée, perron, corniche, lucarne, etc.) ;
- le second œuvre d'origine (menuiseries, ferronnerie, boiserie, etc.) ;
- la correspondance des décors et matériaux de façade (modénature, cheminée, perron, corniche, etc.) entre les différents volumes ;
- la hiérarchie des décors et des matériaux entre volume principal et dépendances ;
- les murs et clôtures correspondant à la typologie ;
- les parcs ou jardins d'agrément associés.

Sont exclues de la protection :

- les éventuelles adjonctions de volumes plus tardives à l'ensemble bâti et qui ne reprendraient pas les caractéristiques architecturales de celui-ci (notamment la composition de façade, les matériaux) : cas des appentis en matériaux peu nobles (tôle, parpaing, etc.), les vérandas contemporaines,
- les parties dont la dénaturer remet en question l'authenticité des constructions pour peu qu'il s'agisse de parties mineures (volume en appendice, partie de façade, etc.).
- les extensions et annexes récentes.

D'une manière générale, les interventions sur un bâtiment identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ne doivent pas dénaturer l'appartenance typologique de l'immeuble et ses principales caractéristiques architecturales. Une attention particulière doit être apportée lors de toute intervention sur le bâtiment : extension, surélévation, ravalement de façade, etc.

2. Prescriptions spécifiques :

- Restauration

Les éléments bâtis protégés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme doivent être restaurés avec soin, en respectant les dispositions d'origine (ou supposées d'origine) et en utilisant des techniques traditionnelles de restauration compatibles avec le bâti ancien. Sont ainsi autorisés tous les matériaux employés dans la construction d'origine ainsi que des matériaux plus contemporains dans la mesure où ils présentent un aspect et une teinte similaires aux matériaux d'origine et où ils ne sont pas de nature à porter atteinte aux matériaux anciens par leur caractère hydrofuge notamment.

Tous les éléments suivants doivent être conservés et restaurés :

- les décors des façades (modénatures, bandeaux, soubassements, corniches, sculptures, etc.) ;
- les lucarnes anciennes, les cheminées, les perrons et emmarchements en pierre ;
- les éléments de ferronnerie, les balcons, les garde-corps (métalliques ou maçonnés), etc. ;
- les menuiseries d'origine (portes, fenêtres, portails et portillons, etc.) ;
- les dessins d'appareillage en façade et notamment les chaînes d'angle et les encadrements des baies.

En cas d'impossibilité de conservation en raison d'une dégradation trop importante, l'élément remplacé doit être de facture identique (en aspect, teinte et matière) à l'élément déposé.

- Modifications de façade

La modification de façade des éléments bâtis protégés au titre du L151-19 est autorisée dans la mesure où elle respecte les objectifs suivants :

- préserver les caractéristiques de composition, de forme d'ouverture et de traitement de décor des éléments de la façade ;
- conserver les éléments de décor singuliers de la façade et notamment les matériaux d'origine (pierre, brique, céramique, faïence, bois, etc.) ;
- ne pas porter atteinte à l'allure générale de la construction et notamment aux rapports entre les pleins et les vides ;
- conserver la hiérarchie des façades : on devra ainsi traiter différemment les façades principales, les mieux composées et les mieux traitées, et les façades secondaires.

L'ajout ou la modification d'ouvertures est possible, dans la mesure où celles-ci reprennent les proportions des baies déjà existantes sur la façade et dans les conditions énoncées ci-dessus.

Dans le cas de la restauration d'une grange, la lecture de l'ouverture originelle doit être conservée, le nombre de baies doit être limité et réparti sur différentes façades.

- Extensions, annexes et surélévations

La volumétrie (corps de bâtiment et toiture) doit être préservée.

Cependant, des extensions et annexes sont possibles dans la mesure où elles respectent les dispositions cumulatives suivantes :

- elles ne portent pas atteinte à l'intégrité esthétique de l'élément protégé et notamment : à la hiérarchie des volumes, à la composition de la façade, au traitement des espaces extérieurs (cours, parcs et jardins d'agrément associés dans le cas d'ensembles bâtis) qui participent de la qualité de l'édifice ;
- sur les *éléments bâtis ponctuels* elles doivent être situées sur une façade arrière, contre un pignon aveugle ou en retour d'équerre sur une partie de la façade dans le cas d'une construction implantée en retrait ;
- sur les *ensembles bâtis*, elles sont implantées de manière à poursuivre l'organisation bâtie caractéristique de l'ensemble (continuer une symétrie, fermer une cour, etc.) ;
- dans tous les cas, le volume doit être réalisé avec soin, présenter des matériaux similaires avec ceux de la façade contre laquelle il s'implante et ne pas porter atteinte à un élément de décor intéressant de la façade (modénature ou motif).

La surélévation d'un élément bâti protégé au titre du L151-19 du code de l'urbanisme est interdite.

Toutefois des exceptions peuvent être admises dans les cas de figure suivants :

- sur les *éléments bâtis ponctuels* lorsque la surélévation ne concerne qu'une partie du bâtiment et vise à poursuivre une composition existante, notamment en façade arrière, sur une partie en appendice ou sur un volume plus bas que l'on souhaite aligner avec une toiture plus haute ;
- sur les *ensembles bâtis* lorsque la surélévation ne concerne qu'une partie d'un bâtiment et vise à rehausser un volume plus bas.

Dans tous les cas, la surélévation d'un bâtiment protégé doit reprendre le matériau de façade (en aspect et en teinte) du volume surélevé, et présenter des similitudes de décor, de modénature et de composition de façade avec le reste des façades des volumes existants.

- Clôtures

Les murs et les clôtures anciennes correspondant à la typologie des ensembles bâtis protégés doivent être préservées et restaurées.

UE-ARTICLE 12 : AIRES DE STATIONNEMENT

- Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination de la construction, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage, notamment dans le cas de bâtiment à usage professionnel.
- Des emplacements pour les deux roues sont obligatoires. Ils devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés.

A titre indicatif : normes de stationnement des vélos minimums	
Habitat collectif, hébergement d'étudiants et de jeunes travailleurs, résidences services	Local ou emplacement clos et couvert de 1,5 m ² par tranche de 50 m ² de SHON
Bureaux	4 places par tranches de 100 m ² de SHON
Activités artisanales et industrielles	1 place pour 50 m ² de SHON
Commerces	4 places par tranche de 100 m ² de SHON (espace de vente)
Ecole primaire	1 place par classe
Etablissement secondaire et technique	5 places par classe
Etablissement supérieur et de recherche	1 place par tranche de 40 m ² de SHON

UE-ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

- Les espaces non bâtis et non réservés aux accès doivent présenter un traitement paysager valorisant le caractère végétal des sites.
- Le maintien des espaces boisés, arbres isolés ou plantations d'alignement doit être recherché.
- Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager global.
- Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.
- Les dispositions des articles L 130-1 du code de l'urbanisme sont applicables aux espaces boisés classés et reportés sur le plan de zonage.

Éléments de patrimoine bâti, végétal-paysager et espace paysager remarquable protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes. Un périmètre perméable suffisant autour de chaque arbre protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doit être respecté afin d'assurer sa pérennité et son développement.

Les jardins d'agrément et les parcs des ensembles bâtis et de l'espace paysager remarquable protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés dans leur composition, leur couvert végétal. Les nouvelles constructions éventuelles (annexes, extensions) ne doivent pas porter atteinte à la cohérence et à la lecture du site et préserver les vues sur le grand paysage.

Le long des clôtures, la diversité végétale et les essences locales doivent être préservées et/ou privilégiées.

UE-ARTICLE 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UP

Caractère de la zone

La zone UP regroupe les noyaux d'habitat ancien (les hameaux ou villages) disséminés sur l'ensemble du territoire communal :

- étirés le long du coteau du Cher, Greux, Thuisseau, La Gravelle, ...
- situés sur l'éperon rocheux de Rochepinard,
- sur le plateau viticole : Le Cormier, La Miltière, Husseau... qui présente la particularité de posséder une école.

Dans le respect de la trame bâtie existante, cette zone est destinée à poursuivre une évolution maîtrisée par adjonction de quelques constructions complémentaires à usage d'habitat et d'activités compatibles avec celle-ci (notamment liés à la viticulture).

Une partie de la zone UP localisée dans la vallée du Cher (Greux) est répertoriée en zone inondable dans le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation.

Certaines parties de la zone UP sont soumises à des risques de mouvements de terrains, dont la nature et le degré de gravité peut différer (la carte des périmètres à risques est annexée au dossier de PLU).

En conséquence, les occupations et utilisations du sol sont autorisées dès lors qu'elles n'ont pas pour effet d'aggraver les risques ou d'en provoquer de supplémentaires.

Dans la zone UP du village d'Husseau

Quatre cœurs d'îlots font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation afin d'assurer l'insertion des nouveaux projets au sein du village patrimonial.

AVERTISSEMENT

Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions édictées par le Plan de Prévention des Risques faisant partie des annexes du PLU.

Dans tous les cas, ce sont les dispositions les plus contraignantes qui s'appliqueront.

Dans les périmètres soumis à des risques de mouvements de terrain (voir le plan de recensement des risques de mouvements de terrains annexé au dossier de PLU), le maître d'ouvrage étudiera les conditions d'implantation de toute construction ou installation de façon à ne pas aggraver les risques existants ou à en provoquer de nouveaux et prendra toutes mesure technique pour garantir la stabilité et la protection du bâtiment. Ces dispositions concernent principalement les secteurs sous-cavés ou potentiellement sous-cavés où il est recommandé de procéder à une analyse des sols et sous-sols avant toute construction ou extension de construction et également ceux nécessitant une maîtrise des eaux. Elles concernent également

Les zones localisées en pied de coteaux concernées par des risques d'éboulements.

Dans les zones à risques de rétractation des argiles, des précautions particulières devront être prises, concernant notamment les fondations et la structure des bâtiments.

UP-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations et constructions nouvelles à usage d'industrie.
- Les installations classées non compatibles avec le caractère urbain de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- Les campings, les terrains de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes hors terrains aménagés.
- Les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toute autre installation précaire ou mobile.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...
- Toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le caractère de la zone.
- Toutes les occupations ou utilisations du sol interdites par le PPRI.
- Les constructions nouvelles dans les périmètres de fortes contraintes de mouvements de terrains (identifiés par une trame spécifique sur les plans de zonage).
- Les nouvelles constructions principales sont interdites **dans les ensembles bâtis et dans l'espace paysager remarquable identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme** et indiqués sur le règlement graphique.

UP-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

- Toutes autorisations d'occupation des sols et de construction peuvent être autorisées sous réserve de prendre en compte la dimension patrimoniale des sites.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition d'être nécessaires à l'activité urbaine, qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières ou que des précautions soient prises pour réduire les nuisances.
- L'aménagement et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisés à condition qu'il n'en résulte pas une augmentation des dangers et nuisances.
- La création de bâtiments à usage agricole et viticole est autorisée sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine à l'environnement bâti.

• *Dans la zone inondable*

Les occupations et utilisations du sol admises doivent respecter les dispositions du PPRI dans les parties de terrains soumises aux risques d'inondation.

Les éléments de patrimoine bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sont repérés sur les documents graphiques :

- la démolition des constructions identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme n'est autorisée qu'en cas de sinistre (incendie, etc.) ayant eu pour conséquence d'altérer considérablement et de manière irréversible l'état sanitaire de la construction ou en cas de risques de péril ;
- la démolition d'éléments ponctuels (ajouts postérieurs à l'époque de construction de l'édifice, annexes ou extensions) qui ne correspondent pas à la typologie de la construction principale est autorisée lorsque leur état de vétusté, la nécessité d'évolution du bâti (accessibilité, normes de sécurité, etc.) ou la mise en valeur du patrimoine identifié le justifie.

Les éléments de patrimoine végétal-paysager faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sont repérés sur les documents graphiques : l'abattage des arbres identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme n'est autorisé que lorsque l'état sanitaire du sujet le justifie.

UP-ARTICLE 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

1. CARACTÉRISTIQUES DES ACCÈS ET DES VOIRIES

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

2. ACCÈS

- Les constructions et installations doivent disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte). Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

- L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou de ceux qui utilisent cet accès.
- Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de l'importance du projet.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut être imposé sur celle où la circulation est la moindre.
- Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

3. VOIRIE NOUVELLE

Les voies publiques ou privées doivent :

- par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent,
- participer au maillage viaire communal et s'intégrer correctement au schéma général de circulation,
- présenter, lorsque nécessaire, des caractéristiques techniques susceptibles d'intégrer des places de stationnement,
- être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour lorsqu'elles sont en impasses.

4. PISTES CYCLABLES, CHEMINEMENTS PIETONNIERS

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

UP-ARTICLE 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

2. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

Eaux pluviales

- Le raccordement au réseau public est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.
- Si le réseau public n'existe pas ou est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre à ses caractéristiques ainsi qu'à celles de l'opération projetée. Le système mis en place devra veiller à ne pas envoyer

les eaux recueillies sur son terrain sur les parcelles situées à l'aval. Le dispositif doit être particulièrement adapté dans les périmètres soumis à des risques de mouvements de terrains.

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

3. RÉSEAUX DIVERS

- Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les branchements privés doivent être enterrés.
- Dans le cas de lotissements ou de groupements d'habitations, l'enfouissement des réseaux est obligatoire.

4. COLLECTE DES DÉCHETS URBAINS

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction.

UP-ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

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

- L'implantation de la construction doit concourir à la préservation et la mise en valeur de la structure urbaine du cœur de village.
- Les constructions doivent être implantées à l'alignement.
- Une implantation en retrait peut être autorisée dans les cas suivants :
 - **pour tenir compte de l'implantation d'une construction voisine,**
 - **en raison de la configuration de la parcelle,**
 - pour permettre l'extension, la surélévation et la reconstruction de bâtiments existants,
 - lorsque le parti urbanistique ou architectural le justifie.
- Pour les constructions installations ouvrages, équipements dits "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...) et les ouvrages publics d'infrastructure, l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter la règle principale.

UP-ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- L'implantation de la construction doit concourir à la préservation et la mise en valeur de la structure urbaine des hameaux. Dans ce but, il pourra être demandé une implantation des constructions sur une ou plusieurs limites séparatives.
- Les constructions peuvent être implantées soit :
 - sur la ou les limites séparatives,
 - éloignées des limites séparatives. Dans ce cas, et si la façade la plus proche de cette limite comporte des ouvertures, la distance minimum sera de 1,9 m.
- Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

Exceptions :

- Une implantation différente peut être autorisée **pour les abris de jardin inférieurs à 9 m²**.
- Pour les constructions installations ouvrages, équipements dits "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...) et les ouvrages publics d'infrastructure, l'implantation par rapport aux limites séparatives ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter la règle principale.

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

- L'implantation des constructions et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (ensoleillement) soient respectées.
- Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

UP-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

• Dans la zone inondable

L'emprise au sol des constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes doivent respecter les dispositions du PPRI en vigueur.

• Dans le reste de la zone

Il n'est pas fixé d'emprise au sol des constructions.

UP-ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment.

Expression de la règle :

Cette hauteur ne peut dépasser :

- *bâtiments d'habitation, extensions et annexes* : rez de chaussée plus un étage plus combles (R+1+C).

Dans le cas d'une annexe non accolée à la construction principale et implantée en limite séparative, la hauteur maximale est fixée à 4 m au faîtage.

- *bâtiments à usage d'activités* :

. 8 m au faîtage,

. En limite séparative : la hauteur est limitée à 3 m à l'égout. Un dépassement peut néanmoins être autorisé sous réserve d'une justification technique et d'une bonne intégration du projet.

• Abris de jardin

La hauteur maximale des abris de jardin est limitée à 2,50 m au faîtage.

Exception :

• Cette règle ne s'applique pas pour la reconstruction à l'identique de bâtiments après sinistre,

• Il n'est pas fixé de règle pour les constructions installations ouvrages, équipements dits "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...) et les ouvrages publics d'infrastructure.

UP-ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**1. RÈGLE GÉNÉRALE**

• Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions particulières si les constructions par leur situation, leur disposition ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

• Les constructions nouvelles doivent s'inscrire en cohérence avec le tissu bâti constitué. A ce titre, la composition architecturale doit puiser dans le registre traditionnel (gabarit, et/ou matériaux, et/ou couleur, et/ou rapport entre les pleins et les vides et/ou percements...) tout en favorisant l'expression contemporaine de l'architecture, en adéquation avec les usages.

• A l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques et des sites classés et inscrits, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.

2. RÈGLES PARTICULIÈRES

Volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

Façades

- Les façades des constructions ne peuvent laisser apparents des matériaux qui, par leur nature ou leurs caractéristiques techniques sont destinés à être recouverts. De manière générale, il sera imposé une qualité de matériaux permettant la pérennité des façades.
- Concernant les extensions et la réhabilitation des constructions existantes, les matériaux employés (couverture, façade) doivent participer à la qualité d'aspect du bâtiment.
- Dans le cas de garage en sous-sol, son ouverture sur la façade la plus exposée au domaine public est interdite. Les abords des rampes d'accès doivent être paysagés afin de les dissimuler au maximum.

Toitures

Dans le cas d'une toiture à pente, la pente générale doit être au minimum de 40° pour les bâtiments principaux.

Le choix du matériau de couverture doit être effectué selon la dominante locale. Sont autorisées :

- l'ardoise naturelle ou l'ardoise artificielle si elle présente les mêmes caractéristiques,
- la petite tuile plate traditionnelle.

Des adaptations sont possibles en fonction de l'option architecturale ou urbanistique adoptée (projets contemporains).

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions à usage agricole.

Percements

Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades.

Couleurs

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
- respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ;
- souligner, éventuellement, le rythme des façades.

Clôtures

Les murs traditionnels doivent être préservés, des adaptations peuvent néanmoins être réalisées (percements...). Pour les clôtures nouvelles, il est demandé de s'inspirer du registre traditionnel (formes, gabarits, couleurs, matériaux...) présent dans le noyau ancien tout en n'excluant pas des adaptations contemporaines. Elles doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de constructions que par leur proportion. La clôture (y compris piliers et portails) ne devra pas excéder 1,80m de hauteur.

Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

Restauration des bâtiments anciens

Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, modénature, toitures, ouvertures ...).

Des adaptations contemporaines sont possibles si elles améliorent la qualité du projet architectural et son intégration dans le site.

Annexes

- Les projets d'annexes pourront être acceptés sous réserve de :
 - leur bonne intégration dans l'environnement,
 - la nature des matériaux employés.
- *Annexes attenantes à la construction principale* : Les matériaux utilisés devront être identiques à ceux de l'habitation
- *Annexes non attenantes à la construction principale*
Elles devront comporter une toiture à deux pans. Une toiture à un seul pan pourra être autorisée si l'annexe est adossée à une limite séparative. Les matériaux utilisés devront être ceux utilisés pour la construction principale
- *Exception* : sous réserve de justification architecturale, les annexes attenantes ou non pourront présenter des caractéristiques différentes.

Abris de Jardins :

- Ils doivent avoir une hauteur maximale de 2,50 m au faîtage et une surface maximale de 9 m².
- Leurs couleurs et aspects devront permettre leur intégration dans le site environnant.

Vérandas

Elles sont autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment. L'ossature doit être constituée d'éléments fins.

► Éléments bâtis protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :**1. Principes généraux :**

Les éléments de patrimoine bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sont repérés sur les documents graphiques.

