



Commune de SAINT-DENIS-EN-VAL

Mairie - 60 route de Saint Denis

45 560 SAINT-DENIS-EN-VAL

Tel : 02.38.76.70.34

Mel : vrd@saintdeniserval.com

6

Commune de SAINT-DENIS-EN-VAL
Département du Loiret

**Modification n°1 et Révision simplifiée n°1
du Plan Local d'Urbanisme**

*Dossier d'approbation
12/07/2011*

Règlement modifié



Sarl EDC2i

Environnement du Centre - Ingénierie Infrastructure

7 place Jean Monnet - BP 4506

45 045 ORLEANS CEDEX 1

Tel : 02.38.72.10.11 Fax : 02.38.43.81.17

Mel : edc2i@atelier-centre.fr

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES	Page 5
TITRE II – REGLEMENTATION DES ZONES URBAINES	Page 11
Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone UA	Page 13
Chapitre 2 - Dispositions applicables à la zone UB	Page 23
Chapitre 3 - Dispositions applicables à la zone UC	Page 34
Chapitre 4 - Dispositions applicables à la zone UE	Page 45
Chapitre 5 - Dispositions applicables à la zone UH	Page 56
Chapitre 6 - Dispositions applicables à la zone UI	Page 64
TITRE III – REGLEMENTATION DES ZONES A URBANISER	Page 73
Chapitre 7 - Dispositions applicables à la zone 1AU	Page 75
Chapitre 8 - Dispositions applicables à la zone 1AU-ZAC	Page 88
Sous-chapitre 8-1 - Dispositions applicables au secteur 1AUe	Page 88
Sous-chapitre 8-2 - Dispositions applicables au secteur 1AUf	Page 97
Sous-chapitre 8-3 - Dispositions applicables au secteur 1AUg	Page 105
Sous-chapitre 8-4 - Dispositions applicables au secteur 1AUh	Page 115
TITRE IV – REGLEMENTATION DES ZONES AGRICOLES	Page 119
Chapitre 9 - Dispositions applicables à la zone A	Page 121
TITRE V – REGLEMENTATION DES ZONES NATURELLES OU FORESTIERES	Page 131
Chapitre 10 - Dispositions applicables à la zone N	Page 133
Chapitre 11 - Dispositions applicables à la zone Na	Page 141
Chapitre 12 - Dispositions applicables à la zone Nb	Page 150
Chapitre 13 - Dispositions applicables à la zone Nd	Page 159
Chapitre 14 - Dispositions applicables à la zone Nh	Page 163
Chapitre 15 - Dispositions applicables à la zone NL	Page 172

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de SAINT-DENIS-EN-VAL. Il intègre, les règles des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) existantes ou futures.

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

2.1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme (PLU) se substituent aux règles générales d'utilisation du sol faisant l'objet des articles R.111-1 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-5, R.111-6, R.111-15, R.111-21 rappelés ci-dessous et qui restent applicables.

Article R.111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-5

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article R.111-6

Le permis ou la décision prise sur déclaration préalable peut imposer :

a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;

b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R111- 5 (ci-dessus). Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

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

Article R.111-15

Le permis ou la décision prise sur déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet ne peut être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-21

Le projet peut être refusé ou n'être accordé 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.

2.2. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme (PLU) se substituent aux règles du Plan d'Occupation des Sols (POS) applicable au même territoire.

2.3. S'ajoutent aux règles propres du PLU les prescriptions concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières visées par le décret n° 77-861 du 26 Juillet 1977 et qui sont figurées sur la liste et le plan des servitudes annexées au PLU.

2.4. La commune de SAINT-DENIS-EN-VAL est comprise dans le périmètre sensible défini en application des articles R.142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, créée par arrêté préfectoral du 23 mai 1978.

2-5 - Reconstruction de bâtiments sinistrés

En application de l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

2.6 - Lotissements de plus de 10 ans

Dans les lotissements de plus de 10 ans à compter de la date de l'arrêté autorisant leur création, et dans la mesure où le maintien de la règle du lotissement n'aura pas été décidé, seul s'applique le règlement du PLU approuvé.