Sont recensées deux catégories d'éléments protégés :

Les éléments bâtis ponctuels :

Ils sont repérés sur les documents graphiques, par un aplat rouge pour les constructions et un point rouge pour le patrimoine d'accompagnement (puits, loges de vigne). La protection au titre de l'article L.151-19 concerne les éléments suivants :

- la volumétrie de la construction ;
- la composition des façades (perçements, décors, proportions, hiérarchie, etc.) ;
- la toiture, la couverture et les ouvertures singulières en toiture (lucarne, verrière) ;
- les décors et matériaux de façade (modénature, cheminée, perron, corniche, etc.) ;
- le second œuvre d'origine (menuiserie, ferronnerie, boiserie, etc.).

Sont exclues de la protection :

- les éventuelles adjonctions de volumes plus tardives et qui ne reprendraient pas les caractéristiques architecturales de la construction principale ;
- les parties dont la dénaturer remet en question l'authenticité de la construction pour peu qu'il s'agisse de parties mineures (volume en appendice, partie de façade, etc.).

Les ensembles bâtis

Ils sont repérés par une trame rouge sur les documents graphiques. La protection au titre de l'article L.151-19 concerne les éléments suivants :

- la volumétrie des constructions et leur rapport les unes aux autres ;
- la composition des façades (perçements, décors, proportions, hiérarchies etc.) ;
- les décors et matériaux de façade (modénature, cheminée, perron, corniche, lucarne, etc.) ;
- le second œuvre d'origine (menuiseries, ferronnerie, boiserie, etc.) ;
- la correspondance des décors et matériaux de façade (modénature, cheminée, perron, corniche, etc.) entre les différents volumes ;
- la hiérarchie des décors et des matériaux entre volume principal et dépendances ;
- les murs et clôtures correspondant à la typologie ;
- les parcs ou jardins d'agrément associés.

Sont exclues de la protection :

- les éventuelles adjonctions de volumes plus tardives à l'ensemble bâti et qui ne reprendraient pas les caractéristiques architecturales de celui-ci (notamment la composition de façade, les matériaux) : cas des appentis en matériaux peu nobles (tôle, parpaing, etc.), les vérandas contemporaines,
- les parties dont la dénaturer remet en question l'authenticité des constructions pour peu qu'il s'agisse de parties mineures (volume en appendice, partie de façade, etc.).
- les extensions et annexes récentes.

D'une manière générale, les interventions sur un bâtiment identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ne doivent pas dénaturer l'appartenance typologique de l'immeuble et ses principales caractéristiques architecturales. Une attention particulière doit être apportée lors de toute intervention sur le bâtiment : extension, surélévation, ravalement de façade, etc.

2. Prescriptions spécifiques :

- Restauration

Les éléments bâtis protégés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme doivent être restaurés avec soin, en respectant les dispositions d'origine (ou supposées d'origine) et en utilisant des techniques traditionnelles de restauration compatibles avec le bâti ancien. Sont ainsi autorisés tous les matériaux employés dans la construction d'origine ainsi que des matériaux plus contemporains dans la mesure où ils présentent un aspect et une teinte similaires aux matériaux d'origine et où ils ne sont pas de nature à porter atteinte aux matériaux anciens par leur caractère hydrofuge notamment.

Tous les éléments suivants doivent être conservés et restaurés :

- les décors des façades (modénatures, bandeaux, soubassements, corniches, sculptures, etc.) ;
- les lucarnes anciennes, les cheminées, les perrons et emmarchements en pierre ;
- les éléments de ferronnerie, les balcons, les garde-corps (métalliques ou maçonnés), etc. ;
- les menuiseries d'origine (portes, fenêtres, portails et portillons, etc.) ;
- les dessins d'appareillage en façade et notamment les chaînes d'angle et les encadrements des baies.

En cas d'impossibilité de conservation en raison d'une dégradation trop importante, l'élément remplacé doit être de facture identique (en aspect, teinte et matière) à l'élément déposé.

- Modifications de façade

La modification de façade des éléments bâtis protégés au titre du L151-19 est autorisée dans la mesure où elle respecte les objectifs suivants :

- préserver les caractéristiques de composition, de forme d'ouverture et de traitement de décor des éléments de la façade ;
- conserver les éléments de décor singuliers de la façade et notamment les matériaux d'origine (pierre, brique, céramique, faïence, bois, etc.) ;
- ne pas porter atteinte à l'allure générale de la construction et notamment aux rapports entre les pleins et les vides ;
- conserver la hiérarchie des façades : on devra ainsi traiter différemment les façades principales, les mieux composées et les mieux traitées, et les façades secondaires.

L'ajout ou la modification d'ouvertures est possible, dans la mesure où celles-ci reprennent les proportions des baies déjà existantes sur la façade et dans les conditions énoncées ci-dessus.

Dans le cas de la restauration d'une grange, la lecture de l'ouverture originelle doit être conservée, le nombre de baies doit être limité et réparti sur différentes façades.

- Extensions, annexes et surélévations

La volumétrie (corps de bâtiment et toiture) doit être préservée.

Cependant, des extensions et annexes sont possibles dans la mesure où elles respectent les dispositions cumulatives suivantes :

- elles ne portent pas atteinte à l'intégrité esthétique de l'élément protégé et notamment : à la hiérarchie des volumes, à la composition de la façade, au traitement des espaces extérieurs (cours, parcs et jardins d'agrément associés dans le cas d'ensembles bâtis) qui participent de la qualité de l'édifice ;
- sur les *éléments bâtis ponctuels* elles doivent être situées sur une façade arrière, contre un pignon aveugle ou en retour d'équerre sur une partie de la façade dans le cas d'une construction implantée en retrait ;
- sur les *ensembles bâtis*, elles sont implantées de manière à poursuivre l'organisation bâtie caractéristique de l'ensemble (continuer une symétrie, fermer une cour, etc.) ;
- dans tous les cas, le volume doit être réalisé avec soin, présenter des matériaux similaires avec ceux de la façade contre laquelle il s'implante et ne pas porter atteinte à un élément de décor intéressant de la façade (modénature ou motif).

La surélévation d'un élément bâti protégé au titre du L151-19 du code de l'urbanisme est interdite.

Toutefois des exceptions peuvent être admises dans les cas de figure suivants :

- sur les *éléments bâtis ponctuels* lorsque la surélévation ne concerne qu'une partie du bâtiment et vise à poursuivre une composition existante, notamment en façade arrière, sur une partie en appendice ou sur un volume plus bas que l'on souhaite aligner avec une toiture plus haute ;
- sur les *ensembles bâtis* lorsque la surélévation ne concerne qu'une partie d'un bâtiment et vise à rehausser un volume plus bas.

Dans tous les cas, la surélévation d'un bâtiment protégé doit reprendre le matériau de façade (en aspect et en teinte) du volume surélevé, et présenter des similitudes de décor, de modénature et de composition de façade avec le reste des façades des volumes existants.

- Clôtures

Les murs et les clôtures anciennes correspondant à la typologie des ensembles bâtis protégés doivent être préservées et restaurées.

UP-ARTICLE 12 : AIRES DE STATIONNEMENT

1. Règle générale

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation générale.
- Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination de la construction, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.

2. Stationnement des deux roues

Pour les constructions nouvelles (notamment habitat collectif, activités, équipements), des emplacements pour les deux roues sont obligatoires. Ils devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés. Cette disposition concerne à la fois le stationnement privé et public.

A titre indicatif : normes de stationnement des vélos minimums	
Habitat collectif, hébergement d'étudiants et de jeunes travailleurs, résidences services	Local ou emplacement clos et couvert de 1,5 m ² par tranche de 50 m ² de SHON
Bureaux	4 places par tranches de 100 m ² de SHON
Activités artisanales et industrielles	1 place pour 50 m ² de SHON
Commerces	4 places par tranche de 100 m ² de SHON (espace de vente)
Ecole primaire	1 place par classe
Etablissement secondaire et technique	5 places par classe
Etablissement supérieur et de recherche	1 place par tranche de 40 m ² de SHON

UP-ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

- Les espaces non bâtis et non réservés aux accès doivent présenter un traitement paysager à caractère végétal ou minéral.
- Les coupes et abattages peuvent être réalisés dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences équivalentes.
- Le maintien des espaces boisés, arbres isolés ou plantations d'alignement doit être recherché.
- Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysagé global.
- Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

Éléments de patrimoine bâti, végétal-paysager et espace paysager remarquable protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes. Un périmètre perméable suffisant autour de chaque arbre protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doit être respecté afin d'assurer sa pérennité et son développement.

Les jardins d'agrément et les parcs des ensembles bâtis et de l'espace paysager remarquable protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés dans leur composition, leur couvert végétal. Les nouvelles constructions éventuelles (annexes, extensions) ne doivent pas porter atteinte à la cohérence et à la lecture du site et préserver les vues sur le grand paysage.

Le long des clôtures, la diversité végétale et les essences locales doivent être préservées et/ou privilégiées.

UP-ARTICLE 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS À LA ZONE UX

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UX recouvre les secteurs de la ville accueillant les activités à caractère économique (pôle commercial, activités industrielles, artisanales, de services ou de bureaux).

Elle comprend les zones d'activités :

- "le Saule Michaud" qui s'établit à l'entrée Nord-Ouest de la commune de part et d'autre de la rue P. Maître,
- "les Ormeaux-Thuisseau" localisé dans la vallée du Cher, au Sud de la commune, le long de la RD 140.

La zone UX est répertoriée en zone inondable dans le plan de prévention des risques naturels prévisibles.

La zone UX comprend 3 secteurs :

Le secteur UXc "les Brossereaux"

Situé à l'Est de la partie agglomérée, le long de la rue Victor Laloux, il est destiné à poursuivre l'accueil d'activités économiques à l'exception de celles ayant un caractère industriel afin de renforcer le pôle commercial notamment dans sa partie Est.

Le secteur UXd, localisé au Sud/Est, le long de la RD 140.

Le secteur UXz

Il correspond au site d'activités industrielles dénommé parc d'activités de Conneuil.

Il est localisé à l'entrée Nord-Ouest de la ville, le long de la RD 751.

Il fait l'objet d'une procédure de ZAC toujours en vigueur.

AVERTISSEMENT

Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions édictées par le Plan de Prévention des Risques faisant partie des annexes du PLU.

Dans tous les cas, ce sont les dispositions les plus contraignantes qui s'appliqueront.

Dans les périmètres soumis à des risques de mouvements de terrain (voir le plan de recensement des risques de mouvements de terrains annexé au dossier de PLU), le maître d'ouvrage étudiera les conditions d'implantation de toute construction ou installation de façon à ne pas aggraver les risques existants ou à en provoquer de nouveaux et prendra toutes mesures techniques pour garantir la stabilité et la protection du bâtiment. Ces dispositions concernent principalement les secteurs sous-cavés ou potentiellement sous-cavés où il est recommandé de procéder à une analyse des sols et sous-sols avant toute construction ou extension de construction et également ceux nécessitant une maîtrise des eaux. Elles concernent également

Les zones localisées en pied de coteaux concernées par des risques d'éboulements.

Dans les zones à risques de rétractation des argiles, des précautions particulières devront être prises, concernant notamment les fondations et la structure des bâtiments.

UX-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**Dans l'ensemble de la zone**

- Les terrains de campings, et de caravanning
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes hors terrains aménagés.
- Les installations et travaux divers de type parcs d'attractions, stands de tirs, piste de karting, garage collectifs de caravanes.
- Les dépôts non liés à une activité.
- Toutes les occupations ou utilisations du sol interdites par le PPRI.
- Les nouvelles constructions principales sont interdites **dans les ensembles bâtis et dans l'espace paysager remarquable identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme** et indiqués sur le règlement graphique.

UX-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition :
 - d'être affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés,
 - d'être intégrées au volume du bâtiment d'activités.

- Les installations classées sont autorisées à condition :
 - qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat de risques ou de nuisances particulières,
 - que des précautions soient prises pour réduire les nuisances.

• **Dans le secteur UXc les constructions sont autorisées à condition d'être à dominante commerciale.**

• *Dans la zone inondable*

Les occupations et utilisations du sol admises doivent respecter les dispositions du PPRI dans les parties de terrains soumises aux risques d'inondation.

Les éléments de patrimoine bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sont repérés sur les documents graphiques :

- la démolition des constructions identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme n'est autorisée qu'en cas de sinistre (incendie, etc.) ayant eu pour conséquence d'altérer considérablement et de manière irréversible l'état sanitaire de la construction ou en cas de risques de péril ;
- la démolition d'éléments ponctuels (ajouts postérieurs à l'époque de construction de l'édifice, annexes ou extensions) qui ne correspondent pas à la typologie de la construction principale est autorisée lorsque leur état de vétusté, la nécessité d'évolution du bâti (accessibilité, normes de sécurité, etc.) ou la mise en valeur du patrimoine identifié le justifie.

Les éléments de patrimoine végétal-paysager faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sont repérés sur les documents graphiques : l'abattage des arbres identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme n'est autorisé que lorsque l'état sanitaire du sujet le justifie.

UX-ARTICLE 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

1. CARACTÉRISTIQUES DES ACCÈS ET DES VOIRIES

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

2. ACCÈS

- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique.
- Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Aucun accès individuel direct ne peut s'effectuer à partir de La RD140.

3. VOIRIE NOUVELLE

- Les voies publiques ou privées doivent :
 - par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent,
 - participer au maillage viaire communal et s'intégrer correctement au principe général de circulation,

- présenter, lorsque nécessaire, des caractéristiques techniques susceptibles d'intégrer des places de stationnement.

4. PISTES CYCLABLES, CHEMINEMENTS PIETONNIERS

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

UX-ARTICLE 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

2. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Le raccordement au réseau public est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.
- Pour les eaux résiduaires d'activités, un traitement préalable peut être exigé avant rejet dans le réseau public.

Eaux résiduaires industrielles

- L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés conformément à la réglementation en vigueur.
- Les eaux usées doivent être traitées préalablement à leur rejet dans le réseau public afin qu'elles soient compatibles avec les capacités d'épuration, et qu'elles ne soient susceptibles de causer des difficultés sur le réseau (graisses, dépôts importants, ...)

Eaux pluviales

- Le raccordement au réseau public est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.
- Si le réseau public n'existe pas ou est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre à ses caractéristiques ainsi qu'à celles de l'opération projetée. Le système mis en place devra veiller à ne pas envoyer les eaux recueillies sur son terrain sur les parcelles situées à l'aval. Le dispositif doit être particulièrement adapté dans les périmètres soumis à des risques de mouvements de terrains.
- Dans certains cas, pour éviter une surcharge du réseau, les services municipaux peuvent demander la réalisation de dispositifs appropriés.

3. RÉSEAUX DIVERS

- Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les branchements privés doivent être enterrés.
- Dans le cas de lotissements à usage d'activités mixtes, l'enfouissement des réseaux est obligatoire.

4. COLLECTE DES DÉCHETS URBAINS

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction.

UX-ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

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

 **Dans la zoner UX, le long de la RD 140**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 25 m de l'axe de la voie.

 **Dans le secteur UXd, le long de la RD 140**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 75 m de l'axe de la voie.

 **Dans le secteur UXz, le long de la RD 751**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 10 m de l'alignement.

 **Dans le reste de la zone et le long des autres voies**

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 5 mètres de l'emprise des voies.
- Compte tenu de l'environnement, de la configuration parcellaire, des considérations techniques et architecturales, une implantation différente peut être autorisée en deçà de cette limite.
- Dans le cas d'extension, de surélévation et reconstruction de bâtiments existants, les implantations existantes peuvent être conservées si elles ne font pas saillie par rapport à l'alignement existant ou projeté.
- Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.
- Pour les constructions installations ouvrages, équipements dits "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...) et les ouvrages publics d'infrastructure, l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne doit pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter la règle principale.

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

- Les constructions autorisées dans la zone peuvent être édifiées sur la ou les limites séparatives ou éloigné de ces limites. Dans ce dernier cas, la distance minimale à respecter est de 3 m.
- Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

- Pour les constructions installations ouvrages, équipements dits "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...) et les ouvrages publics d'infrastructure, l'implantation par rapport aux limites séparatives ne doit pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter la règle principale.

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

La distance minimale entre les deux bâtiments devra permettre l'accès facile des moyens de lutte contre l'incendie.

UX-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone inondable

L'emprise au sol des constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes doivent respecter les dispositions du PPRI en vigueur.

Dans le reste de la zone

Pas de prescription

UX-ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment.

Expression de la règle :

Dans le secteur UXz

Cette hauteur est fixée à 15 m au faîtage.

Dans le reste de la zone

Cette hauteur est fixée à 10 m au faîtage.

Exception :

- Une hauteur supérieure peut être autorisée pour des raisons techniques ou architecturales justifiées.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions installations ouvrages, équipements dits "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...) et les ouvrages publics d'infrastructure

UX-ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Généralités

- Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.
- L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur volumétrie générale ou leur aspect extérieur (teintes, ouvertures, matériaux), sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives intéressantes.
- Les constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain naturel.
Le choix de matériaux (façade, toiture) doit être compatible avec le caractère de l'ouvrage et assurer une bonne tenue dans le temps.
- Les façades des constructions ne peuvent laisser apparents des matériaux, qui par leur nature, leurs caractéristiques techniques sont destinés à être recouverts.
- En bordure de la RD 140 afin de traiter le futur front bâti, il est demandé d'apporter un soin particulier au traitement architectural des bâtiments tant au niveau des matériaux, des couleurs que de la volumétrie générale.

2. Bâtiments

Façades

- Elles doivent être traitées en matériau enduit ou en bardage.
- La teinte des enduits ou peintures doit s'harmoniser avec l'environnement.
- En présence de volumes importants sur des espaces publics, il est demandé d'apporter au volume ou à la façade un traitement particulier complémentaire.

Toitures

- Dans le cas de toitures apparentes les matériaux ne doivent être ni brillants ni réfléchissants.

3. Clôtures

- Si une clôture est réalisée, elle doit être constituée d'une structure grillagée éventuellement doublée d'une haie vive.
- La hauteur de la clôture ne doit pas excéder 2 m.
Une hauteur supérieure peut être autorisée sous réserve de justifications (sécurité, ...).

► Éléments bâtis protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :

1. Principes généraux :

Les éléments de patrimoine bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sont repérés sur les documents graphiques.

Sont recensées deux catégories d'éléments protégés :

Les éléments bâtis ponctuels :

Ils sont repérés sur les documents graphiques, par un aplat rouge pour les constructions et un point rouge pour le patrimoine d'accompagnement (puits, loges de vigne). La protection au titre de l'article L.151-19 concerne les éléments suivants :

- la volumétrie de la construction ;
- la composition des façades (percements, décors, proportions, hiérarchie, etc.) ;
- la toiture, la couverture et les ouvertures singulières en toiture (lucarne, verrière) ;
- les décors et matériaux de façade (modénature, cheminée, perron, corniche, etc.) ;
- le second œuvre d'origine (menuiserie, ferronnerie, boiserie, etc.).

Sont exclues de la protection :

- les éventuelles adjonctions de volumes plus tardives et qui ne reprendraient pas les caractéristiques architecturales de la construction principale ;
- les parties dont la dénaturer remet en question l'authenticité de la construction pour peu qu'il s'agisse de parties mineures (volume en appendice, partie de façade, etc.).