Dans le cas où les règlements de certains lotissements est maintenue, la liste des lotissements existants est présentée en annexe du PLU.

2-7 - Constructions à usage non agricole

Les constructions à usage non agricole doivent respecter les mêmes exigences d'éloignement que celles à laquelle sont soumis les bâtiments agricoles (article L111-3 du Code Rural), mais aussi les volières, silos, plans d'épandage, ..., déjà implantés vis à vis des habitations.

Toutefois, les extensions des constructions existantes ne sont pas concernées.

Par ailleurs, et pour tenir compte des spécificités locales, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée après avis de la Chambre d'Agriculture.

2-8 - Dispositions contre le bruit des infrastructures de transport terrestre

Les bâtiments d'habitations, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soin et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, à construire dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 24 juin 2002. Les constructeurs sont tenus de respecter des niveaux sonores pour la construction des bâtiments.

A SAINT-DENIS EN VAL, la Route Départementale 951 est classée en catégorie 3 (hors agglomération) et en catégorie 4 (dans l'agglomération) d'après des niveaux sonores définis dans un tissu ouvert. La largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre du bord de chaussée est de 100 m et 30 m respectivement.

Les secteurs de nuisances sonores ainsi que les prescriptions d'isolement acoustiques édictées, figurent à titre d'information dans les annexes du dossier de PLU.

Article 3 - Division du territoire en zones - Terrains classés comme espaces boisés à conserver - Emplacements réservés

3.1. Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zone agricole et en zones naturelles ou forestières délimitées sur le plan de zonage.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont :

- la zone UA
- la zone UB
- la zone UC

- la zone UE
- la zone UI
- la zone UH

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :

- la zone 1AU
- la zone 1AU-ZAC comprenant 4 secteurs 1AUe, 1AUf, 1AUG et 1AUp
- ~~- la zone AU_i~~

La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV est :

- la zone A

Les zones naturelles ou forestières auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V comportent :

- la zone N
- la zone Na
- la zone Nb
- la zone Nd
- la zone Nh
- la zone NL

3.2. Figurent également sur le plan de zonage :

- les terrains classés par le Plan Local d'Urbanisme comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer,
- les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux chemins piétons/cycles, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, la liste des emplacements réservés constituant une des pièces obligatoires du PLU.
- une servitude dans un périmètre donné au titre de l'article L123.2-a du CU visant à interdire toutes constructions ou installations pour une durée de 5 ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

Article 4 - Adaptations mineures

En application de l'article L123.1 - 13° du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

TITRE II

REGLEMENT DES ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond au centre urbain, elle reçoit en plus de l'habitat des activités de commerces et de services.

Les bâtiments peuvent être implantés en ordre continu. Cette zone est entièrement desservie par un réseau d'assainissement.

Elle fait partie de la zone inondable, sans être incluse dans le champ d'expansion des crues à préserver de toute urbanisation nouvelle au sens du Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Vallée de la Loire, approuvé le 2 février 2001. Elle comporte trois secteurs identifiés par les indices z1, z2 et z3, correspondant aux aléas faible, moyen et fort du projet de protection qui diffèrent notamment par les règles d'emprise au sol.

Par ailleurs, des éléments du « petit » patrimoine communal ont été identifiés en tant qu'éléments d'architecture et de paysage à préserver au titre de l'article L123-1 7^{ème}; les projets d'occupations et utilisations du sol portant sur les éléments identifiés au dossier de PLU, sont soumis à des dispositions particulières.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations suivantes :

- 1.1. Les occupations et utilisations du sol interdites au titre du PPRI,
- 1.2. Les équipements tels les centres de secours principaux, les hôpitaux, cliniques, maisons de retraite, centres de post-cure, et centres accueillant de façon permanente des personnes à mobilité réduite,
- 1.3. Les sous-sols sauf ceux à usage de parkings collectifs,
- 1.4. Les constructions en bande de grande longueur,
- 1.5. Les remblais qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux ou pour la réalisation de travaux d'infrastructures publiques,
- 1.6. Les installations classées soumises à déclaration,
- 1.7. Les pylônes,

- 1.8. Les carrières,
- 1.9. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés au-delà d'une durée de 3 mois,
- 1.10. Les défrichements dans les espaces boisés classés sans déclaration préalable, en application de l'article L130-1.
- 1.11. Les abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sans déclaration préalable, en application de l'article L130-1.
- 1.12. Tous travaux ou toutes coupes d'arbre entraînant la destruction d'un élément du patrimoine identifié en tant qu'éléments d'architecture et de paysage à préserver au titre de l'article L123-1 7^{ème}, sans déclaration préalable auprès de la commune.

UA 2 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1- Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve du respect des dispositions suivantes :

- ne présenter aucun danger, ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels
- rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci et leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique
- respecter les différentes réglementations en vigueur, celles relatives à l'hygiène publique, aux installations classées, à l'assainissement et aux zones inondables
- respecter les normes d'isolement acoustique en vigueur en particulier dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres (RD 951) conformément à l'arrêté préfectoral du 24 juin 2002.

2.2 - En outre sont autorisées sous conditions :

**Toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions du
PPRI :**

- les constructions à usage d'habitation comporteront un premier niveau de plancher à 0,50 mètre au moins au-dessus du niveau du terrain naturel, et un second niveau habitable au premier étage dans les secteurs z2 et z3,
- dans les immeubles collectifs, chaque logement comportera au moins un niveau habitable situé au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues (voir plan annexe au règlement en fin du présent document).
- l'agrandissement ou la transformation des établissements industriels ou dépôts existants, classés ou non, ne peuvent être admis qu'à condition que les travaux n'aient pas pour effet d'aggraver la gêne ou le danger qui résulte de la présence de ces établissements ou dépôts et que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.
- les extensions mineures des installations classées existantes ainsi que les installations classées liées à l'activité de la ville telles que parkings, garages, petites serrureries, chaufferie d'immeuble, etc ..., peuvent être admises à condition :
 - qu'elles ne présentent pas de graves dangers ou inconvénients qui les rendent incompatibles avec le caractère urbain de la zone,
 - que des dispositions soient prises pour ramener les risques et les nuisances à un niveau compatible avec le voisinage,
 - que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les équipements collectifs,
 - que l'aspect des bâtiments soit compatible avec l'allure générale de la zone.

2.3 - Par ailleurs, concernant les éléments de paysage, monument, site d'intérêt patrimonial, identifiés au PLU en application du 7^{ème} alinéa de l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme :

- Les démolitions d'immeubles sont subordonnées à la délivrance d'un permis de démolir,
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable,
- Les coupes et abattages des arbres d'alignements référencés comme éléments de paysage, sont soumis à déclaration préalable auprès de la commune.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UA 3 - ACCES ET VOIRIE

- 3.1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

- 3.2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte fixée dans les textes réglementaires en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le ramassage des ordures ménagères, etc ...
- 3.3. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci, de façon à assurer la sécurité de la circulation générale.
- 3.4. Les garages collectifs et les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter que deux accès au plus sur la voie publique.
- 3.5. Les sorties particulières de véhicules comportant une rampe doivent disposer d'une plate-forme d'attente, ayant moins de 4% de pente sur une longueur minimum de 5 m. à compter de l'alignement.

UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Electricité

Le raccordement au réseau de distribution est obligatoire pour toute construction ou installation qui doit être desservie en électricité.

4.3. Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques, l'ensemble des réseaux étant souterrain.

Les dispositions techniques doivent être prises pour s'opposer à tous reflux d'eaux provenant de l'égout, c'est à dire depuis le domaine public.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement approprié selon la nature du rejet.