Les ensembles bâtis

Ils sont repérés par une trame rouge sur les documents graphiques. La protection au titre de l'article L.151-19 concerne les éléments suivants :

- la volumétrie des constructions et leur rapport les unes aux autres ;
- la composition des façades (percements, décors, proportions, hiérarchies etc.) ;
- les décors et matériaux de façade (modénature, cheminée, perron, corniche, lucarne, etc.) ;
- le second œuvre d'origine (menuiseries, ferronnerie, boiserie, etc.) ;
- la correspondance des décors et matériaux de façade (modénature, cheminée, perron, corniche, etc.) entre les différents volumes ;
- la hiérarchie des décors et des matériaux entre volume principal et dépendances ;
- les murs et clôtures correspondant à la typologie ;
- les parcs ou jardins d'agrément associés.

Sont exclues de la protection :

- les éventuelles adjonctions de volumes plus tardives à l'ensemble bâti et qui ne reprendraient pas les caractéristiques architecturales de celui-ci (notamment la composition de façade, les matériaux) : cas des appentis en matériaux peu nobles (tôle, parpaing, etc.), les vérandas contemporaines,
- les parties dont la dénaturer remet en question l'authenticité des constructions pour peu qu'il s'agisse de parties mineures (volume en appendice, partie de façade, etc.).
- les extensions et annexes récentes.

D'une manière générale, les interventions sur un bâtiment identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ne doivent pas dénaturer l'appartenance typologique de l'immeuble et ses principales caractéristiques architecturales. Une attention particulière doit être apportée lors de toute intervention sur le bâtiment : extension, surélévation, ravalement de façade, etc.

2. Prescriptions spécifiques :

- Restauration

Les éléments bâtis protégés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme doivent être restaurés avec soin, en respectant les dispositions d'origine (ou supposées d'origine) et en utilisant des techniques traditionnelles de restauration compatibles avec le bâti ancien. Sont ainsi autorisés tous les matériaux employés dans la construction d'origine ainsi que des matériaux plus contemporains dans la mesure où ils présentent un aspect et une teinte similaires aux matériaux d'origine et où ils ne sont pas de nature à porter atteinte aux matériaux anciens par leur caractère hydrofuge notamment.

Tous les éléments suivants doivent être conservés et restaurés :

- les décors des façades (modénatures, bandeaux, soubassements, corniches, sculptures, etc.) ;
- les lucarnes anciennes, les cheminées, les perrons et emmarchements en pierre ;
- les éléments de ferronnerie, les balcons, les garde-corps (métalliques ou maçonnés), etc. ;
- les menuiseries d'origine (portes, fenêtres, portails et portillons, etc.) ;
- les dessins d'appareillage en façade et notamment les chaînes d'angle et les encadrements des baies.

En cas d'impossibilité de conservation en raison d'une dégradation trop importante, l'élément remplacé doit être de facture identique (en aspect, teinte et matière) à l'élément déposé.

- Modifications de façade

La modification de façade des éléments bâtis protégés au titre du L151-19 est autorisée dans la mesure où elle respecte les objectifs suivants :

- préserver les caractéristiques de composition, de forme d'ouverture et de traitement de décor des éléments de la façade ;
- conserver les éléments de décor singuliers de la façade et notamment les matériaux d'origine (pierre, brique, céramique, faïence, bois, etc.) ;
- ne pas porter atteinte à l'allure générale de la construction et notamment aux rapports entre les pleins et les vides ;
- conserver la hiérarchie des façades : on devra ainsi traiter différemment les façades principales, les mieux composées et les mieux traitées, et les façades secondaires.

L'ajout ou la modification d'ouvertures est possible, dans la mesure où celles-ci reprennent les proportions des baies déjà existantes sur la façade et dans les conditions énoncées ci-dessus.

Dans le cas de la restauration d'une grange, la lecture de l'ouverture originelle doit être conservée, le nombre de baies doit être limité et réparti sur différentes façades.

- Extensions, annexes et surélévations

La volumétrie (corps de bâtiment et toiture) doit être préservée.

Cependant, des extensions et annexes sont possibles dans la mesure où elles respectent les dispositions cumulatives suivantes :

- elles ne portent pas atteinte à l'intégrité esthétique de l'élément protégé et notamment : à la hiérarchie des volumes, à la composition de la façade, au traitement des espaces extérieurs (cours, parcs et jardins d'agrément associés dans le cas d'ensembles bâtis) qui participent de la qualité de l'édifice ;
- sur les *éléments bâtis ponctuels* elles doivent être situées sur une façade arrière, contre un pignon aveugle ou en retour d'équerre sur une partie de la façade dans le cas d'une construction implantée en retrait ;
- sur les *ensembles bâtis*, elles sont implantées de manière à poursuivre l'organisation bâtie caractéristique de l'ensemble (continuer une symétrie, fermer une cour, etc.) ;
- dans tous les cas, le volume doit être réalisé avec soin, présenter des matériaux similaires avec ceux de la façade contre laquelle il s'implante et ne pas porter atteinte à un élément de décor intéressant de la façade (modénature ou motif).

La surélévation d'un élément bâti protégé au titre du L151-19 du code de l'urbanisme est interdite.

Toutefois des exceptions peuvent être admises dans les cas de figure suivants :

- sur les *éléments bâtis ponctuels* lorsque la surélévation ne concerne qu'une partie du bâtiment et vise à poursuivre une composition existante, notamment en façade arrière, sur une partie en appendice ou sur un volume plus bas que l'on souhaite aligner avec une toiture plus haute ;

- sur les *ensembles bâtis* lorsque la surélévation ne concerne qu'une partie d'un bâtiment et vise à rehausser un volume plus bas.

Dans tous les cas, la surélévation d'un bâtiment protégé doit reprendre le matériau de façade (en aspect et en teinte) du volume surélevé, et présenter des similitudes de décor, de modénature et de composition de façade avec le reste des façades des volumes existants.

- Clôtures

Les murs et les clôtures anciennes correspondant à la typologie des ensembles bâtis protégés doivent être préservées et restaurées.

UX-ARTICLE 12 : AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination et à l'importance du projet.
- Il doit comporter au moins une place par emploi et répondre à l'accueil de la clientèle et aux besoins de livraison.
- Des emplacements pour les deux roues sont obligatoires. Ils devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés. Cette disposition concerne à la fois le stationnement privé et public

UX-ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les espaces non bâtis et non réservés aux accès doivent présenter un traitement paysager à caractère végétal ou minéral.

2. ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les dispositions des articles L 130-1 et suivants du code de l'urbanisme sont applicables aux espaces boisés classés et reportés sur le plan de zonage.

3. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces boisés et plantations existantes

Le maintien des espaces boisés, arbres isolés ou plantations d'alignement doit être recherché.

Plantations d'alignement le long des voies de circulation

Des plantations peuvent être imposées le long des voies de circulation.

Plantations sur les aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysagé global.

Les essences locales doivent être privilégiées.

Le long de la RN 140, le traitement paysager doit être particulièrement soigné (arbres d'alignement aux couronnes remontées...) tout en n'entravant pas l'effet de vitrine.

Espaces libres

Les parties non construites qui ne sont pas nécessaires à la circulation des véhicules ou au stockage de matériaux, notamment les marges de recul, doivent être aménagées en espaces verts.

Les essences locales doivent être privilégiées

Le long de la RD 140, une bande engazonnée comprenant des plantations d'alignement doit être préservée.

Éléments de patrimoine bâti, végétal-paysager et espace paysager remarquable protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes. Un périmètre perméable suffisant autour de chaque arbre protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doit être respecté afin d'assurer sa pérennité et son développement.

Les jardins d'agrément et les parcs des ensembles bâtis et de l'espace paysager remarquable protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés dans leur composition, leur couvert végétal. Les nouvelles constructions éventuelles (annexes, extensions) ne doivent pas porter atteinte à la cohérence et à la lecture du site et préserver les vues sur le grand paysage.

Le long des clôtures, la diversité végétale et les essences locales doivent être préservées et/ou privilégiées.

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

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

TITRE 2
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À
URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 1AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone 1AU correspond aux espaces libres destinés à recevoir une urbanisation à court terme dans le cadre de la mise en œuvre du présent PLU.

Localisés sur le plateau, ces espaces doivent permettre de développer des programmes d'aménagement répondant aux objectifs de mixité et de qualité urbaine validés par la commune.

La zone 1AU se répartit entre 6 secteurs mixtes à dominante résidentielle

Le secteur 1AUa : secteur à dominante d'habitat "Les Sablons"

Localisé dans la continuité Nord du quartier des Bodets, l'aménagement de ce secteur est destiné à **terminer l'urbanisation du cadran Nord-Ouest de la commune sur la base d'un programme de logements**

Le secteur 1AUb : secteur à dominante d'habitat "Saint-Ermé"

Localisé à l'Est du centre-ville, son urbanisation est destinée à développer un programme mixte d'habitat (maisons de ville et petits collectifs),

Le secteur 1AUc : secteur à dominante d'habitat "Les Goiselles"

Il s'agit d'un espace libre à la lisière du bois des Bredins, localisé entre le site commercial des Brossereaux et le pôle d'équipements culturel et de loisirs (Ligéria, Arcadine...).

Son urbanisation doit permettre de renforcer l'offre en logement à proximité des commerces et des services tout en complétant le maillage des itinéraires de circulations douces (piétons et vélos).

Le secteur 1AUg: secteur à dominante d'habitat "Les Aujoux"

Localisé à l'entrée Sud-Est de la commune, son urbanisation doit permettre de développer une offre de logements adaptés permettant la sédentarisation des gens du voyage.

Le secteur 1AUp : secteur à dominante d'habitat "Le Cormier"

Son urbanisation est destiné à développer la fonction résidentielle du Cormier tout en s'appuyant sur les caractéristiques du village ancien.

Le secteur 1AUz : secteur mixte de développement urbain "Les Hauts de Montlouis"

Il est destiné à la réalisation d'un futur grand quartier urbain à dominante résidentielle comprenant également des équipements et des services.

Certaines parties de la zone 1AU, font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

AVERTISSEMENT

Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions édictées par le Plan de Prévention des Risques faisant partie des annexes du PLU.

Dans tous les cas, ce sont les dispositions les plus contraignantes qui s'appliqueront.

Dans les périmètres soumis à des risques de mouvements de terrain (voir le plan de recensement des risques de mouvements de terrains annexé au dossier de PLU), le maître d'ouvrage étudiera les conditions d'implantation de toute construction ou installation de façon à ne pas aggraver les risques existants ou à en provoquer de nouveaux et prendra toute mesure technique pour garantir la stabilité et la protection du bâtiment. Ces dispositions concernent principalement les secteurs sous-cavés ou potentiellement sous-cavés où il est recommandé de procéder à une analyse des sols et sous-sols avant toute construction ou extension de construction et également ceux nécessitant une maîtrise des eaux. Elles concernent également

Les zones localisées en pied de coteaux concernées par des risques d'éboulements.

Dans les zones à risques de rétractation des argiles, des précautions particulières devront être prises, concernant notamment les fondations et la structure des bâtiments.

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

- Les terrains de camping et caravanning et le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article R 443.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les installations et travaux divers de types, piste de karting, garages collectifs de caravanes et affouillements ou exhaussements non liés à une opération autorisée.
- Les dépôts non liés à une activité existante, couverts ou non et de quelque nature que ce soit.
- Les constructions à usage agricole.
- Les constructions à usage industriel et d'entrepôt.
- Toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la destination générale de la zone.
- Les nouvelles constructions principales sont interdites **dans les ensembles bâtis et dans l'espace paysager remarquable identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme** et indiqués sur le règlement graphique.

1AU-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- A l'exception de celles interdites à l'article 1, toutes les occupations ou utilisations des sols sont admises à condition :
 - de respecter le cas échéant les prescriptions graphiques du plan de zonage,
 - que chaque tranche ou projet participe à un aménagement d'ensemble cohérent,
 - que la voirie et les équipements nécessaires soient réalisés par l'aménageur.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition d'être nécessaires à l'activité urbaine, qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières ou que des précautions soient prises pour réduire les nuisances.

- L'aménagement et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisés à condition qu'il n'en résulte pas une augmentation des dangers et nuisances.
- Sont également admis, sous réserve de ne pas compromettre les possibilités techniques d'utilisation du site à des fins urbaines ainsi que l'aménagement ultérieur de la zone :
 - les constructions et installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux sous réserve de leur intégration au site et aux paysages,
 - les ouvrages, installations, et constructions d'infrastructures et de superstructures nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et collectif,
 - les affouillements liés à la viabilisation du secteur,
- **les extensions, restaurations et changements de destination des constructions existantes.**
 - ✚ **De plus dans les secteurs 1AUb, 1AUc, 1AUz,** les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes aux secteurs (voirie, réseaux, espaces communs).
 - ✚ **De plus dans les secteurs, 1AUa, 1AUc et 1AUg,** les constructions sont autorisées sous réserve de faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Les éléments de patrimoine bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sont repérés sur les documents graphiques :

- la démolition des constructions identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme n'est autorisée qu'en cas de sinistre (incendie, etc.) ayant eu pour conséquence d'altérer considérablement et de manière irréversible l'état sanitaire de la construction ou en cas de risques de péril ;
- la démolition d'éléments ponctuels (ajouts postérieurs à l'époque de construction de l'édifice, annexes ou extensions) qui ne correspondent pas à la typologie de la construction principale est autorisée lorsque leur état de vétusté, la nécessité d'évolution du bâti (accessibilité, normes de sécurité, etc.) ou la mise en valeur du patrimoine identifié le justifie.

Les éléments de patrimoine végétal-paysager faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sont repérés sur les documents graphiques : l'abattage des arbres identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme n'est autorisé que lorsque l'état sanitaire du sujet le justifie.

1AU-ARTICLE 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

1. CARACTÉRISTIQUES DES ACCÈS ET DES VOIRIES

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

2. ACCÈS

- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique.
- Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

Dans le secteur 1AUg

En application de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme, l'accès à la zone s'effectue à partir du rond-point de Vaumorin.

3. VOIRIE NOUVELLE

Les voies publiques ou privées doivent :

- par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent,
- participer au maillage viaire communal et s'intégrer correctement au schéma général de circulation,
- présenter, lorsque nécessaire, des caractéristiques techniques susceptibles d'intégrer des places de stationnement,
- être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour lorsqu'elles sont en impasses.

4. PISTES CYCLABLES, CHEMINEMENTS PIETONNIERS

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

1AU-ARTICLE 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

2. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif séparatif est obligatoire.

Eaux pluviales

Un système de collecte des eaux pluviales est obligatoire.

Il peut se présenter sous la forme :

- d'un dispositif autonome (cuve enterrée, bac en pied de gouttière, ...) visant à réutiliser les eaux de pluie,
- d'un raccordement au réseau public.

Si un système autonome est réalisé, il devra comporter une surverse par épandage sur le terrain ou au réseau public.

3. RESEAUX DIVERS

- Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les branchements privés doivent être enterrés.
- Dans le cas de lotissements ou de groupements d'habitations, l'enfouissement des réseaux est obligatoire.

4. COLLECTE DES DÉCHETS URBAINS

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction.

1AU-ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

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

- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3m par rapport à l'alignement.
- Lorsque le parti architectural le justifie, une implantation à l'alignement peut être autorisée.
- Des décrochements sont possibles pour rompre la monotonie d'un linéaire de façade, pour marquer une entrée d'immeuble, pour traiter de façon originale les angles d'îlots, pour mieux aménager l'espace devant toutes activités intégrées à l'habitat et situées en rez-de-chaussée.
- Pour les constructions installations ouvrages, équipements dits "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...) et les ouvrages publics d'infrastructure, l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne doit pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter la règle principale.

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

- Il n'est pas fixé de règle pour les abris de jardin inférieurs à 9 m².
- Les constructions peuvent être implantées soit :
 - sur la ou les limites séparatives,
 - éloignées des limites séparatives. Dans ce cas, et si la façade la plus proche de cette limite comporte des ouvertures, la distance minimum sera de 1,9 m.
- Pour les constructions installations ouvrages, équipements dits "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...) et les ouvrages publics d'infrastructure, l'implantation par rapport aux limites séparatives ne doit pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter la règle principale.

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

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

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

1AU-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Dans les secteurs 1AUa "Les Sablons", 1AUb "Saint-Hermé", 1AUC "Les Goiselles", l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation est limitée à 50% de la surface du terrain.
- Dans le secteur 1AUp "Le Cormier" l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation est limitée à 70% de la surface du terrain.
- Dans le reste de la zone il n'est pas fixé de règles.
- L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 9 m².

1AU-ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les locaux techniques, éléments de superstructure (cheminée, cage d'escalier, machinerie d'ascenseur, appareillage de climatisation) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur. Ils devront néanmoins faire l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.

- ✚ Dans les secteurs 1AUa "Les Sablons" » 1AUb "Saint-Hermé", 1AUC "Les Goiselles" 1AUp "Le Cormier", la hauteur maximale des constructions ne peut excéder **rez de chaussée plus un étage plus combles (R+ 1 +C)**.
 - ✚ **Dans le secteur 1AUg "Les Aujoux", la hauteur maximale des constructions ne peut excéder rez de chaussée plus combles (R+C)**.
 - ✚ Dans le secteur 1AUz "Les Hauts de Montlouis" la hauteur maximale des constructions ne peut excéder **rez de chaussée plus quatre étages (R+ 4)**.
- La hauteur maximale des abris de jardin est limitée à 2,50 m au faîtage.
 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions installations ouvrages, équipements dits "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...) et les ouvrages publics d'infrastructure.

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

11.1 RÈGLE GÉNÉRALE

- En référence à l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.
- Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.
- Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, modénature, toitures, ouvertures...) tout en n'excluant pas des adaptations contemporaines.
- *A l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques et des sites classés et inscrits, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.*

11.2 RÈGLES PARTICULIÈRES

Façade

Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades.

Les façades des constructions ne peuvent laisser apparent des matériaux qui, par leur nature leurs caractéristiques techniques, sont destinés à être recouverts. De manière générale, il sera imposé une qualité de matériaux permettant la pérennité des façades.

Pour les constructions à usage de commerce et de services, le traitement des façades commerciales (matériaux, couleurs) doit concourir à la mise en valeur de l'ensemble de la construction. Elles devront respecter la trame et la modénature du bâtiment d'origine s'il s'agit d'un bâtiment existant.

- Dans le cas de garage en sous-sol, son ouverture sur la façade la plus exposée au domaine public est interdite. Les abords des rampes d'accès doivent être paysagés afin de les dissimuler au maximum

Volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

Couleurs

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
- respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ;
- souligner, éventuellement, le rythme des façades.

Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

Annexes

Les projets d'annexes pourront être acceptés sous réserve de :

- leur bonne intégration dans l'environnement,
- la nature des matériaux employés,

Annexes attenantes à la construction principale

Les matériaux utilisés devront être identiques à ceux de l'habitation.

Annexes non attenantes à la construction principale

Elles devront comporter une toiture à deux pans. Une toiture à un seul pan pourra être autorisée si l'annexe est adossée à une limite séparative. Les matériaux utilisés devront être ceux utilisés pour la construction principale

Exception : Sous réserve de justification architecturale, les annexes attenantes ou non pourront présenter des caractéristiques différentes.

Abris de Jardins :

Leurs couleurs et aspects devront permettre leur intégration dans le site environnant.

Vérandas

Elles sont autorisées si elles ne dénaturent pas la caractère du bâtiment. L'ossature doit être constituée d'éléments fins.

Clôtures

Elles doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion.

- Les murs traditionnels doivent au maximum être préservés.
- Celles-ci font partie à la fois de la composition de la façade sur rue, et de l'espace public.
- Elles sont soumises aux mêmes conditions d'aspect des matériaux et de finitions que les façades.
- Si une clôture est réalisée elle doit être constituée par :

Sur rue :

- un muret d'une hauteur maximale de 0,80 m pouvant être surmonté d'un grillage. La hauteur maximale de la clôture (y compris piliers et portails) est de 1,50 m.
- une grille ou un grillage d'une hauteur maximale de 1,50 m sur poteaux métalliques fins, doublé(e) ou non d'une haie vive

Sur limites séparatives

- une grille ou un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m doublé(e) d'une haie vive.

► Éléments bâtis protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :1. Principes généraux :

Les éléments de patrimoine bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sont repérés sur les documents graphiques.

Sont recensées deux catégories d'éléments protégés :

Les éléments bâtis ponctuels :

Ils sont repérés sur les documents graphiques, par un aplat rouge pour les constructions et un point rouge pour le patrimoine d'accompagnement (puits, loges de vigne). La protection au titre de l'article L.151-19 concerne les éléments suivants :

- la volumétrie de la construction ;
- la composition des façades (percements, décors, proportions, hiérarchie, etc.) ;
- la toiture, la couverture et les ouvertures singulières en toiture (lucarne, verrière) ;
- les décors et matériaux de façade (modénature, cheminée, perron, corniche, etc.) ;
- le second œuvre d'origine (menuiserie, ferronnerie, boiserie, etc.).

Sont exclues de la protection :

- les éventuelles adjonctions de volumes plus tardives et qui ne reprendraient pas les caractéristiques architecturales de la construction principale ;
- les parties dont la dénaturation remet en question l'authenticité de la construction pour peu qu'il s'agisse de parties mineures (volume en appendice, partie de façade, etc.).

Les ensembles bâtis

Ils sont repérés par une trame rouge sur les documents graphiques. La protection au titre de l'article L.151-19 concerne les éléments suivants :

- la volumétrie des constructions et leur rapport les unes aux autres ;
- la composition des façades (perçements, décors, proportions, hiérarchies etc.) ;
- les décors et matériaux de façade (modénature, cheminée, perron, corniche, lucarne, etc.) ;
- le second œuvre d'origine (menuiseries, ferronnerie, boiserie, etc.) ;
- la correspondance des décors et matériaux de façade (modénature, cheminée, perron, corniche, etc.) entre les différents volumes ;
- la hiérarchie des décors et des matériaux entre volume principal et dépendances ;
- les murs et clôtures correspondant à la typologie ;
- les parcs ou jardins d'agrément associés.

Sont exclues de la protection :

- les éventuelles adjonctions de volumes plus tardives à l'ensemble bâti et qui ne reprendraient pas les caractéristiques architecturales de celui-ci (notamment la composition de façade, les matériaux) : cas des appentis en matériaux peu nobles (tôle, parpaing, etc.), les vérandas contemporaines,
- les parties dont la dénaturer remet en question l'authenticité des constructions pour peu qu'il s'agisse de parties mineures (volume en appendice, partie de façade, etc.).
- les extensions et annexes récentes.

D'une manière générale, les interventions sur un bâtiment identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ne doivent pas dénaturer l'appartenance typologique de l'immeuble et ses principales caractéristiques architecturales. Une attention particulière doit être apportée lors de toute intervention sur le bâtiment : extension, surélévation, ravalement de façade, etc.

2. Prescriptions spécifiques :**- Restauration**

Les éléments bâtis protégés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme doivent être restaurés avec soin, en respectant les dispositions d'origine (ou supposées d'origine) et en utilisant des techniques traditionnelles de restauration compatibles avec le bâti ancien. Sont ainsi autorisés tous les matériaux employés dans la construction d'origine ainsi que des matériaux plus contemporains dans la mesure où ils présentent un aspect et une teinte similaires aux matériaux d'origine et où ils ne sont pas de nature à porter atteinte aux matériaux anciens par leur caractère hydrofuge notamment.

Tous les éléments suivants doivent être conservés et restaurés :

- les décors des façades (modénatures, bandeaux, soubassements, corniches, sculptures, etc.) ;
- les lucarnes anciennes, les cheminées, les perrons et emmarchements en pierre ;
- les éléments de ferronnerie, les balcons, les garde-corps (métalliques ou maçonnés), etc. ;
- les menuiseries d'origine (portes, fenêtres, portails et portillons, etc.) ;
- les dessins d'appareillage en façade et notamment les chaînes d'angle et les encadrements des baies.

En cas d'impossibilité de conservation en raison d'une dégradation trop importante, l'élément remplacé doit être de facture identique (en aspect, teinte et matière) à l'élément déposé.

- Modifications de façade

La modification de façade des éléments bâtis protégés au titre du L151-19 est autorisée dans la mesure où elle respecte les objectifs suivants :

- préserver les caractéristiques de composition, de forme d'ouverture et de traitement de décor des éléments de la façade ;
- conserver les éléments de décor singuliers de la façade et notamment les matériaux d'origine (pierre, brique, céramique, faïence, bois, etc.) ;
- ne pas porter atteinte à l'allure générale de la construction et notamment aux rapports entre les pleins et les vides ;
- conserver la hiérarchie des façades : on devra ainsi traiter différemment les façades principales, les mieux composées et les mieux traitées, et les façades secondaires.

L'ajout ou la modification d'ouvertures est possible, dans la mesure où celles-ci reprennent les proportions des baies déjà existantes sur la façade et dans les conditions énoncées ci-dessus.

Dans le cas de la restauration d'une grange, la lecture de l'ouverture originelle doit être conservée, le nombre de baies doit être limité et réparti sur différentes façades.

- Extensions, annexes et surélévations

La volumétrie (corps de bâtiment et toiture) doit être préservée.

Cependant, des extensions et annexes sont possibles dans la mesure où elles respectent les dispositions cumulatives suivantes :

- elles ne portent pas atteinte à l'intégrité esthétique de l'élément protégé et notamment : à la hiérarchie des volumes, à la composition de la façade, au traitement des espaces extérieurs (cours, parcs et jardins d'agrément associés dans le cas d'ensembles bâtis) qui participent de la qualité de l'édifice ;
- sur les *éléments bâtis ponctuels* elles doivent être situées sur une façade arrière, contre un pignon aveugle ou en retour d'équerre sur une partie de la façade dans le cas d'une construction implantée en retrait ;
- sur les *ensembles bâtis*, elles sont implantées de manière à poursuivre l'organisation bâtie caractéristique de l'ensemble (continuer une symétrie, fermer une cour, etc.) ;
- dans tous les cas, le volume doit être réalisé avec soin, présenter des matériaux similaires avec ceux de la façade contre laquelle il s'implante et ne pas porter atteinte à un élément de décor intéressant de la façade (modénature ou motif).

La surélévation d'un élément bâti protégé au titre du L151-19 du code de l'urbanisme est interdite.

Toutefois des exceptions peuvent être admises dans les cas de figure suivants :

- sur les *éléments bâtis ponctuels* lorsque la surélévation ne concerne qu'une partie du bâtiment et vise à poursuivre une composition existante, notamment en façade arrière, sur une partie en appendice ou sur un volume plus bas que l'on souhaite aligner avec une toiture plus haute ;
- sur les *ensembles bâtis* lorsque la surélévation ne concerne qu'une partie d'un bâtiment et vise à rehausser un volume plus bas.

Dans tous les cas, la surélévation d'un bâtiment protégé doit reprendre le matériau de façade (en aspect et en teinte) du volume surélevé, et présenter des similitudes de décor, de modénature et de composition de façade avec le reste des façades des volumes existants.

- Clôtures

Les murs et les clôtures anciennes correspondant à la typologie des ensembles bâtis protégés doivent être préservées et restaurées.

1AU-ARTICLE 12 : AIRES DE STATIONNEMENT**1. RÈGLE GÉNÉRALE**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation générale.
- Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination de la construction, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.

2. NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT PAR FONCTIONS**Constructions à usage d'habitat**

Il est demandé pour les constructions nouvelles :

- pour les constructions à usage d'habitation individuel : 2 places de stationnement par logement dont une peut être couverte.
- pour les constructions à usage d'habitat collectif : 1 place de stationnement pour un studio et un logement de type 1, 2 places de stationnement pour les logements de type 2 et plus.

Constructions à usage d'activités

Il est demandé pour les constructions nouvelles :

- pour les constructions à usage de bureaux et services, une surface de stationnement au moins égale à 50 % de la surface de plancher hors œuvre brute.

Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur.

3. STATIONNEMENT DES DEUX ROUES

Pour les constructions nouvelles (notamment habitat collectif, activités, équipements), des emplacements pour les deux roues sont obligatoires. Ils devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés. Cette disposition concerne à la fois le stationnement privé et public.

A titre indicatif : normes de stationnement des vélos minimums

Habitat collectif, hébergement d'étudiants et de jeunes travailleurs, résidences services	Local ou emplacement clos et couvert de 1,5 m ² par tranche de 50 m ² de SHON
Bureaux	4 places par tranches de 100 m ² de SHON
Activités artisanales et industrielles	1 place pour 50 m ² de SHON
Commerces	4 places par tranche de 100 m ² de SHON (espace de vente)
Ecole primaire	1 place par classe
Etablissement secondaire et technique	5 places par classe
Etablissement supérieur et de recherche	1 place par tranche de 40 m ² de SHON

1AU-ARTICLE 13 ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

- Les espaces non bâtis et non réservés aux accès doivent présenter un traitement paysager à caractère végétal ou minéral.
- Les coupes et abattages peuvent être réalisés dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences équivalentes.
- Le maintien des espaces boisés, arbres isolés ou plantations d'alignement doit être recherché.
- Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysagé global.
- Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.
- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, il peut être exigé pour chaque tranche la réalisation d'un espace vert destiné à la détente et aux jeux d'enfant. Il devra dans ce cas participer à l'ambiance de l'opération par sa situation, son traitement paysagé, son aménagement et son équipement.
- Dans le cas d'une opération groupée, chaque parcelle issue du découpage devra conserver 30% de la surface non bâtie traitée en espace vert.
- Les dispositions des articles L 130-1 du Code de l'urbanisme sont applicables aux espaces boisés classés et reportés sur le plan de zonage.

Éléments de patrimoine bâti, végétal-paysager et espace paysager remarquable protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes. Un périmètre perméable suffisant autour de chaque arbre protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doit être respecté afin d'assurer sa pérennité et son développement.

Les jardins d'agrément et les parcs des ensembles bâtis et de l'espace paysager remarquable protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés dans leur composition, leur couvert végétal. Les nouvelles constructions éventuelles (annexes, extensions) ne doivent pas porter atteinte à la cohérence et à la lecture du site et préserver les vues sur le grand paysage.

Le long des clôtures, la diversité végétale et les essences locales doivent être préservées et/ou privilégiées.

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUX

CARACTÈRE DE LA ZONE

La secteur 1AUX correspond aux espaces libres localisés au Sud du futur quartier des "Hauts de Montlouis".

Il est destiné au développement d'une zone d'activités économiques "Qualiparc" comprenant des activités tertiaires, venant diversifier et compléter l'offre à l'échelle communautaire et communale.

La zone 1AUX est soumise à des orientations d'aménagement et de programmation.

AVERTISSEMENT

Dans les zones à risques de rétractation des argiles, des précautions particulières devront être prises, concernant notamment les fondations et la structure des bâtiments.

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

Sont interdits :

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1AUX-2.

Les nouvelles constructions principales sont interdites **dans les ensembles bâtis et dans l'espace paysager remarquable identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme** et indiqués sur le règlement graphique.

1AUX-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- A l'exception de celles interdites à l'article 1, les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (voirie, réseaux, espaces communs) et à condition :
 - d'être compatibles avec les principes de desserte et d'aménagement définis dans les orientations d'aménagement,
 - que chaque construction, permis groupé, projet d'aménagement ne compromette pas un aménagement cohérent de la zone.
- Sont autorisées :
 - Les constructions et établissements à usages artisanal, de services et de bureaux, d'hôtellerie à condition que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
 - Les constructions et établissements à usage de petites et moyennes industries (à l'exclusion des ICPE) à condition de rester compatible avec la destination et la qualité d'aspect de la zone (bruit, pollutions, transport...).
 - Les constructions et installations à usage d'équipement (foyer, restaurant d'entreprise, crèche, etc.) à la condition qu'elles participent au bon fonctionnement du secteur.
 - Les constructions et installations à usage d'activité commerciale complémentaire d'une activité autorisée dans le secteur et implantée sur le même lieu ;
 - Les parcs de stationnement.

- Sont également autorisés à condition de ne pas compromettre les possibilités techniques d'utilisation du site à des fins urbaines ainsi que l'aménagement ultérieur de la zone :
 - les constructions et installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux sous réserve de leur intégration au site et aux paysages,
 - les ouvrages, installations, et constructions d'infrastructures et de superstructures nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et collectif,
 - les affouillements et exhaussements de sol liés à la viabilisation du secteur ou aux types spécifiques d'activités.

Les éléments de patrimoine bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sont repérés sur les documents graphiques :

- la démolition des constructions identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme n'est autorisée qu'en cas de sinistre (incendie, etc.) ayant eu pour conséquence d'altérer considérablement et de manière irréversible l'état sanitaire de la construction ou en cas de risques de péril ;
- la démolition d'éléments ponctuels (ajouts postérieurs à l'époque de construction de l'édifice, annexes ou extensions) qui ne correspondent pas à la typologie de la construction principale est autorisée lorsque leur état de vétusté, la nécessité d'évolution du bâti (accessibilité, normes de sécurité, etc.) ou la mise en valeur du patrimoine identifié le justifie.

Les éléments de patrimoine végétal-paysager faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sont repérés sur les documents graphiques : l'abattage des arbres identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme n'est autorisé que lorsque l'état sanitaire du sujet le justifie.

1AUX-ARTICLE 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

1. CARACTÉRISTIQUES DES ACCÈS ET DES VOIRIES

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

2. ACCÈS

- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique.
- Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3. VOIRIE NOUVELLE

Les voies publiques ou privées doivent :

- par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent,
- participer au maillage viaire communal et s'intégrer correctement au schéma général de circulation,
- présenter, lorsque nécessaire, des caractéristiques techniques susceptibles d'intégrer des places de stationnement,
- être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour lorsqu'elles sont en impasses.

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

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute nouvelle construction ou installation qui le requiert.

2. ASSAINISSEMENT**Eaux usées**

Le raccordement au réseau public est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

Eaux résiduaires industrielles

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

Eaux pluviales

- Le raccordement au réseau public est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.
- Si le réseau public n'existe pas ou est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre à ses caractéristiques ainsi qu'à celles de l'opération projetée.

3. RÉSEAUX DIVERS

- L'enfouissement des branchements est obligatoire.
- Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte des constructions par les communications numériques.

4. COLLECTE DES DÉCHETS URBAINS

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction.

1AUX-ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

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

1AUX 6.1 Dispositions générales

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

• Le long de la RD 85

Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 15 m de l'alignement.

• Le long de la rue de la Frelonnerie

Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 10 m de l'alignement.

• Dans le reste de la zone

Les constructions doivent être implantées à une distance maximum de 4 m de l'alignement. Une implantation au-delà de 4 mètres peut exceptionnellement être autorisée sous réserve d'une justification technique ou urbanistique.

1AUX 6.2 Exceptions

Pour les constructions installations ouvrages, équipements dits "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...) et les ouvrages publics d'infrastructure, l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne doit pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter la règle principale.

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

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

1AUX 7.1 Dispositions générales

- L'implantation des constructions est autorisée soit :
 - en limite(s) séparative(s) si les mesures indispensables sont prises pour la sécurité, notamment contre le risque d'incendie,
 - avec un recul minimum de 2,5 mètres si le mur longeant la limite séparative est aveugle,
 - avec un recul minimum de $H/3^*$ dans le cas d'un mur comportant des ouvertures ou des baies.
- * H= hauteur du bâtiment au plus proche de la limite séparative

- En limite de zone d'activités, la construction en limite séparative est interdite. Toute construction devra avoir un recul par rapport à cette limite au moins égal à sa demi-hauteur avec un minimum de 7 mètres.

1AUX 7.2 Exceptions

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure peuvent, pour des raisons techniques dûment justifiées et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, ne pas respecter la règle générale.

1AUX-ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

1AUX-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la superficie du terrain.

1AUX-ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**1AUX 10-1 Définition de la hauteur**

La hauteur d'une construction est mesurée à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment par rapport au terrain naturel avant travaux. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructures (cheminées etc.) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

1AUX 10.2 Hauteur

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 13 mètres.

Sous réserve d'une justification technique ou architecturale une tolérance de 1 mètre supplémentaire peut être admise.

1AUX 10.3 Exceptions

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, installations techniques industrielles particulières etc.).

1AUX-ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**1AUX 11.1 Dispositions générales**

- L'autorisation de construire peut être refusée si la construction par sa situation, son volume ou son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

1AUX 11.2 Échelle architecturale - Expression des façadesDispositions générales :

- Les constructions nouvelles doivent présenter une unité et une qualité quant aux matériaux utilisés.
- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.
- Une attention particulière doit être apportée au traitement des façades visibles depuis l'espace publique (couleur, matériaux, enseignes...).
- L'utilisation de revêtements de façade colorés (plastiques, bardages, enduits) est autorisée sous réserve que les surfaces ainsi traitées présentent une harmonie chromatique satisfaisante.
- Les enseignes doivent être traitées en harmonie avec l'architecture des bâtiments et la polychromie employées.
- En cas d'emploi de tôles métalliques celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.
- Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne pourront rester apparents.
- Sont interdits les imitations grossières de matériaux naturels et l'emploi de la tôle galvanisée non peinte en bardage.

1AUX 11.3 Parties supérieures des constructions - toitures - terrassesForme et pentes

- Il n'est pas fixé de pentes minimales de toiture.
- En cas de toiture en terrasse, il peut être imposé qu'un acrotère ou une autre disposition constructive permette de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant.

Couvertures

- En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

1AUX 11.4 Clôtures

- La clôture, si elle est nécessaire, doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Elle est constituée soit :

- par un grillage sur support métallique, doublé (ou non) d'une haie,
- par une haie vive ou taillée, doublée ou non d'un grillage.
- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,50 m maximum.

► Éléments bâtis protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :1. Principes généraux :

Les éléments de patrimoine bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sont repérés sur les documents graphiques.

Sont recensées deux catégories d'éléments protégés :

Les éléments bâtis ponctuels :

Ils sont repérés sur les documents graphiques, par un aplat rouge pour les constructions et un point rouge pour le patrimoine d'accompagnement (puits, loges de vigne). La protection au titre de l'article L.151-19 concerne les éléments suivants :

- la volumétrie de la construction ;
- la composition des façades (perçements, décors, proportions, hiérarchie, etc.) ;
- la toiture, la couverture et les ouvertures singulières en toiture (lucarne, verrière) ;
- les décors et matériaux de façade (modénature, cheminée, perron, corniche, etc.) ;
- le second œuvre d'origine (menuiserie, ferronnerie, boiserie, etc.).

Sont exclues de la protection :

- les éventuelles adjonctions de volumes plus tardives et qui ne reprendraient pas les caractéristiques architecturales de la construction principale ;
- les parties dont la dénaturer remet en question l'authenticité de la construction pour peu qu'il s'agisse de parties mineures (volume en appendice, partie de façade, etc.).