4.4. Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent pouvoir être recueillies sur la parcelle.

Le busage des fossés est interdit sans déclaration préalable.

Afin de permettre le passage d'un véhicule, le busage pourra être autorisé conformément aux normes définies par les services compétents en matière d'assainissement (diamètre et qualité des buses, profondeur, pente).

Il pourra être imposé au constructeur de buser la totalité du fossé longeant sa propriété.

En tout état de cause, le busage des fossés jurés et autres, est soumis aux procédures de la loi sur l'Eau.

4.5. **Autres réseaux**

L'installation individuelle doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain, aux réseaux d'électricité, de télécommunication, de câble éventuellement.

UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

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

- 6.1. Les constructions peuvent être édifiées :
- soit à l'alignement des voies publiques existantes ou à celui qui lui sera substitué pour les voies à modifier ou à créer,
 - soit en retrait.

UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1. Les constructions peuvent être implantées en bordure des limites séparatives.
- 7.2. Lorsque la construction ne joint pas la limite séparative, la distance de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.
Une tolérance de 2 mètres supplémentaires en hauteur pour les pointes de pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables, peut être autorisée.

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

Il n'est pas fixé de règles.

UA 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Excepté pour les bâtiments publics n'ayant pas vocation à l'hébergement, l'emprise au sol des constructions par rapport à la surface totale d'assiette du projet de construction ou de l'opération d'urbanisme, ne peut excéder :

- *dans le secteur UA_{z1} :*

30% pour les constructions à usage d'habitation, 40% pour les constructions à usage d'activités économiques, 80% pour les serres.

- *dans le secteur UA_{z2} :*

20% pour les constructions à usage d'habitation, 30% pour les constructions à usage d'activités économiques, 60% pour les serres.

- *dans le secteur UA_{z3} :*

10% pour les constructions à usage d'habitation, 20% pour les constructions à usage d'activités économiques, 30% pour les serres.

- *dans l'ensemble de la zone :*

Pour les constructions existantes au 30 Juin 1994 ayant atteint ou dépassé les emprises au sol fixées ci-dessus, l'extension pourra être autorisée dans la limite de 25 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, 30% maximum de leur emprise au sol pour les bâtiments à usage d'activités économiques.

Cette extension pourra également être autorisée pour les constructions existantes à la même date qui disposeraient d'une surface d'emprise au sol résiduelle admissible inférieure à 25 m² pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes et à 30% pour les constructions à usage d'activités économiques.

Les reconstructions de bâtiments sont autorisées, sous réserve de ne pas en augmenter l'emprise au sol et d'en réduire la vulnérabilité.

9.2. Pour les constructions ou opérations d'urbanisme établies sur plusieurs secteurs d'aléa, un coefficient d'emprise moyen sera calculé proportionnellement à la superficie de chaque secteur d'aléa. Dans ce cas, la limite des différents secteurs sur le terrain est sans effet sur la répartition de l'emprise, sous réserve que l'organisation d'ensemble ne modifie pas sensiblement le risque.

Pour les opérations mixtes habitat-activité, une emprise au sol sera calculée au prorata de la surface hors oeuvre nette de chaque destination.

En cas de lotissement à usage d'habitation, l'emprise au sol sera calculée en fonction de l'emprise globale du terrain d'assiette du lotissement, et répartie au prorata des surfaces des lots.

UA 10 - HAUTEUR

- 10.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant non rapporté jusqu'au sommet du bâtiment.
- 10.2. Indépendamment des règles d'implantation définies aux articles UA6, UA7, UA8, la hauteur maximale des constructions est fixée 9,50 m.
- 10.3. Au-delà de 20 m à partir de l'alignement, la hauteur totale de la construction édifiée en limite séparative est limitée à 6,5 m.
- 10.4. Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être autorisés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que lucarnes, cheminées, garde-corps ajourés, etc ... ainsi que la reconstruction de bâtiments existants jusqu'à la hauteur d'origine.

UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

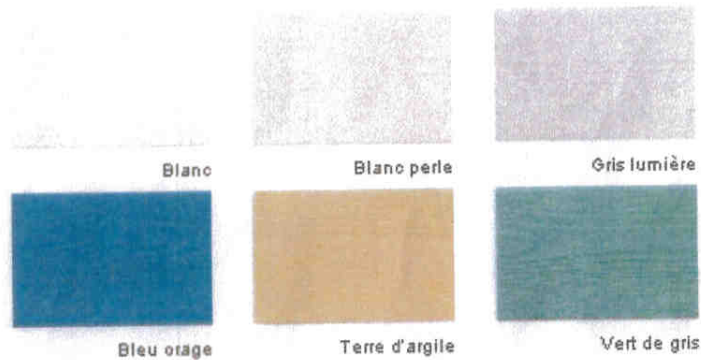
- 11.1 Les toitures des constructions autres que celles destinées à des équipements publics devront avoir une pente comprise entre 40° et 45°. Les toitures terrasses sont autorisées, à condition de ne pas être vues depuis le domaine public ou de mettre en œuvre des dispositifs liés au développement durable.

Dans le cas d'extension contiguë ou non :

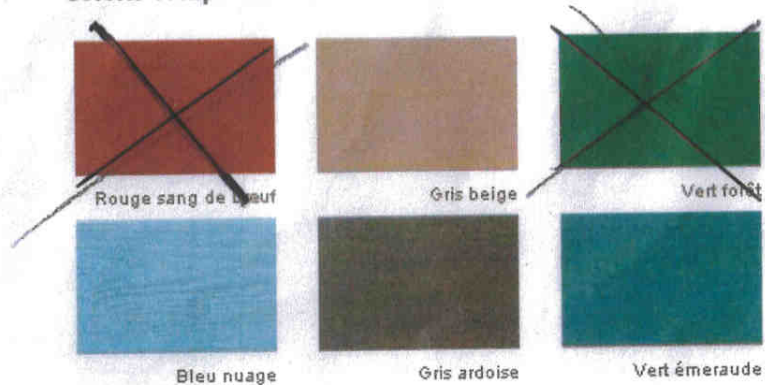
- les pentes de toitures devront être identiques à celles de la construction existante ou comprises entre 40 et 45°,
 - pour la toiture, les matériaux et les teintes utilisées seront les mêmes que pour la construction principale.
 - Les panneaux solaires sont autorisés s'ils sont intégrés au plan de toiture et s'ils ne sont pas constitués d'un cumul de petits éléments dispersés en toiture.
- 11.2. Les dispositions du paragraphe 11.1 ne s'appliquent pas :
- aux constructions ou installations d'intérêt général de faible emprise telles que transformateurs,
 - aux serres,
 - aux abris de jardin d'une surface au sol inférieure à 20 m² et d'une hauteur totale inférieure à 4 m. La pente de leur toit ne pourra toutefois pas être inférieure à 15°,
 - aux vérandas, aux oriels, sous réserve que l'aspect en résultant soit compatible architecturalement avec l'existant,
 - aux éléments de toiture ponctuels, tels que lucarnes, tourelles, terrassons, croupes ... à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction,
 - aux abris de piscines,
 - aux extensions couvertes d'un seul pan de toiture prenant appui sur la construction principale et respectant une pente minimale de 30°.

- 11.3. Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par 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. Cette règle s'applique également aux utilisations du sol uniquement soumises à déclaration telles que les clôtures, etc ...
- 11.4. Le niveau du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation individuelle doit être situé entre 0,50 et 0,70 mètre au-dessus du sol non rapporté ou du niveau du trottoir longeant la construction édifiée à l'alignement, relevé au milieu de la façade de celle-ci. En cas d'extension limitée contiguë, le premier niveau de plancher pourra être celui de l'habitation existante.
- 11.5. Les enduits de ravalement doivent respecter le caractère local et les couleurs des enduits traditionnels courants à Saint-Denis-en-Val. Tout autre habillage de façade devra respecter la palette présentée ci-dessous.