Les ensembles bâtis

Ils sont repérés par une trame rouge sur les documents graphiques. La protection au titre de l'article L.151-19 concerne les éléments suivants :

- la volumétrie des constructions et leur rapport les unes aux autres ;
- la composition des façades (perçements, décors, proportions, hiérarchies etc.) ;
- les décors et matériaux de façade (modénature, cheminée, perron, corniche, lucarne, etc.) ;
- le second œuvre d'origine (menuiseries, ferronnerie, boiserie, etc.) ;
- la correspondance des décors et matériaux de façade (modénature, cheminée, perron, corniche, etc.) entre les différents volumes ;
- la hiérarchie des décors et des matériaux entre volume principal et dépendances ;
- les murs et clôtures correspondant à la typologie ;
- les parcs ou jardins d'agrément associés.

Sont exclues de la protection :

- les éventuelles adjonctions de volumes plus tardives à l'ensemble bâti et qui ne reprendraient pas les caractéristiques architecturales de celui-ci (notamment la composition de façade, les matériaux) : cas des appentis en matériaux peu nobles (tôle, parpaing, etc.), les vérandas contemporaines,
- les parties dont la dénaturer remet en question l'authenticité des constructions pour peu qu'il s'agisse de parties mineures (volume en appendice, partie de façade, etc.).
- les extensions et annexes récentes.

D'une manière générale, les interventions sur un bâtiment identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ne doivent pas dénaturer l'appartenance typologique de l'immeuble et ses principales caractéristiques architecturales. Une attention particulière doit être apportée lors de toute intervention sur le bâtiment : extension, surélévation, ravalement de façade, etc.

2. Prescriptions spécifiques :

- Restauration

Les éléments bâtis protégés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme doivent être restaurés avec soin, en respectant les dispositions d'origine (ou supposées d'origine) et en utilisant des techniques traditionnelles de restauration compatibles avec le bâti ancien. Sont ainsi autorisés tous les matériaux employés dans la construction d'origine ainsi que des matériaux plus contemporains dans la mesure où ils présentent un aspect et une teinte similaires aux matériaux d'origine et où ils ne sont pas de nature à porter atteinte aux matériaux anciens par leur caractère hydrofuge notamment.

Tous les éléments suivants doivent être conservés et restaurés :

- les décors des façades (modénatures, bandeaux, soubassements, corniches, sculptures, etc.) ;
 - les lucarnes anciennes, les cheminées, les perrons et emmarchements en pierre ;
 - les éléments de ferronnerie, les balcons, les garde-corps (métalliques ou maçonnés), etc. ;
 - les menuiseries d'origine (portes, fenêtres, portails et portillons, etc.) ;
 - les dessins d'appareillage en façade et notamment les chaînes d'angle et les encadrements des baies.
- En cas d'impossibilité de conservation en raison d'une dégradation trop importante, l'élément remplacé doit être de facture identique (en aspect, teinte et matière) à l'élément déposé.

- Modifications de façade

La modification de façade des éléments bâtis protégés au titre du L151-19 est autorisée dans la mesure où elle respecte les objectifs suivants :

- préserver les caractéristiques de composition, de forme d'ouverture et de traitement de décor des éléments de la façade ;
- conserver les éléments de décor singuliers de la façade et notamment les matériaux d'origine (pierre, brique, céramique, faïence, bois, etc.) ;
- ne pas porter atteinte à l'allure générale de la construction et notamment aux rapports entre les pleins et les vides ;
- conserver la hiérarchie des façades : on devra ainsi traiter différemment les façades principales, les mieux composées et les mieux traitées, et les façades secondaires.

L'ajout ou la modification d'ouvertures est possible, dans la mesure où celles-ci reprennent les proportions des baies déjà existantes sur la façade et dans les conditions énoncées ci-dessus.

Dans le cas de la restauration d'une grange, la lecture de l'ouverture originelle doit être conservée, le nombre de baies doit être limité et réparti sur différentes façades.

- Extensions, annexes et surélévations

La volumétrie (corps de bâtiment et toiture) doit être préservée.

Cependant, des extensions et annexes sont possibles dans la mesure où elles respectent les dispositions cumulatives suivantes :

- elles ne portent pas atteinte à l'intégrité esthétique de l'élément protégé et notamment : à la hiérarchie des volumes, à la composition de la façade, au traitement des espaces extérieurs (cours, parcs et jardins d'agrément associés dans le cas d'ensembles bâtis) qui participent de la qualité de l'édifice ;
- sur les *éléments bâtis ponctuels* elles doivent être situées sur une façade arrière, contre un pignon aveugle ou en retour d'équerre sur une partie de la façade dans le cas d'une construction implantée en retrait ;
- sur les *ensembles bâtis*, elles sont implantées de manière à poursuivre l'organisation bâtie caractéristique de l'ensemble (continuer une symétrie, fermer une cour, etc.) ;
- dans tous les cas, le volume doit être réalisé avec soin, présenter des matériaux similaires avec ceux de la façade contre laquelle il s'implante et ne pas porter atteinte à un élément de décor intéressant de la façade (modénature ou motif).

La surélévation d'un élément bâti protégé au titre du L151-19 du code de l'urbanisme est interdite.

Toutefois des exceptions peuvent être admises dans les cas de figure suivants :

- sur les *éléments bâtis ponctuels* lorsque la surélévation ne concerne qu'une partie du bâtiment et vise à poursuivre une composition existante, notamment en façade arrière, sur une partie en appendice ou sur un volume plus bas que l'on souhaite aligner avec une toiture plus haute ;
- sur les *ensembles bâtis* lorsque la surélévation ne concerne qu'une partie d'un bâtiment et vise à rehausser un volume plus bas.

Dans tous les cas, la surélévation d'un bâtiment protégé doit reprendre le matériau de façade (en aspect et en teinte) du volume surélevé, et présenter des similitudes de décor, de modénature et de composition de façade avec le reste des façades des volumes existants.

- Clôtures

Les murs et les clôtures anciennes correspondant à la typologie des ensembles bâtis protégés doivent être préservées et restaurées.

1AUX-ARTICLE 12 : AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination et à l'importance du projet.
- des formes de stationnement mutualisées doivent être recherchées.
- Il doit répondre aux besoins liés à l'emploi, à l'accueil de la clientèle et aux livraisons.
- Des emplacements pour les deux roues sont obligatoires. Ils devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés. Cette disposition concerne à la fois le stationnement privé et public.

1AUX-ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

- Chaque projet doit être conçu dans un souci de bonne intégration végétale
- Le maintien des éléments végétaux de qualité doit être recherché.
- La plantation d'arbres de haute tige ou autres éléments de végétation peuvent être imposée, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux dans l'environnement.
- Les parties non construites qui ne sont pas nécessaires à la circulation des véhicules, notamment les marges de recul, doivent être prioritairement être aménagées en espaces verts.
- Les aires de stockage ou de dépôt sont interdites dans les espaces libres
- Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysagé global.
- Les essences locales doivent être privilégiées.
- Les franges et les limites doivent faire l'objet d'un traitement particulier valorisant l'inscription de la zone dans son environnement :
 - paysagement de la marge de recul en entrée de ville le long de la RD 85
 - traitement des limites Sud et Ouest en valorisant la trame végétale existante.

Éléments de patrimoine bâti, végétal-paysager et espace paysager remarquable protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes. Un périmètre perméable suffisant autour de chaque arbre protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doit être respecté afin d'assurer sa pérennité et son développement.

Les jardins d'agrément et les parcs des ensembles bâtis et de l'espace paysager remarquable protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés dans leur composition, leur couvert végétal. Les nouvelles constructions éventuelles (annexes, extensions) ne doivent pas porter atteinte à la cohérence et à la lecture du site et préserver les vues sur le grand paysage.

Le long des clôtures, la diversité végétale et les essences locales doivent être préservées et/ou privilégiées.

1AUX-ARTICLE 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUv

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone 1AUv est une zone à urbaniser correspondant aux espaces libres localisés à l'Est de la Montlouis-sur-Loire, entre le hameau de « La Miltière » et la commune de Saint-Martin-le-Beau. Elle est destinée à recevoir à court terme une urbanisation permettant la réalisation d'un pôle économique viticole.

Elle permet ainsi l'accueil d'activités agricoles ainsi que tous autres activités économiques en lien ou complémentaires à ces dernières.

AVERTISSEMENT

Dans les zones à risques de rétractation des argiles, des précautions particulières devront être prises, concernant notamment les fondations et la structure des bâtiments.

1AUv-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ou UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les terrains de camping et caravanning et le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article R 443.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les installations et travaux divers du type piste de karting, garages collectifs de caravanes et affouillements ou exhaussements non liés à une opération autorisée.
- Les constructions à usage d'habitation.
- Les constructions nouvelles affectées aux activités industrielles, à l'artisanat, aux activités commerciales et d'entrepôts excepté celles prévues à l'article 2.
- Toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la destination générale de la zone.
- Les nouvelles constructions principales sont interdites **dans les ensembles bâtis et dans l'espace paysager remarquable identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme** et indiqués sur le règlement graphique.

1AUv -ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les occupations et utilisations du sol ci-après sont admises au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (voirie, réseaux)
- Sous réserve de s'intégrer au site en prenant notamment en compte la topographie, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les bâtiments et installations agricoles,
 - les bâtiments destinés au stockage par le producteur ou un groupement de producteurs de matériel agricole, viticole ou de récoltes,

- les constructions nouvelles affectées à des activités économiques qu'à la condition que leur implantation dans la zone soit identifiée et reconnue en lien ou dans le prolongement de l'activité viticole, exemples :

- machinisme agricole,
- fourniture spécifique (étiquettes, emballages, bouchons...),
- prestation de services agricoles et œnologie (laboratoire d'analyse et de recherche...),
- bâtiments de stockage et de commercialisation des produits...),
- filière agro-alimentaire étroitement liée à l'utilisation du raisin ou du vin,
- ...

- les bâtiments d'activités touristiques et commerciales à condition d'être en lien avec l'activité agricole (point de vente, espace de valorisation de la production et de l'activité viticole....).

• Sont admis à condition de ne pas compromettre les possibilités techniques d'utilisation du site à des fins urbaines ainsi que l'aménagement ultérieur de la zone :

- les constructions et installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux sous réserve de leur intégration au site et aux paysages,
- les ouvrages, installations, et constructions d'infrastructures et de superstructures nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et collectif,
- les affouillements et exhaussements de sol liés à la viabilisation du secteur.

• **Les aires de stationnement publiques** sont admises sous réserve d'être réalisées en matériaux perméables.

Les éléments de patrimoine bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sont repérés sur les documents graphiques :

- la démolition des constructions identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme n'est autorisée qu'en cas de sinistre (incendie, etc.) ayant eu pour conséquence d'altérer considérablement et de manière irréversible l'état sanitaire de la construction ou en cas de risques de péril ;
- la démolition d'éléments ponctuels (ajouts postérieurs à l'époque de construction de l'édifice, annexes ou extensions) qui ne correspondent pas à la typologie de la construction principale est autorisée lorsque leur état de vétusté, la nécessité d'évolution du bâti (accessibilité, normes de sécurité, etc.) ou la mise en valeur du patrimoine identifié le justifie.

Les éléments de patrimoine végétal-paysager faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sont repérés sur les documents graphiques : l'abattage des arbres identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme n'est autorisé que lorsque l'état sanitaire du sujet le justifie.

1AUv -ARTICLE 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

1. CARACTÉRISTIQUES DES ACCÈS ET DES VOIRIES

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

2. ACCÈS

- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique.
- Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Le long de la RD40, les accès individuels à la zone d'activités sont interdits. L'accès à cette dernière doit être assuré par un aménagement sécurisé (tourne à gauche ou rond point).
- Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

3. VOIRIE NOUVELLE

Les voies publiques ou privées doivent :

- par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent,
- participer au maillage viaire communal et s'intégrer correctement au schéma général de circulation,
- présenter, lorsque nécessaire, des caractéristiques techniques susceptibles d'intégrer des places de stationnement,
- être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour lorsqu'elles sont en impasses.

4. PISTES CYCLABLES, CHEMINEMENTS PIETONNIERS

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

1AUv -ARTICLE 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

2. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Un système de collecte des eaux usées est obligatoire

Il peut se présenter sous la forme :

- d'un raccordement au réseau collectif séparatif,
- de tout autre système conforme à la législation en vigueur (traitement des effluents par un procédé à base de plantation de bambous par exemple).

Eaux pluviales

Un système de collecte des eaux pluviales est obligatoire.

Il peut se présenter sous la forme :

- d'un dispositif autonome (cuve enterrée, bac en pied de gouttière,...) visant à réutiliser les eaux de pluie,

- d'un raccordement au réseau public.

Si un système autonome est réalisé, il devra comporter une surverse par épandage sur le terrain ou au réseau public.

3. RÉSEAUX DIVERS

- Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les branchements privés doivent être enterrés.

4. COLLECTE DES DÉCHETS URBAINS

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction.

1AUv -ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

- Le recul est défini par rapport aux emprises des voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale.
- Le long de la RD 40 les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 25m
- Dans le reste de la zone, les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 7m.
- Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.
- Pour les constructions installations ouvrages, équipements dits "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...) et les ouvrages publics d'infrastructure, l'implantation par rapport aux voies

et emprises publiques ne doit pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter la règle principale.

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

• Les constructions autorisées dans la zone peuvent être implantées :

- sur limites séparatives,
- éloignées des limites séparatives avec un recul minimal de 5m.
- Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.
- Pour les constructions installations ouvrages, équipements dits "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...) et les ouvrages publics d'infrastructure, l'implantation par rapport aux limites séparatives ne doit pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter la règle principale.

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

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

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

1AUv -ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescriptions

1AUv -ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La prise en compte de la topographie peut être de nature à limiter la hauteur des constructions
- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 m.
- Un dépassement exceptionnel peut être accordé à condition qu'il soit justifié pour des raisons techniques ou architecturales
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt général

1AUv -ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**1. Généralités**

- Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

- L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur volumétrie générale ou leur aspect extérieur (teintes, ouvertures, matériaux), sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives intéressantes.

- Les constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain naturel. A cet effet l'utilisation de la pente est de nature à favoriser une bonne insertion de ces dernières.

Le choix de matériaux (façade, toiture) doit être compatible avec le caractère de l'ouvrage et assurer une bonne tenue dans le temps.

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

- En bordure de la RD 40 afin de valoriser la façade du pôle économique viticole, il est demandé d'apporter un soin particulier au traitement architectural des bâtiments tant au niveau des matériaux, des couleurs que de la volumétrie générale.

2. Bâtiments

Façades

- Elles doivent être traitées en matériau enduit ou en bardage.
- La teinte des enduits ou peintures doit s'harmoniser avec l'environnement.
- En présence de volumes importants sur des espaces publics, il est demandé d'apporter au volume ou à la façade un traitement particulier complémentaire.

Toitures

Les toitures terrasses sont préconisées pour limiter l'effet masse des bâtiments.

3. Clôtures

- Si une clôture est réalisée, elle doit être constituée d'une structure grillagée doublée d'une haie vive.
 - La hauteur de la clôture ne doit pas excéder 2 m.
- Une hauteur supérieure peut être autorisée sous réserve de justifications (sécurité, ...).

► **Éléments bâtis protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :**

1. Principes généraux :

Les éléments de patrimoine bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sont repérés sur les documents graphiques.

Sont recensées deux catégories d'éléments protégés :

Les éléments bâtis ponctuels :

Ils sont repérés sur les documents graphiques, par un aplat rouge pour les constructions et un point rouge pour le patrimoine d'accompagnement (puits, loges de vigne). La protection au titre de l'article L.151-19 concerne les éléments suivants :

- la volumétrie de la construction ;
- la composition des façades (percements, décors, proportions, hiérarchie, etc.) ;
- la toiture, la couverture et les ouvertures singulières en toiture (lucarne, verrière) ;
- les décors et matériaux de façade (modénature, cheminée, perron, corniche, etc.) ;
- le second œuvre d'origine (menuiserie, ferronnerie, boiserie, etc.).

Sont exclues de la protection :

- les éventuelles adjonctions de volumes plus tardives et qui ne reprendraient pas les caractéristiques architecturales de la construction principale ;
- les parties dont la dénaturer remet en question l'authenticité de la construction pour peu qu'il s'agisse de parties mineures (volume en appendice, partie de façade, etc.).

Les ensembles bâtis

Ils sont repérés par une trame rouge sur les documents graphiques. La protection au titre de l'article L.151-19 concerne les éléments suivants :

- la volumétrie des constructions et leur rapport les unes aux autres ;
- la composition des façades (percements, décors, proportions, hiérarchies etc.) ;
- les décors et matériaux de façade (modénature, cheminée, perron, corniche, lucarne, etc.) ;
- le second œuvre d'origine (menuiseries, ferronnerie, boiserie, etc.) ;
- la correspondance des décors et matériaux de façade (modénature, cheminée, perron, corniche, etc.) entre les différents volumes ;

- la hiérarchie des décors et des matériaux entre volume principal et dépendances ;
- les murs et clôtures correspondant à la typologie ;
- les parcs ou jardins d'agrément associés.

Sont exclues de la protection :

- les éventuelles adjonctions de volumes plus tardives à l'ensemble bâti et qui ne reprendraient pas les caractéristiques architecturales de celui-ci (notamment la composition de façade, les matériaux) : cas des appentis en matériaux peu nobles (tôle, parpaing, etc.), les vérandas contemporaines,
- les parties dont la dénaturer remet en question l'authenticité des constructions pour peu qu'il s'agisse de parties mineures (volume en appendice, partie de façade, etc.).
- les extensions et annexes récentes.

D'une manière générale, les interventions sur un bâtiment identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ne doivent pas dénaturer l'appartenance typologique de l'immeuble et ses principales caractéristiques architecturales. Une attention particulière doit être apportée lors de toute intervention sur le bâtiment : extension, surélévation, ravalement de façade, etc.

2. Prescriptions spécifiques :

- Restauration

Les éléments bâtis protégés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme doivent être restaurés avec soin, en respectant les dispositions d'origine (ou supposées d'origine) et en utilisant des techniques traditionnelles de restauration compatibles avec le bâti ancien. Sont ainsi autorisés tous les matériaux employés dans la construction d'origine ainsi que des matériaux plus contemporains dans la mesure où ils présentent un aspect et une teinte similaires aux matériaux d'origine et où ils ne sont pas de nature à porter atteinte aux matériaux anciens par leur caractère hydrofuge notamment.

Tous les éléments suivants doivent être conservés et restaurés :

- les décors des façades (modénatures, bandeaux, soubassements, corniches, sculptures, etc.) ;
- les lucarnes anciennes, les cheminées, les perrons et emmarchements en pierre ;
- les éléments de ferronnerie, les balcons, les garde-corps (métalliques ou maçonnés), etc. ;
- les menuiseries d'origine (portes, fenêtres, portails et portillons, etc.) ;
- les dessins d'appareillage en façade et notamment les chaînes d'angle et les encadrements des baies.

En cas d'impossibilité de conservation en raison d'une dégradation trop importante, l'élément remplacé doit être de facture identique (en aspect, teinte et matière) à l'élément déposé.

- Modifications de façade

La modification de façade des éléments bâtis protégés au titre du L151-19 est autorisée dans la mesure où elle respecte les objectifs suivants :

- préserver les caractéristiques de composition, de forme d'ouverture et de traitement de décor des éléments de la façade ;
- conserver les éléments de décor singuliers de la façade et notamment les matériaux d'origine (pierre, brique, céramique, faïence, bois, etc.) ;
- ne pas porter atteinte à l'allure générale de la construction et notamment aux rapports entre les pleins et les vides ;
- conserver la hiérarchie des façades : on devra ainsi traiter différemment les façades principales, les mieux composées et les mieux traitées, et les façades secondaires.