Coloris standard



Coloris complémentaires*



Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas rester apparents.

- 11.6. Pour les constructions à usage d'habitation collective, les paraboles et antennes individuelles extérieures sont interdites.
Pour les constructions individuelles, la pose d'antennes paraboliques sera autorisée sous les réserves suivantes : l'installation devra obéir aux règles de l'urbanisme, notamment en s'intégrant bien dans le site et avec la construction préexistante, soit en la peignant, soit en la positionnant de manière à la dissimuler de la rue.
- 11.7. Excepté pour les équipements publics :
La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,80 m.
Les clôtures devront être ajourées sur au moins les 2/3 de leur hauteur.
Pour les clôtures constituées par un muret non surmonté par des parties pleines (lices) la hauteur maximale de ce muret est de 60 cm.
Les piliers auront une hauteur maximale de 1,80 m y compris le couronnement et les portails.

Ces règles s'appliquent aux clôtures et aux autres éléments de séparation ou de protection intérieure aux propriétés, tels que les murs, claustras, grillages... et aussi portails et portillons.
Ces règles s'appliquent à toutes les clôtures qu'elles soient ou non, en limite séparative.
- 11.8. Les annexes et abris de jardin métalliques ou en plaques de ciment apparentes sont interdits.

UA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins et à l'utilisation des constructions et installations. Il doit être assuré en-dehors des voies publiques.

UA 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

- 13.1. Les arbres existants doivent être préservés au maximum et s'ils ne peuvent être maintenus, être remplacés par des plantations équivalentes. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.
- 13.2. Les surfaces libres ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.
- 13.3. Les espaces boisés classés figurant au plan sont à conserver, ils sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1. du Code de l'Urbanisme.
- 13.4. Les plantations d'arbres et arbustes sont autorisées sous réserve du respect des règles et servitudes prévues par le Code Civil, notamment en son article 671.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone UA est de 0,6.

Il n'est pas fixé de COS pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est destinée à recevoir à la fois des immeubles collectifs, des habitations individuelles et des activités de commerces et de service. Le réseau d'assainissement existe ou est prévu.

La poursuite de l'urbanisation sur les terrains disponibles doit prendre en compte le niveau d'équipement et respecter le caractère aéré de la zone.

La zone UB fait partie de la zone inondable, sans être incluse dans le champ d'expansion des crues à préserver de toute urbanisation nouvelle au sens Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Vallée de la Loire, approuvé le 2 février 2001. Elle comporte trois secteurs identifiés par les indices z1, z2, et z3, correspondant aux aléas faible, moyen et fort du projet de protection qui diffèrent notamment par les règles d'emprise au sol.

Par ailleurs, des éléments du « petit » patrimoine communal ont été identifiés en tant qu'éléments d'architecture et de paysage à préserver au titre de l'article L123-1 7^{ème} ; les projets d'occupations et utilisations du sol portant sur les éléments identifiés au dossier de PLU, sont soumis à des dispositions particulières.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations suivantes :

- 1.1. Les occupations et utilisations du sol interdites au titre du PPRI,
- 1.2. Les équipements tels les centres de secours principaux, les hôpitaux, cliniques, maisons de retraite, centres de post-cure, et centres accueillant de façon permanente des personnes à mobilité réduite,
- 1.3. Les sous-sols sauf ceux à usage de parkings collectifs,
- 1.4. Les constructions en bande de grande longueur,
- 1.5. Les remblais qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux ou pour la réalisation de travaux d'infrastructures publiques,
- 1.6. Les installations classées soumises à déclaration,

- 1.7. Les pylônes,
- 1.8. Les carrières,
- 1.9. Le stationnement des caravanes en-dehors des terrains aménagés au-delà d'une durée de 3 mois,
- 1.10. Les défrichements dans les espaces boisés classés, sans déclaration préalable, en application de l'article L130-1,
- 1.11. Les abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sans déclaration préalable, en application de l'article L130-1,
- 1.12. Tous travaux ou toutes coupes d'arbre entraînant la destruction d'un élément du patrimoine identifié en tant qu'éléments d'architecture et de paysage à préserver au titre de l'article L123-1 7^{ème} sans déclaration préalable auprès de la commune.

UB 2 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve du respect des dispositions suivantes :

→ ne présenter aucun danger, ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels

→ rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci et leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique

→ respecter les différentes réglementations en vigueur, celles relatives à l'hygiène publique, aux installations classées, à l'assainissement et aux zones inondables

→ respecter les normes d'isolement acoustique en vigueur en particulier dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres (RD 951) conformément à l'arrêté préfectoral du 24 juin 2002

→ respecter les exigences d'éloignement pour les constructions à usage non agricole vis-à-vis des bâtiments agricoles, et vice versa (article L111-3 du Code de l'Urbanisme), mais aussi les volières, silos, plans d'épandage,...., déjà implantés vis à vis des habitations.

Toutefois, les extensions des constructions existantes ne sont pas concernées.

Par ailleurs, et très exceptionnellement pour tenir compte des spécificités locales, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée.

2.2 - En outre sont autorisées sous conditions :

Toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions du PPRI,

- les lotissements, les opérations d'habitat groupé ou d'habitat collectif ne peuvent être autorisés qu'à condition que les terrains, les lots et les parcelles privatives soient desservis par un réseau public d'assainissement, soit existant, soit réalisé en même temps que les constructions,
- les constructions à usage d'habitation comporteront un premier niveau de plancher à 0,50 mètre au moins au-dessus du niveau du terrain naturel, et un second niveau habitable au premier étage dans les secteurs z2 et z3,
- dans les immeubles collectifs, chaque logement comportera au moins un niveau habitable situé au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues (voir plan annexe au règlement en fin du présent document).
- L'agrandissement ou la transformation des établissements industriels ou dépôts existants, classés ou non, ne peuvent être admis qu'à condition que les travaux n'aient pas pour effet d'aggraver la gêne ou le danger qui résulte de la présence de ces établissements ou dépôts et que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

Les extensions mineures des installations classées existantes ainsi que les installations classées liées à l'activité de la ville telles que parkings, garages, petites serrureries, chaufferie d'immeuble, etc ..., peuvent être admises à condition :

- qu'elles ne présentent pas de graves dangers ou inconvénients qui les rendent incompatibles avec le caractère urbain de la zone,
- que les dispositions soient prises pour ramener les risques et les nuisances à un niveau compatible avec le voisinage,
- que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les équipements collectifs,
- que l'aspect des bâtiments soit compatible avec l'allure générale de la zone

2.3 - Par ailleurs, concernant les éléments de paysage, monument, site d'intérêt patrimonial, identifiés au PLU en application du 7^{ème} alinéa de l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme :

- Les démolitions d'immeubles sont subordonnées à la délivrance d'un permis de démolir,
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable,

- Les coupes et abattages des arbres d'alignements référencés comme éléments de paysage, sont soumis à déclaration préalable auprès de la commune.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UB 3 - ACCES ET VOIRIE

- 3.1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte fixées dans les textes réglementaires en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le ramassage des ordures ménagères etc.
- 3.3. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci, de façon à assurer la sécurité de la circulation générale.
- 3.4. Les voies en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagée de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.
- 3.5. Les garages collectifs et les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter que deux accès au plus sur la voie publique.
- 3.6. Les sorties particulières de véhicules comportant une rampe doivent disposer d'une plate-forme d'attente, ayant moins de 4% de pente sur une longueur minimum de 5 m. à compter de l'alignement.

UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - Electricité

Le raccordement au réseau de distribution est obligatoire pour toute construction ou installation qui doit être desservie en électricité.