L'ajout ou la modification d'ouvertures est possible, dans la mesure où celles-ci reprennent les proportions des baies déjà existantes sur la façade et dans les conditions énoncées ci-dessus.

Dans le cas de la restauration d'une grange, la lecture de l'ouverture originelle doit être conservée, le nombre de baies doit être limité et réparti sur différentes façades.

- Extensions, annexes et surélévations

La volumétrie (corps de bâtiment et toiture) doit être préservée.

Cependant, des extensions et annexes sont possibles dans la mesure où elles respectent les dispositions cumulatives suivantes :

- elles ne portent pas atteinte à l'intégrité esthétique de l'élément protégé et notamment : à la hiérarchie des volumes, à la composition de la façade, au traitement des espaces extérieurs (cours, parcs et jardins d'agrément associés dans le cas d'ensembles bâtis) qui participent de la qualité de l'édifice ;
- sur les *éléments bâtis ponctuels* elles doivent être situées sur une façade arrière, contre un pignon aveugle ou en retour d'équerre sur une partie de la façade dans le cas d'une construction implantée en retrait ;
- sur les *ensembles bâtis*, elles sont implantées de manière à poursuivre l'organisation bâtie caractéristique de l'ensemble (continuer une symétrie, fermer une cour, etc.) ;
- dans tous les cas, le volume doit être réalisé avec soin, présenter des matériaux similaires avec ceux de la façade contre laquelle il s'implante et ne pas porter atteinte à un élément de décor intéressant de la façade (modénature ou motif).

La surélévation d'un élément bâti protégé au titre du L151-19 du code de l'urbanisme est interdite. Toutefois des exceptions peuvent être admises dans les cas de figure suivants :

- sur les *éléments bâtis ponctuels* lorsque la surélévation ne concerne qu'une partie du bâtiment et vise à poursuivre une composition existante, notamment en façade arrière, sur une partie en appendice ou sur un volume plus bas que l'on souhaite aligner avec une toiture plus haute ;
- sur les *ensembles bâtis* lorsque la surélévation ne concerne qu'une partie d'un bâtiment et vise à rehausser un volume plus bas.

Dans tous les cas, la surélévation d'un bâtiment protégé doit reprendre le matériau de façade (en aspect et en teinte) du volume surélevé, et présenter des similitudes de décor, de modénature et de composition de façade avec le reste des façades des volumes existants.

- Clôtures

Les murs et les clôtures anciennes correspondant à la typologie des ensembles bâtis protégés doivent être préservées et restaurées.

1AUv -ARTICLE 12 : AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination et à l'importance du projet.
- Il doit comporter au moins une place par emploi et répondre à l'accueil de la clientèle et aux besoins de livraison.

1AUv -ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les espaces non bâtis et non réservés aux accès doivent présenter un traitement paysager à caractère végétal ou minéral.

2. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces boisés et plantations existantes

La préservation des éléments végétaux les plus intéressants (arbre repère...) doit être recherchée

Plantations le long des voies de circulation et des limites de zone

- Un traitement paysagé est imposé le long des voies de circulation.
- *Le long de la RD 40* la marge de recul (environ 20 mètres) doit faire l'objet d'un aménagement paysager (haies et/ou espaces verts) pouvant intégrer le traitement des eaux usées (plantations de bambous).
- *Le long des voies internes à la zone, le long des différents îlots et en limite de la zone* une bande de 5 à 10 m d'épaisseur selon les cas doit être paysagée de haies et/ou espaces verts.
- Les essences locales doivent être privilégiées.

Plantations sur les aires de stationnement

- Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysagé global.
- Les essences locales doivent être privilégiées.

Espaces libres

- Les parties non construites qui ne sont pas nécessaires à la circulation des véhicules ou au stockage de matériaux doivent être aménagées en espaces verts.
- Les essences locales doivent être privilégiées.
- Le long de la RD 40, les espaces libres résultant du retrait ne peuvent recevoir de dépôts de matériaux non destinés à la vente et visibles depuis la voie.

Éléments de patrimoine bâti, végétal-paysager et espace paysager remarquable protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes. Un périmètre perméable suffisant autour de chaque arbre protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doit être respecté afin d'assurer sa pérennité et son développement.

Les jardins d'agrément et les parcs des ensembles bâtis et de l'espace paysager remarquable protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés dans leur composition, leur couvert végétal. Les nouvelles constructions éventuelles (annexes, extensions) ne doivent pas porter atteinte à la cohérence et à la lecture du site et préserver les vues sur le grand paysage.

Le long des clôtures, la diversité végétale et les essences locales doivent être préservées et/ou privilégiées.

1AUv -ARTICLE 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUv

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone AUv correspond aux espaces à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation après modification ou révision du PLU.

Elle se compose des espaces libres localisés à l'Est de la Montlouis-sur-Loire, entre le hameau de « La Miltière » et la commune de Saint-Martin-le-Beau.

Elle est destinée à recevoir une urbanisation permettant la réalisation d'un pôle économique viticole.

Elle permettra ainsi l'accueil d'activités agricoles ainsi que tous autres activités économiques en lien ou complémentaires à ces dernières.

Avertissements relatifs aux mouvements de terrain :

*Dans les zones de **terrains argileux**,*

- des fondations adaptées sont nécessaires,

- il est demandé de laisser une distance suffisante entre les murs et les plantations.

*Le **risque sismique** doit être pris en compte pour toute construction ou installation le requérant.*

AVERTISSEMENT

Dans les zones à risques de rétractation des argiles, des précautions particulières devront être prises, concernant notamment les fondations et la structure des bâtiments.

AUv-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Est de plus interdit le comblement des puits, des mares, des zones humides et des fossés (sauf pour des raisons techniques dûment justifiées).

Les nouvelles constructions principales sont interdites **dans les ensembles bâtis et dans l'espace paysager remarquable identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme** et indiqués sur le règlement graphique.

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

Sont admises à condition :

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure,
- l'extension des constructions existantes et la construction d'annexes, dans la limite de 50% de l'emprise au sol existante avec un maximum de 50 m². La date de référence de l'emprise au sol est celle de l'approbation de la dernière révision du POS (13 décembre 1996),
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans,
- la démolition des éléments bâtis protégés au titre de l'article L123-1-5 7° est autorisée exceptionnellement lorsque leur état de vétusté ou des impératifs de sécurité le justifient. Le projet de remplacement éventuel doit s'intégrer dans le paysage urbain, agricole ou naturel préexistant.

Les éléments de patrimoine bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sont repérés sur les documents graphiques :

- la démolition des constructions identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme n'est autorisée qu'en cas de sinistre (incendie, etc.) ayant eu pour conséquence d'altérer considérablement et de manière irréversible l'état sanitaire de la construction ou en cas de risques de péril ;
- la démolition d'éléments ponctuels (ajouts postérieurs à l'époque de construction de l'édifice, annexes ou extensions) qui ne correspondent pas à la typologie de la construction principale est autorisée lorsque leur état de vétusté, la nécessité d'évolution du bâti (accessibilité, normes de sécurité, etc.) ou la mise en valeur du patrimoine identifié le justifie.

Les éléments de patrimoine végétal-paysager faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sont repérés sur les documents graphiques : l'abattage des arbres identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme n'est autorisé que lorsque l'état sanitaire du sujet le justifie.

AUv-ARTICLE 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**1. CARACTÉRISTIQUES DES ACCÈS ET DES VOIRIES**

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

2. ACCÈS

- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique.

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

3. VOIRIE NOUVELLE

Les voies publiques ou privées doivent :

- par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent.

AUv-ARTICLE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute nouvelle construction ou installation qui le requiert.

2. Assainissement

Eaux usées

Si le réseau public existe, le raccordement au réseau public est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

Dans le cas contraire, le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire et doit être réalisé par un système conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public est obligatoire.

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

AUv-ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

- Le recul est défini par rapport à l'emprise des voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale.
- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres.
- Pour les constructions installations ouvrages, équipements dits "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...) et les ouvrages publics d'infrastructure, l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne doit pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter la règle principale.

AUv-ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions autorisées dans la zone peuvent être édifiées sur la ou les limites séparatives ou éloignées de ces limites. Dans ce dernier cas, la distance minimale à respecter est de 3 m .

• Pour les constructions installations ouvrages, équipements dits "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...) et les ouvrages publics d'infrastructure, l'implantation par rapport aux limites séparatives ne doit pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter la règle principale.

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

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

AUv-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription

AUv-ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription

AUv-ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

► Éléments bâtis protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :**1. Principes généraux :**

Les éléments de patrimoine bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sont repérés sur les documents graphiques.

Sont recensées deux catégories d'éléments protégés :

Les éléments bâtis ponctuels :

Ils sont repérés sur les documents graphiques, par un aplat rouge pour les constructions et un point rouge pour le patrimoine d'accompagnement (puits, loges de vigne). La protection au titre de l'article L.151-19 concerne les éléments suivants :

- la volumétrie de la construction ;
- la composition des façades (percements, décors, proportions, hiérarchie, etc.) ;
- la toiture, la couverture et les ouvertures singulières en toiture (lucarne, verrière) ;
- les décors et matériaux de façade (modénature, cheminée, perron, corniche, etc.) ;

- le second œuvre d'origine (menuiserie, ferronnerie, boiserie, etc.).

Sont exclues de la protection :

- les éventuelles adjonctions de volumes plus tardives et qui ne reprendraient pas les caractéristiques architecturales de la construction principale ;
- les parties dont la dénaturer remet en question l'authenticité de la construction pour peu qu'il s'agisse de parties mineures (volume en appendice, partie de façade, etc.).

Les ensembles bâtis

Ils sont repérés par une trame rouge sur les documents graphiques. La protection au titre de l'article L.151-19 concerne les éléments suivants :

- la volumétrie des constructions et leur rapport les unes aux autres ;
- la composition des façades (percements, décors, proportions, hiérarchies etc.) ;
- les décors et matériaux de façade (modénature, cheminée, perron, corniche, lucarne, etc.) ;
- le second œuvre d'origine (menuiseries, ferronnerie, boiserie, etc.) ;
- la correspondance des décors et matériaux de façade (modénature, cheminée, perron, corniche, etc.) entre les différents volumes ;
- la hiérarchie des décors et des matériaux entre volume principal et dépendances ;
- les murs et clôtures correspondant à la typologie ;
- les parcs ou jardins d'agrément associés.

Sont exclues de la protection :

- les éventuelles adjonctions de volumes plus tardives à l'ensemble bâti et qui ne reprendraient pas les caractéristiques architecturales de celui-ci (notamment la composition de façade, les matériaux) : cas des appentis en matériaux peu nobles (tôle, parpaing, etc.), les vérandas contemporaines,
- les parties dont la dénaturer remet en question l'authenticité des constructions pour peu qu'il s'agisse de parties mineures (volume en appendice, partie de façade, etc.).
- les extensions et annexes récentes.

D'une manière générale, les interventions sur un bâtiment identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ne doivent pas dénaturer l'appartenance typologique de l'immeuble et ses principales caractéristiques architecturales. Une attention particulière doit être apportée lors de toute intervention sur le bâtiment : extension, surélévation, ravalement de façade, etc.

2. Prescriptions spécifiques :

- Restauration

Les éléments bâtis protégés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme doivent être restaurés avec soin, en respectant les dispositions d'origine (ou supposées d'origine) et en utilisant des techniques traditionnelles de restauration compatibles avec le bâti ancien. Sont ainsi autorisés tous les matériaux employés dans la construction d'origine ainsi que des matériaux plus contemporains dans la mesure où ils présentent un aspect et une teinte similaires aux matériaux d'origine et où ils ne sont pas de nature à porter atteinte aux matériaux anciens par leur caractère hydrofuge notamment.

Tous les éléments suivants doivent être conservés et restaurés :

- les décors des façades (modénatures, bandeaux, soubassements, corniches, sculptures, etc.) ;
- les lucarnes anciennes, les cheminées, les perrons et emmarchements en pierre ;
- les éléments de ferronnerie, les balcons, les garde-corps (métalliques ou maçonnes), etc. ;

- les menuiseries d'origine (portes, fenêtres, portails et portillons, etc.) ;
- les dessins d'appareillage en façade et notamment les chaînes d'angle et les encadrements des baies.

En cas d'impossibilité de conservation en raison d'une dégradation trop importante, l'élément remplacé doit être de facture identique (en aspect, teinte et matière) à l'élément déposé.

- **Modifications de façade**

La modification de façade des éléments bâtis protégés au titre du L151-19 est autorisée dans la mesure où elle respecte les objectifs suivants :

- préserver les caractéristiques de composition, de forme d'ouverture et de traitement de décor des éléments de la façade ;
- conserver les éléments de décor singuliers de la façade et notamment les matériaux d'origine (pierre, brique, céramique, faïence, bois, etc.) ;
- ne pas porter atteinte à l'allure générale de la construction et notamment aux rapports entre les pleins et les vides ;
- conserver la hiérarchie des façades : on devra ainsi traiter différemment les façades principales, les mieux composées et les mieux traitées, et les façades secondaires.

L'ajout ou la modification d'ouvertures est possible, dans la mesure où celles-ci reprennent les proportions des baies déjà existantes sur la façade et dans les conditions énoncées ci-dessus.

Dans le cas de la restauration d'une grange, la lecture de l'ouverture originelle doit être conservée, le nombre de baies doit être limité et réparti sur différentes façades.

- **Extensions, annexes et surélévations**

La volumétrie (corps de bâtiment et toiture) doit être préservée.

Cependant, des extensions et annexes sont possibles dans la mesure où elles respectent les dispositions cumulatives suivantes :

- elles ne portent pas atteinte à l'intégrité esthétique de l'élément protégé et notamment : à la hiérarchie des volumes, à la composition de la façade, au traitement des espaces extérieurs (cours, parcs et jardins d'agrément associés dans le cas d'ensembles bâtis) qui participent de la qualité de l'édifice ;
- sur les *éléments bâtis ponctuels* elles doivent être situées sur une façade arrière, contre un pignon aveugle ou en retour d'équerre sur une partie de la façade dans le cas d'une construction implantée en retrait ;
- sur les *ensembles bâtis*, elles sont implantées de manière à poursuivre l'organisation bâtie caractéristique de l'ensemble (continuer une symétrie, fermer une cour, etc.) ;
- dans tous les cas, le volume doit être réalisé avec soin, présenter des matériaux similaires avec ceux de la façade contre laquelle il s'implante et ne pas porter atteinte à un élément de décor intéressant de la façade (modénature ou motif).

La surélévation d'un élément bâti protégé au titre du L151-19 du code de l'urbanisme est interdite. Toutefois des exceptions peuvent être admises dans les cas de figure suivants :

- sur les *éléments bâtis ponctuels* lorsque la surélévation ne concerne qu'une partie du bâtiment et vise à poursuivre une composition existante, notamment en façade arrière, sur une partie en appendice ou sur un volume plus bas que l'on souhaite aligner avec une toiture plus haute ;
- sur les *ensembles bâtis* lorsque la surélévation ne concerne qu'une partie d'un bâtiment et vise à rehausser un volume plus bas.

Dans tous les cas, la surélévation d'un bâtiment protégé doit reprendre le matériau de façade (en aspect et en teinte) du volume surélevé, et présenter des similitudes de décor, de modénature et de composition de façade avec le reste des façades des volumes existants.

- Clôtures

Les murs et les clôtures anciennes correspondant à la typologie des ensembles bâtis protégés doivent être préservées et restaurées.

**AUv-ARTICLE 12 :
OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Pas de prescription

AUV-ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Les terrains ou parties de terrains libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus.

En respect du volet paysager du permis de construire, tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement.

Des plantations peuvent être imposées autour des constructions et installations afin de diminuer leur impact sur l'environnement.

Éléments de patrimoine bâti, végétal-paysager et espace paysager remarquable protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes. Un périmètre perméable suffisant autour de chaque arbre protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doit être respecté afin d'assurer sa pérennité et son développement.

Les jardins d'agrément et les parcs des ensembles bâtis et de l'espace paysager remarquable protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés dans leur composition, leur couvert végétal. Les nouvelles constructions éventuelles (annexes, extensions) ne doivent pas porter atteinte à la cohérence et à la lecture du site et préserver les vues sur le grand paysage.

Le long des clôtures, la diversité végétale et les essences locales doivent être préservées et/ou privilégiées.

AUV-ARTICLE 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

TITRE 3

**DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE
AGRICOLE**

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone A est une zone de protection des richesses naturelles du sol.

La zone A fait l'objet d'une mise en valeur agricole des terres. Elle occupe la zone de plateau en dehors des parcelles dévolues à la vigne et la varenne cultivée.

Les parties de zone A localisées dans les varennnes de la Loire et du Cher sont répertoriés en zone inondable dans le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation.

Les dispositions réglementaires ont pour objet :

- de permettre le développement de cette activité en autorisant les constructions qui lui sont liées,
- de limiter le mitage de l'espace en obligeant les constructions nouvelles à usage d'habitation à s'implanter à proximité des bâtiments existants.

Certaines parties de la zone A sont soumises à des risques de mouvements de terrains dont la nature et le degré de gravité peuvent différer (la carte des périmètres à risques est annexée au dossier de PLU).

La zone A comprend cinq secteurs

Le secteur Ae

Localisé au Sud-Est du Hameau du Cormier, il est réservé à l'accueil des constructions liées au fonctionnement du centre de tir.

Le secteur Ah

Le secteur Ah correspond à des espaces recevant ponctuellement des constructions au sein de l'espace agricole. Seules sont autorisées l'extension des bâtiments existants et la construction d'annexes.

Une partie du secteur Ah localisée dans la vallée de la Loire (village de Conneuil) est répertoriée en zone inondable dans le plan de prévention des risques naturels prévisibles.

Le secteur Aj

Le secteur Ajⁱ correspond à la partie du val inondable classée en aléa faible. Dans ce champ d'expansion des crues, sont autorisés les constructions légères et les équipements liés à la culture des jardins familiaux.

Le secteur At : secteur d'équipements techniques en zone inondable

Localisé dans la prairie de *Conneuil*, en rive Nord de l'éperon rocheux de Rochepinard, il correspond à la partie du val inondable classée en zone A1 dans le plan de prévention des risques naturels prévisibles (zone inondable d'aléa faible).

Il est réservé à l'accueil des équipements techniques de la commune : station d'épuration, déchetterie.

Le secteur Ap

Le secteur Ap correspond à l'aire du vignoble AOC Montlouis-sur-Loire effectivement planté.

Les dispositions réglementaires visent à assurer la pérennité de cette activité à la fois ressource économique et vectrice de l'identité paysagère communale. Une partie de ces terrains se localise par ailleurs en zone agricole protégée.

AVERTISSEMENT

Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions édictées par le Plan de Prévention des Risques faisant partie des annexes du PLU.

Dans tous les cas, ce sont les dispositions les plus contraignantes qui s'appliqueront.

Dans les périmètres soumis à des risques de mouvements de terrain (voir le plan de recensement des risques de mouvements de terrains annexé au dossier de PLU), le maître d'ouvrage étudiera les conditions d'implantation de toute construction ou installation de façon à ne pas aggraver les risques existants ou à en provoquer de nouveaux et prendra toute mesure technique pour garantir la stabilité et la protection du bâtiment. Ces dispositions concernent principalement les secteurs sous-cavés ou potentiellement sous-cavés où il est recommandé de procéder à une analyse des sols et sous-sols avant toute construction ou extension de construction et également ceux nécessitant une maîtrise des eaux. Elles concernent également les zones localisées en pied de coteaux concernées par des risques d'éboulements.

Dans les zones à risques de rétractation des argiles, des précautions particulières devront être prises, concernant notamment les fondations et la structure des bâtiments.

A-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2 sont interdites.
- Sont notamment interdites les antennes relais sur pylônes et les toutes les occupations ou utilisations du sol incompatibles avec les dispositions du PPRI.
- Les nouvelles constructions principales sont interdites **dans les ensembles bâtis et dans l'espace paysager remarquable identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme** et indiqués sur le règlement graphique.

A-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**Sont admises sous réserves :**

- De s'intégrer à la topographie et aux paysages,
- De ne pas porter atteinte à l'exploitation normale des terres ou à la qualité des sites,
- D'être compatibles avec le caractère de la zone, les équipements publics existants ou prévus.

**Dans la zone A**

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole
- Les constructions à usage d'habitation, ainsi que leurs annexes, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole concernée.
- L'extension des constructions à usage d'habitation.
- Le changement de destination d'une construction existante lorsqu'il s'agit de créer une habitation pour l'exploitant agricole.
- Les piscines et locaux annexes y compris lorsqu'ils sont liés à une construction existante sur un terrain situé à cheval sur deux zones (zones U et A).

Dans la zone inondable

- *Les travaux d'infrastructures publiques, leurs équipements et les remblaiements*
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et qui ne pourraient être implantées en d'autres lieux.
- L'extension des constructions existantes
- Les serres et les bâtiments agricoles nécessaires au fonctionnement des exploitations
- A l'exclusion des espaces localisés au Sud de la RD 140, les constructions nouvelles à usage d'habitation directement liées et indispensables aux exploitations agricoles. Elles devront être localisées dans les secteurs les moins exposés au risque d'inondation.
- Le changement de destination d'une construction existante construite en pierre et/ou en tuffeau (à l'exclusion du parpaing) en habitation

 **Dans le secteur Ae**

- Les constructions et installations à caractère sportif et de loisirs à condition qu'elles constituent le prolongement de la vocation d'équipement du secteur concerné.
- Les extensions et les annexes des constructions existantes.

 **Dans le secteur Ah**

- L'extension des constructions existantes.
- La construction d'annexes.

2.4 Dans le secteur Aj

- Les abris de jardins

 **Dans le secteur At**

Les constructions, bâtiments et aménagements nécessaires au fonctionnement des équipements techniques du secteur (station d'épuration, déchetterie) à condition de prendre en compte le risque d'inondation

 **Dans le secteur Ap**

- La restauration des loges de vigne

 **Dans toute la zone**

- **Les affouillements et exhaussements de sols** sont admis exclusivement s'ils sont strictement nécessaires à l'activité agricole ou à la réalisation d'équipements publics.
- Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure
- **Dans les périmètres soumis à des risques de mouvements de terrain** (voir le plan de recensement des risques de mouvements de terrains annexé au dossier de PLU), le maître d'ouvrage étudiera les conditions d'implantation de toute construction ou installation de façon à ne pas aggraver les risques existants ou à en provoquer de nouveaux et prendra toutes mesures techniques pour garantir la stabilité et la protection du bâtiment. Ces dispositions concernent principalement les secteurs sous-cavés ou potentiellement sous-cavés où il est recommandé de procéder à une analyse des sols et sous-sols avant toute construction ou extension de construction et également ceux nécessitant une maîtrise des eaux.

Les éléments de patrimoine bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sont repérés sur les documents graphiques :

- la démolition des constructions identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme n'est autorisée qu'en cas de sinistre (incendie, etc.) ayant eu pour conséquence d'altérer considérablement et de manière irréversible l'état sanitaire de la construction ou en cas de risques de péril ;
- la démolition d'éléments ponctuels (ajouts postérieurs à l'époque de construction de l'édifice, annexes ou extensions) qui ne correspondent pas à la typologie de la construction principale est autorisée lorsque leur état de vétusté, la nécessité d'évolution du bâti (accessibilité, normes de sécurité, etc.) ou la mise en valeur du patrimoine identifié le justifie.

Les éléments de patrimoine végétal-paysager faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sont repérés sur les documents graphiques : l'abattage des arbres identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme n'est autorisé que lorsque l'état sanitaire du sujet le justifie.

A-ARTICLE 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

1. Accès

Les dimensions et caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

2. Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale, ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

A-ARTICLE 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

2. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

Eaux pluviales

- Le raccordement au réseau public est obligatoire.
- Si le réseau public est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre à ses caractéristiques ainsi qu'à celles de l'opération projetée.

Eaux résiduaires d'activités

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

Piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eau pluviale si le réseau est de type séparatif. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur.

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

3. RÉSEAUX DIVERS

Les réseaux privés sont obligatoirement enterrés.

A-ARTICLE 5 : SURPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

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

Le long de la RD 751, de la RD 40 et de la RD 140, dans la zone A

• Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 75 m par rapport à l'axe de la voie.

• *Une implantation différente peut être admise* pour les constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, pour les bâtiments d'exploitation agricole, pour les réseaux d'intérêt public, pour l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Dans le reste de la zone

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

• Le retrait peut être diminué ou être nul dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de restaurer ou de reconstruire un ancien bâtiment,
- lorsqu'il s'agit d'une extension prenant appui sur une construction existante,
- lorsqu'il existe déjà des constructions implantées à moins de 10 m sur des parcelles voisines, dans ce cas, l'implantation de la nouvelle construction doit respecter l'alignement constructif de fait,
- lorsque la topographie du terrain ne permet pas le recul imposé,
- pour les ouvrages techniques des services publics.

• Pour les constructions installations ouvrages, équipements dits "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...) et les ouvrages publics d'infrastructure, l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne doit pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter la règle principale.

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

• Les constructions doivent être implantées soit :

- sur la ou les limites séparatives,
- éloignées des limites séparatives avec un recul minimum de 3m.

- **Il n'est pas fixé de règle pour les abris de jardins inférieurs à 9 m².**

- Pour les constructions installations ouvrages, équipements dits "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...) et les ouvrages publics d'infrastructure, l'implantation par rapport aux limites séparatives ne doit pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter la règle principale.

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

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

A-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition :

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

Dans le secteur Ae

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 20% de la superficie du terrain.

- *Dans la zone inondable*

L'emprise au sol des constructions nouvelles, les extensions et le changement de destinations des constructions existantes doivent respecter les dispositions du PPRI en vigueur.

Dans le secteur Ah

L'extension des constructions existantes et la construction d'annexes est limitée à 50% de l'emprise au sol existante avec un maximum de 50 m². La date de référence de l'emprise au sol est celle de l'approbation de la dernière révision du POS (1999).

Dans la zone inondable

L'emprise au sol des constructions nouvelles, les extensions et le changement de destinations des constructions existantes doivent respecter les dispositions du PPRI en vigueur.

- ✚ **Dans l'ensemble de la zone**

L'emprise au sol des abris de jardins ne peut excéder 9 m² (à vérifier pour Aj 6m ?)

A-ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

- ✚ **Dans la zone A**

- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, extensions et annexes la hauteur ne peut excéder 4 m à l'égout de toiture (une tolérance de 0,50 m est admise).

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les autres constructions ou installations.

✚ Dans les **secteurs Ae, Ah, et At**

- La hauteur des extensions et des annexes est limitée à la hauteur du bâtiment principal existant.

✚ **Dans l'ensemble de la zone**

La hauteur maximale des abris de jardins ne peut excéder 2,50 m au faîtage.

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

• En référence à l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme : "le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

- Chaque projet doit éviter les formes architecturales inutilement compliquées.
 - Toute construction ou ouvrage doit s'harmoniser avec le paysage et le bâti environnant. Toute construction s'inspirant d'un style architectural traditionnel étranger à la région est interdite.
 - La conception et la réalisation des bâtiments et des installations doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.
 - Les volumes doivent être adaptés à l'usage du bâtiment.
 - Le choix des matériaux (façades, toitures) doit être compatible avec le caractère de l'ouvrage et assurer une bonne tenue dans le temps.
 - Dans le cas de toiture apparente, les matériaux ne doivent être ni brillants, ni réfléchissants.
 - Les bâtiments à usage d'habitation doivent s'intégrer dans l'environnement et notamment s'harmoniser avec les bâtiments ruraux situés à proximité.
 - Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine.
- Des adaptations sont possibles si elles améliorent la qualité du projet architectural et son intégration dans le site.
- Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion.
 - Les clôtures traditionnelles existantes doivent être au maximum préservées.
 - Pour les parcelles non bâties, les clôtures devront être composées d'un grillage avec piquets métalliques d'une hauteur maximale de 1,50 m.

Dans la zone inondable :

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

► **Éléments bâtis protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :**

1. Principes généraux :

Les éléments de patrimoine bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sont repérés sur les documents graphiques.

Sont recensées deux catégories d'éléments protégés :

Les éléments bâtis ponctuels :

Ils sont repérés sur les documents graphiques, par un aplat rouge pour les constructions et un point rouge pour le patrimoine d'accompagnement (puits, loges de vigne). La protection au titre de l'article L.151-19 concerne les éléments suivants :

- la volumétrie de la construction ;
- la composition des façades (perçements, décors, proportions, hiérarchie, etc.) ;
- la toiture, la couverture et les ouvertures singulières en toiture (lucarne, verrière) ;
- les décors et matériaux de façade (modénature, cheminée, perron, corniche, etc.) ;
- le second œuvre d'origine (menuiserie, ferronnerie, boiserie, etc.).

Sont exclues de la protection :

- les éventuelles adjonctions de volumes plus tardives et qui ne reprendraient pas les caractéristiques architecturales de la construction principale ;
- les parties dont la dénaturation remet en question l'authenticité de la construction pour peu qu'il s'agisse de parties mineures (volume en appendice, partie de façade, etc.).

Les ensembles bâtis

Ils sont repérés par une trame rouge sur les documents graphiques. La protection au titre de l'article L.151-19 concerne les éléments suivants :

- la volumétrie des constructions et leur rapport les unes aux autres ;
- la composition des façades (perçements, décors, proportions, hiérarchies etc.) ;
- les décors et matériaux de façade (modénature, cheminée, perron, corniche, lucarne, etc.) ;
- le second œuvre d'origine (menuiseries, ferronnerie, boiserie, etc.) ;
- la correspondance des décors et matériaux de façade (modénature, cheminée, perron, corniche, etc.) entre les différents volumes ;
- la hiérarchie des décors et des matériaux entre volume principal et dépendances ;
- les murs et clôtures correspondant à la typologie ;
- les parcs ou jardins d'agrément associés.

Sont exclues de la protection :

- les éventuelles adjonctions de volumes plus tardives à l'ensemble bâti et qui ne reprendraient pas les caractéristiques architecturales de celui-ci (notamment la composition de façade, les matériaux) : cas des appentis en matériaux peu nobles (tôle, parpaing, etc.), les vérandas contemporaines,
- les parties dont la dénaturation remet en question l'authenticité des constructions pour peu qu'il s'agisse de parties mineures (volume en appendice, partie de façade, etc.).
- les extensions et annexes récentes.

D'une manière générale, les interventions sur un bâtiment identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ne doivent pas dénaturer l'appartenance typologique de l'immeuble et ses principales caractéristiques architecturales. Une attention particulière doit être apportée lors de toute intervention sur le bâtiment : extension, surélévation, ravalement de façade, etc.

2. Prescriptions spécifiques :

- Restauration

Les éléments bâtis protégés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme doivent être restaurés avec soin, en respectant les dispositions d'origine (ou supposées d'origine) et en utilisant des techniques traditionnelles de restauration compatibles avec le bâti ancien. Sont ainsi autorisés tous les matériaux employés dans la construction d'origine ainsi que des matériaux plus contemporains dans la mesure où ils présentent un aspect et une teinte similaires aux matériaux d'origine et où ils ne sont pas de nature à porter atteinte aux matériaux anciens par leur caractère hydrofuge notamment.

Tous les éléments suivants doivent être conservés et restaurés :

- les décors des façades (modénatures, bandeaux, soubassements, corniches, sculptures, etc.) ;
- les lucarnes anciennes, les cheminées, les perrons et emmarchements en pierre ;
- les éléments de ferronnerie, les balcons, les garde-corps (métalliques ou maçonnés), etc. ;
- les menuiseries d'origine (portes, fenêtres, portails et portillons, etc.) ;
- les dessins d'appareillage en façade et notamment les chaînes d'angle et les encadrements des baies.

En cas d'impossibilité de conservation en raison d'une dégradation trop importante, l'élément remplacé doit être de facture identique (en aspect, teinte et matière) à l'élément déposé.

- Modifications de façade

La modification de façade des éléments bâtis protégés au titre du L151-19 est autorisée dans la mesure où elle respecte les objectifs suivants :

- préserver les caractéristiques de composition, de forme d'ouverture et de traitement de décor des éléments de la façade ;
- conserver les éléments de décor singuliers de la façade et notamment les matériaux d'origine (pierre, brique, céramique, faïence, bois, etc.) ;
- ne pas porter atteinte à l'allure générale de la construction et notamment aux rapports entre les pleins et les vides ;
- conserver la hiérarchie des façades : on devra ainsi traiter différemment les façades principales, les mieux composées et les mieux traitées, et les façades secondaires.

L'ajout ou la modification d'ouvertures est possible, dans la mesure où celles-ci reprennent les proportions des baies déjà existantes sur la façade et dans les conditions énoncées ci-dessus.

Dans le cas de la restauration d'une grange, la lecture de l'ouverture originelle doit être conservée, le nombre de baies doit être limité et réparti sur différentes façades.

- Extensions, annexes et surélévations

La volumétrie (corps de bâtiment et toiture) doit être préservée.

Cependant, des extensions et annexes sont possibles dans la mesure où elles respectent les dispositions cumulatives suivantes :

- elles ne portent pas atteinte à l'intégrité esthétique de l'élément protégé et notamment : à la hiérarchie des volumes, à la composition de la façade, au traitement des espaces extérieurs (cours, parcs et jardins d'agrément associés dans le cas d'ensembles bâtis) qui participent de la qualité de l'édifice ;
- sur les *éléments bâtis ponctuels* elles doivent être situées sur une façade arrière, contre un pignon aveugle ou en retour d'équerre sur une partie de la façade dans le cas d'une construction implantée en retrait ;
- sur les *ensembles bâtis*, elles sont implantées de manière à poursuivre l'organisation bâtie caractéristique de l'ensemble (continuer une symétrie, fermer une cour, etc.) ;
- dans tous les cas, le volume doit être réalisé avec soin, présenter des matériaux similaires avec ceux de la façade contre laquelle il s'implante et ne pas porter atteinte à un élément de décor intéressant de la façade (modénature ou motif).

La surélévation d'un élément bâti protégé au titre du L151-19 du code de l'urbanisme est interdite.

Toutefois des exceptions peuvent être admises dans les cas de figure suivants :

- sur les *éléments bâtis ponctuels* lorsque la surélévation ne concerne qu'une partie du bâtiment et vise à poursuivre une composition existante, notamment en façade arrière, sur une partie en appendice ou sur un volume plus bas que l'on souhaite aligner avec une toiture plus haute ;
- sur les *ensembles bâtis* lorsque la surélévation ne concerne qu'une partie d'un bâtiment et vise à rehausser un volume plus bas.

Dans tous les cas, la surélévation d'un bâtiment protégé doit reprendre le matériau de façade (en aspect et en teinte) du volume surélevé, et présenter des similitudes de décor, de modénature et de composition de façade avec le reste des façades des volumes existants.

- Clôtures

Les murs et les clôtures anciennes correspondant à la typologie des ensembles bâtis protégés doivent être préservées et restaurées.

A-ARTICLE 12 : AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques et correspondre à la destination et à la taille du projet.

A-ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

- Les espaces libres de toute construction doivent être entretenus.
- Des plantations peuvent être imposées autour des constructions ou installations afin de diminuer leur impact sur l'environnement. Les essences locales sont à privilégier.
- Les arbres existants doivent être conservés ou éventuellement remplacés.
- Pour les haies doublant une clôture, les essences locales sont à privilégier.
- Les dispositions des articles L 130-1 et suivants du code de l'urbanisme sont applicables aux espaces boisés classés et reportés sur le plan de zonage.

Éléments de patrimoine bâti, végétal-paysager et espace paysager remarquable protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes. Un périmètre perméable suffisant autour de chaque arbre protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doit être respecté afin d'assurer sa pérennité et son développement.

Les jardins d'agrément et les parcs des ensembles bâtis et de l'espace paysager remarquable protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés dans leur composition, leur couvert végétal. Les nouvelles constructions éventuelles (annexes, extensions) ne doivent pas porter atteinte à la cohérence et à la lecture du site et préserver les vues sur le grand paysage.

Le long des clôtures, la diversité végétale et les essences locales doivent être préservées et/ou privilégiées.

Rappel : Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

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

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

TITRE 4
DISPOSITIONS APPLICABLES
À LA ZONE NATURELLE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone N regroupe des espaces en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point esthétique ou écologique.

Elle comprend ainsi les sites **participant à la cohérence de la trame paysagère et naturelle de la commune : la grande coulée verte centrale organisée à partir des grands espaces boisés de la Boudaisière et des Bredins, les espaces boisés significatifs du plateau...**

Une partie de la zone N localisée sur la rive droite de la Loire est répertoriée en zone inondable dans le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation.

La zone N comprend 3 secteurs

Le secteur Na: aire d'accueil des gens du voyage

Il est réservé aux constructions et installations liées à la gestion de l'aire des gens du voyage.

Ce secteur est répertorié en zone inondable dans le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation.

Le secteur Ne : secteur d'activités spécifiques et/ou d'équipements en zone naturelle

Il regroupe des secteurs recevant ou destinés à recevoir des activités et des équipements d'intérêt collectif divers (centre de vacances, espaces de sports et de loisirs...) localisé au contact de la zone naturelle ou agricole de la commune.

Le secteur Ne comprend 4 sites :

- *le site de Thuisseau*

Localisé au Sud de la commune le long des coteaux de la vallée du Cher, il correspond au centre de vacances et de séminaires d'entreprise. Il s'agit d'une grande propriété bâtie avec son parc pour partie répertorié en espace boisé classé.

- *le centre équestre*

- *le site de Bondésir*

Il est destiné au développement des activités d'accueil touristique.

- *le site des fosses Bouteilles*

C'est un secteur de sports et de loisirs, regroupant des activités telles que la piscine, le camping, les terrains de tennis, qu'il convient de renforcer notamment dans le cadre de la politique d'agglomération de valorisation des corridors fluviaux.

Ce secteur est répertorié en zone inondable dans le plan de prévention des risques naturels prévisibles.

Le secteur NP

Le secteur Np correspond pour partie à l'aire du vignoble AOC Montlouis-sur-Loire

Les dispositions réglementaires visent à assurer la pérennité de cette activité à la fois ressource économique et vectrice de l'identité paysagère communale. La totalité de ces terrains se localise par ailleurs en zone agricole protégée.

AVERTISSEMENT

Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions édictées par le Plan de Prévention des Risques faisant partie des annexes du PLU.

Dans tous les cas, ce sont les dispositions les plus contraignantes qui s'appliqueront.

Dans les périmètres soumis à des risques de mouvements de terrain (voir le plan de recensement des risques de mouvements de terrains annexé au dossier de PLU), le maître d'ouvrage étudiera les conditions d'implantation de toute construction ou installation de façon à ne pas aggraver les risques existants ou à en provoquer de nouveaux et prendra toute mesures techniques pour garantir la stabilité et la protection du bâtiment. Ces dispositions concernent principalement les secteurs sous-cavés ou potentiellement sous-cavés où il est recommandé de procéder à une analyse des sols et sous-sols avant toute construction ou extension de construction et également ceux nécessitant une maîtrise des eaux. Elles concernent également Les zones localisées en pied de coteaux concernées par des risques d'éboulements.

Dans les zones à risques de rétractation des argiles, des précautions particulières devront être prises, concernant notamment les fondations et la structure des bâtiments.

N-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les carrières.
- À l'exception des équipements existants, les terrains de camping.
- Les garages collectifs de caravanes et stationnement isolé de caravanes, en dehors des aires d'accueil et des terrains familiaux des gens du voyage.
- Toutes les occupations ou utilisations du sol interdites par le PPRI.
- Toutes constructions, installations ou utilisation du sol autre que celles autorisées sous conditions à l'article N 2

Est notamment interdit le comblement des puits, des mares, des zones humides et des fossés.

- Les nouvelles constructions principales sont interdites **dans les ensembles bâtis et dans l'espace paysager remarquable identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme** et indiqués sur le règlement graphique.

N-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPÉCIALES**Dans la zone N**

A condition de s'intégrer et de rester compatibles avec les caractéristiques du milieu environnant sont admis :

- À l'exception des de la zone inondable, les bâtiments d'activités agricoles à l'exclusion du logement et sous réserve de s'appuyer sur les caractéristiques paysagères du site (trame végétale, relief, vues) pour assurer une bonne insertion.
- Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure.
- La reconstruction après sinistre, la réhabilitation, l'extension des constructions existantes
- Le changement de destination, d'un bâtiment existant en habitation, sous réserve que l'opération reste compatible avec le milieu environnant.

- Les annexes des habitations existantes et dont l'implantation, l'affectation, l'importance et l'aspect sont compatibles avec l'environnement et la préservation de la zone.
- Les piscines et locaux annexes y compris lorsqu'ils sont liés à une construction existante sur un terrain situé à cheval sur deux zones (zones N et P).
- Les clôtures.

Dans la zone inondable

Sous réserve de respecter les dispositions du PPRI dans les parties de terrains soumises aux risques d'inondation sont admis :

- Les aménagements divers, espaces verts, aménagements de terrains de plein air, de sports et loisirs, aires de stationnement, réseaux, pistes cyclables, sentiers de randonnées non susceptibles d'avoir un effet négatif direct ou indirect sur la préservation des champs d'expansion des crues.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics d'alimentation en eau potable (captages) y compris les remblaiements strictement indispensables.
- Les constructions nécessaires à l'observation du milieu naturel
- Les abris ouverts nécessaires aux animaux
- Les châssis et serres démontables exemptés de permis de construire.
- Les abris de jardins
- Les clôtures
- Les travaux courant d'entretien et de gestion des constructions existantes, notamment les aménagements internes, les traitements et modifications de façades et réfection de toiture.
- L'extension et la surélévation des constructions ayant une existence juridique
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et qui ne pourraient être implantées en d'autres lieux.
- Les travaux d'infrastructures publiques, leurs équipements et les remblaiements.



Dans le secteur Na

- Les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes.



Dans le secteur Ne

- Les constructions, installations, structures provisoires à usage d'activités touristiques, de loisirs et d'hébergement sont autorisées à condition :
 - qu'elles soient nécessaires aux activités des secteurs concernés : centre équestres, centre d'accueil de Thuisseaux, Bondésir, pôle de loisirs et d'accueil touristique des Fosses Bouteilles
 - qu'elles restent compatibles avec les caractéristiques du milieu environnant et notamment la structure et l'organisation des parcs existants.
- L'extension, l'aménagement, la restauration des constructions existantes.
- Le changement de destination d'une construction existante à usage d'activités touristiques de loisirs et d'hébergement.
- Les clôtures.
- Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure.

Dans la zone inondable

Les occupations et utilisations du sol admises doivent respecter les dispositions du PPRI dans les parties de terrains soumises aux risques d'inondation.

Dans le secteur Np

La restauration des loges de vigne

Les éléments de patrimoine bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sont repérés sur les documents graphiques :

- la démolition des constructions identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme n'est autorisée qu'en cas de sinistre (incendie, etc.) ayant eu pour conséquence d'altérer considérablement et de manière irréversible l'état sanitaire de la construction ou en cas de risques de péril ;
- la démolition d'éléments ponctuels (ajouts postérieurs à l'époque de construction de l'édifice, annexes ou extensions) qui ne correspondent pas à la typologie de la construction principale est autorisée lorsque leur état de vétusté, la nécessité d'évolution du bâti (accessibilité, normes de sécurité, etc.) ou la mise en valeur du patrimoine identifié le justifie.

Les éléments de patrimoine végétal-paysager faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sont repérés sur les documents graphiques : l'abattage des arbres identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme n'est autorisé que lorsque l'état sanitaire du sujet le justifie.

N-ARTICLE 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

1. ACCÈS

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès correspondant à son importance et à sa destination sur une voie publique ou privée. Celui-ci doit être adapté à l'opération et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre de satisfaire aux exigences de sécurité.

2. VOIRIE

Les voiries doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent.

N-ARTICLE 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire.

2. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

Eaux pluviales

- Si un réseau public est réalisé, le raccordement est obligatoire.
- Si le réseau public n'existe pas, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre aux caractéristiques de ce dernier ainsi qu'à l'opération projetée. Le dispositif doit être particulièrement adapté dans les périmètres soumis à des risques de mouvements de terrains.

3. RÉSEAUX DIVERS

Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les branchements privés doivent être enterrés.

N-ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

N-ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**Le long de la RD 751 et de la RD 140, dans le secteur Ni**

- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 75 m par rapport à l'axe de la voie.
- *Une implantation différente peut être admise* pour les constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, pour les bâtiments d'exploitation agricole, pour les réseaux d'intérêt public, pour l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Dans le reste de la zone

- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 15 m par rapport à l'emprise aux des voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale.
- *Une implantation différente peut être admise :*
 - pour permettre la reconstruction après sinistre (autre que l'inondation), la réhabilitation, l'extension de bâtiments existants,
 - pour des annexes à une construction principale, ou pour le changement de destination de bâtiments existants,
 - lorsqu'il existe déjà des constructions implantées à moins de 10 m sur les parcelles voisines. Dans ce cas, l'implantation de la nouvelle construction doit respecter l'alignement constructif de fait,
 - lorsque la topographie du terrain ne permet pas le recul imposé.
- Pour les constructions installations ouvrages, équipements dits "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...) et les ouvrages publics d'infrastructure, l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne doit pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter la règle principale.

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

- Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives, d'une distance au moins égale à 3m.
- Une implantation différente peut être admise : pour permettre la reconstruction après sinistre, la réhabilitation, l'extension et le changement de destination de bâtiments existants.
- Il n'est pas fixé de règle pour les abris de jardin inférieurs à 9 m².
- Pour les constructions installations ouvrages, équipements dits "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...) et les ouvrages publics d'infrastructure, l'implantation par rapport aux limites séparatives ne doit pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter la règle principale.

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

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

N-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition : l'emprise au sol est la projection verticale de la totalité des constructions, à l'exception des éléments de saillie et de modénature (balcons, terrasses, débords de toiture, marquises, auvents ...)

Dans la zone N

- L'emprise au sol des bâtiments à usage d'activités agricoles est limitée à 200m² par bâtiment.
- L'extension des constructions existantes et la construction d'annexes est limitée à 50% de l'emprise au sol existante avec un maximum de 50 m². La date de référence de l'emprise au sol est celle de l'approbation de la dernière révision du POS (1999).

Dans la zone inondable

L'emprise au sol des extensions des constructions existantes doit respecter les dispositions du PPRI en vigueur.

Dans le secteur Ne

L'emprise au sol des constructions nouvelles est limitée à 50% d'emprise au sol des bâtiments existants.

- *Dans la zone inondable*

L'emprise au sol des constructions nouvelles, les extensions et le changement de destinations des constructions existantes doivent respecter les dispositions du PPRI en vigueur.

Dans l'ensemble de la zone

- Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure.
- L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 9 m².

N-ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Dans la zone N

- La hauteur des bâtiments d'activités agricoles est limitée à 6 m à l'égout de toiture.
- La hauteur des extensions et des annexes est limitée à la hauteur du bâtiment principal existant.

Dans les secteurs Na

- La hauteur des constructions nouvelles est limitée à la hauteur du bâtiment principal existant.
- Une hauteur supérieure peut être admise sous réserve de justifications techniques et d'une bonne intégration à l'environnement.

Dans le secteur Ne

- Les constructions nouvelles à usage de loisirs de, de tourisme et d'hébergement sont limitées à deux niveaux habitables.
- La hauteur des bâtiments techniques liés au centre équestre est limitée à la hauteur des bâtiments existants (le manège).

Dans la zone inondable

- La hauteur des constructions nouvelles est limitée à la hauteur du bâtiment principal existant.
- Une hauteur supérieure peut être admise sous réserve de justifications techniques et d'une bonne intégration à l'environnement.

Dans l'ensemble de la zone

- La hauteur maximale des abris de jardin ne peut excéder 2,50 m au faitage.
- Pour les constructions installations ouvrages, équipements dits "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...) et les ouvrages publics d'infrastructure, la hauteur ne doit pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter la règle principale.

N-ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

- En référence à l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme : "le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".
- Chaque projet doit éviter les formes architecturales inutilement compliquées.
- Toute construction ou ouvrage doit s'harmoniser avec le paysage et le bâti environnant.

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

- Les bâtiments d'activités agricoles par leur volume, la qualité des matériaux, leur implantation doivent s'intégrer harmonieusement dans l'environnement et limiter leur impact dans le paysage depuis l'espace public.
 - La conception et la réalisation des bâtiments et des installations doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.
 - Les volumes doivent être adaptés à l'usage du bâtiment.
 - Le choix des matériaux (façades, toitures) doit être compatible avec le caractère de l'ouvrage et assurer une bonne tenue dans le temps.
 - Dans le cas de toiture apparente, les matériaux ne doivent être ni brillants, ni réfléchissants.
 - Les bâtiments à usage d'habitation doivent s'intégrer dans l'environnement et notamment s'harmoniser avec les bâtiments ruraux situés à proximité.
 - Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine.
- Des adaptations sont possibles si elles améliorent la qualité du projet architectural et son intégration dans le site.
- Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion.
 - Pour les parcelles non bâties, les clôtures devront être composées d'un grillage avec piquets métalliques d'une hauteur maximale de 1,50 m.
 - Les clôtures traditionnelles existantes doivent être au maximum préservées.

• **Dans la zone inondable :**

Les clôtures doivent respecter les dispositions du PPRi en vigueur.

► **Éléments bâtis protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :**

1. Principes généraux :

Les éléments de patrimoine bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sont repérés sur les documents graphiques.

Sont recensées deux catégories d'éléments protégés :

Les éléments bâtis ponctuels :

Ils sont repérés sur les documents graphiques, par un aplat rouge pour les constructions et un point rouge pour le patrimoine d'accompagnement (puits, loges de vigne). La protection au titre de l'article L.151-19 concerne les éléments suivants :

- la volumétrie de la construction ;
- la composition des façades (perçements, décors, proportions, hiérarchie, etc.) ;
- la toiture, la couverture et les ouvertures singulières en toiture (lucarne, verrière) ;
- les décors et matériaux de façade (modénature, cheminée, perron, corniche, etc.) ;
- le second œuvre d'origine (menuiserie, ferronnerie, boiserie, etc.).

Sont exclues de la protection :

- les éventuelles adjonctions de volumes plus tardives et qui ne reprendraient pas les caractéristiques architecturales de la construction principale ;
- les parties dont la dénaturer remet en question l'authenticité de la construction pour peu qu'il s'agisse de parties mineures (volume en appendice, partie de façade, etc.).

Les ensembles bâtis

Ils sont repérés par une trame rouge sur les documents graphiques. La protection au titre de l'article L.151-19 concerne les éléments suivants :

- la volumétrie des constructions et leur rapport les unes aux autres ;
- la composition des façades (perçements, décors, proportions, hiérarchies etc.) ;
- les décors et matériaux de façade (modénature, cheminée, perron, corniche, lucarne, etc.) ;
- le second œuvre d'origine (menuiseries, ferronnerie, boiserie, etc.) ;
- la correspondance des décors et matériaux de façade (modénature, cheminée, perron, corniche, etc.) entre les différents volumes ;
- la hiérarchie des décors et des matériaux entre volume principal et dépendances ;
- les murs et clôtures correspondant à la typologie ;
- les parcs ou jardins d'agrément associés.

Sont exclues de la protection :

- les éventuelles adjonctions de volumes plus tardives à l'ensemble bâti et qui ne reprendraient pas les caractéristiques architecturales de celui-ci (notamment la composition de façade, les matériaux) : cas des appentis en matériaux peu nobles (tôle, parpaing, etc.), les vérandas contemporaines,
- les parties dont la dénaturer remet en question l'authenticité des constructions pour peu qu'il s'agisse de parties mineures (volume en appendice, partie de façade, etc.).
- les extensions et annexes récentes.

D'une manière générale, les interventions sur un bâtiment identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ne doivent pas dénaturer l'appartenance typologique de l'immeuble et ses principales caractéristiques architecturales. Une attention particulière doit être apportée lors de toute intervention sur le bâtiment : extension, surélévation, ravalement de façade, etc.

2. Prescriptions spécifiques :

- Restauration

Les éléments bâtis protégés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme doivent être restaurés avec soin, en respectant les dispositions d'origine (ou supposées d'origine) et en utilisant des techniques traditionnelles de restauration compatibles avec le bâti ancien. Sont ainsi autorisés tous les matériaux employés dans la construction d'origine ainsi que des matériaux plus contemporains dans la mesure où ils présentent un aspect et une teinte similaires aux matériaux d'origine et où ils ne sont pas de nature à porter atteinte aux matériaux anciens par leur caractère hydrofuge notamment.

Tous les éléments suivants doivent être conservés et restaurés :

- les décors des façades (modénatures, bandeaux, soubassements, corniches, sculptures, etc.) ;
- les lucarnes anciennes, les cheminées, les perrons et emmarchements en pierre ;
- les éléments de ferronnerie, les balcons, les garde-corps (métalliques ou maçonnés), etc. ;
- les menuiseries d'origine (portes, fenêtres, portails et portillons, etc.) ;
- les dessins d'appareillage en façade et notamment les chaînes d'angle et les encadrements des baies.

En cas d'impossibilité de conservation en raison d'une dégradation trop importante, l'élément remplacé doit être de facture identique (en aspect, teinte et matière) à l'élément déposé.

- Modifications de façade

La modification de façade des éléments bâtis protégés au titre du L151-19 est autorisée dans la mesure où elle respecte les objectifs suivants :

- préserver les caractéristiques de composition, de forme d'ouverture et de traitement de décor des éléments de la façade ;
- conserver les éléments de décor singuliers de la façade et notamment les matériaux d'origine (pierre, brique, céramique, faïence, bois, etc.) ;
- ne pas porter atteinte à l'allure générale de la construction et notamment aux rapports entre les pleins et les vides ;
- conserver la hiérarchie des façades : on devra ainsi traiter différemment les façades principales, les mieux composées et les mieux traitées, et les façades secondaires.

L'ajout ou la modification d'ouvertures est possible, dans la mesure où celles-ci reprennent les proportions des baies déjà existantes sur la façade et dans les conditions énoncées ci-dessus.

Dans le cas de la restauration d'une grange, la lecture de l'ouverture originelle doit être conservée, le nombre de baies doit être limité et réparti sur différentes façades.

- Extensions, annexes et surélévations

La volumétrie (corps de bâtiment et toiture) doit être préservée.

Cependant, des extensions et annexes sont possibles dans la mesure où elles respectent les dispositions cumulatives suivantes :

- elles ne portent pas atteinte à l'intégrité esthétique de l'élément protégé et notamment : à la hiérarchie des volumes, à la composition de la façade, au traitement des espaces extérieurs (cours, parcs et jardins d'agrément associés dans le cas d'ensembles bâtis) qui participent de la qualité de l'édifice ;
- sur les *éléments bâtis ponctuels* elles doivent être situées sur une façade arrière, contre un pignon aveugle ou en retour d'équerre sur une partie de la façade dans le cas d'une construction implantée en retrait ;

- sur les *ensembles bâtis*, elles sont implantées de manière à poursuivre l'organisation bâtie caractéristique de l'ensemble (continuer une symétrie, fermer une cour, etc.) ;
- dans tous les cas, le volume doit être réalisé avec soin, présenter des matériaux similaires avec ceux de la façade contre laquelle il s'implante et ne pas porter atteinte à un élément de décor intéressant de la façade (modénature ou motif).

La surélévation d'un élément bâti protégé au titre du L151-19 du code de l'urbanisme est interdite.

Toutefois des exceptions peuvent être admises dans les cas de figure suivants :

- sur les *éléments bâtis ponctuels* lorsque la surélévation ne concerne qu'une partie du bâtiment et vise à poursuivre une composition existante, notamment en façade arrière, sur une partie en appendice ou sur un volume plus bas que l'on souhaite aligner avec une toiture plus haute ;
- sur les *ensembles bâtis* lorsque la surélévation ne concerne qu'une partie d'un bâtiment et vise à rehausser un volume plus bas.

Dans tous les cas, la surélévation d'un bâtiment protégé doit reprendre le matériau de façade (en aspect et en teinte) du volume surélevé, et présenter des similitudes de décor, de modénature et de composition de façade avec le reste des façades des volumes existants.

- Clôtures

Les murs et les clôtures anciennes correspondant à la typologie des ensembles bâtis protégés doivent être préservés et restaurés.

N-ARTICLE 12 : AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

N-ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES-AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS- PLANTATIONS

- Les espaces libres de toute construction doivent être entretenus.
- Chaque projet doit être conçu dans un souci de bonne intégration végétale.
- Des plantations peuvent être imposées autour des constructions ou installations afin de diminuer leur impact sur l'environnement. Les essences locales sont à privilégier.
- Les arbres existants doivent être conservés ou éventuellement remplacés.
- Pour les haies doublant une clôture, les essences locales sont à privilégier.
- Les dispositions des articles L 130-1 et suivants du code de l'urbanisme sont applicables aux espaces boisés classés et reportés sur le plan de zonage.

Éléments de patrimoine bâti, végétal-paysager et espace paysager remarquable protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes. Un périmètre perméable suffisant autour de chaque arbre protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doit être respecté afin d'assurer sa pérennité et son développement.

Les jardins d'agrément et les parcs des ensembles bâtis et de l'espace paysager remarquable protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés dans leur composition, leur couvert végétal. Les nouvelles constructions éventuelles (annexes, extensions) ne doivent pas porter atteinte à la cohérence et à la lecture du site et préserver les vues sur le grand paysage.

Le long des clôtures, la diversité végétale et les essences locales doivent être préservées et/ou privilégiées.

Rappel : Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

N-ARTICLE 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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