4.3. Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les dispositions techniques doivent être prises pour s'opposer à tous reflux d'eaux provenant de l'égout, c'est à dire depuis le domaine public.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement approprié selon la nature du rejet.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public, toute construction ou installation doit être pourvue d'un système réglementaire. La construction devra pouvoir être raccordée au réseau public lorsqu'il sera réalisé, le branchement sur le réseau étant obligatoire.

En attente d'un réseau public, toutes les eaux et matières usées seront dirigées sur des dispositifs individuels, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires en vigueur. Le projet d'assainissement non-collectif devra être étudié en même temps que l'implantation du bâtiment sur le terrain. Il devra notamment répondre à l'aptitude des sols de la parcelle. Le choix du dispositif d'assainissement non collectif est soumis à l'accord préalable des services compétents.

4.4. Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent pouvoir être recueillies sur la parcelle.

Le busage des fossés est interdit sans autorisation préalable. Afin de permettre le passage d'un véhicule, le busage pourra être autorisé conformément aux normes définies par les services compétents en matière d'assainissement (diamètre et qualité des buses, profondeur, pente).

Il pourra être imposé au constructeur de buser la totalité du fossé longeant sa propriété. En tout état de cause, le busage des fossés jurés et autres est soumis aux procédures de la loi sur l'Eau.

4.5. Autres réseaux

L'installation individuelle doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux d'électricité et de télécommunications, de câble éventuellement.

UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Lorsqu'un dispositif d'assainissement non collectif des eaux usées est requis, les terrains devront présenter une surface suffisante pour réaliser cet assainissement individuel. Le terrain doit avoir une superficie minimale de 1000 m² comprise intégralement dans la zone.

Toutefois, une superficie inférieure pourra être autorisée en fonction de l'adaptation des sols sur la parcelle concernée et du dispositif retenu.

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

- 6.1. Les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins 5 m. de l'alignement ou de la marge de recul qui s'y substitue.

La limite effective de la voie est prise comme alignement.

- 6.2. Cette règle ne concerne pas l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants, si un retrait d'au moins 3 m est préservé.
Elle ne s'applique pas en cas d'opération d'habitat groupé ou pour des bâtiments présentant un intérêt architectural.
Elle ne s'applique pas aux constructions ou installations d'intérêt général de faible emprise telles que transformateurs etc...

UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1. Les constructions peuvent être implantées en bordure des limites séparatives.
- 7.2. Lorsque la construction ne joint pas la limite séparative, la distance de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 m.

Une tolérance de 2 m. supplémentaires en hauteur pour les pointes de pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables, peut être autorisée.

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

Il n'est pas fixé de règles.

UB 9 - EMPRISE AU SOL

- 9.1. Excepté pour les bâtiments publics n'ayant pas vocation à l'hébergement, l'emprise au sol des constructions par rapport à la surface totale d'assiette du projet de construction ou de l'opération d'urbanisme, ne peut excéder :

- *dans le secteur UBz1 :*

30% pour les constructions à usage d'habitation, 40% pour les constructions à usage d'activités économiques, 80% pour les serres.

- *dans le secteur UBz2 :*

20% pour les constructions à usage d'habitation, 30% pour les constructions à usage

d'activités économiques, 60% pour les serres.

- *dans le secteur UBz3 :*

10% pour les constructions à usage d'habitation, 20% pour les constructions à usage d'activités économiques, 30% pour les serres.

- *dans l'ensemble des secteurs z1, z2 et z3 :*

Pour les constructions existantes au 30 Juin 1994 ayant atteint ou dépassé les emprises au sol fixées ci-dessus, l'extension pourra être autorisée dans la limite de 25 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, 30% maximum de leur emprise au sol pour les bâtiments à usage d'activités économiques. Cette extension pourra également être autorisée pour les constructions existantes à la même date qui disposeraient d'une surface d'emprise au sol résiduelle admissible inférieure à 25 m² pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes et à 30% de leur emprise pour les constructions à usage d'activités économiques. Les reconstructions de bâtiments sont autorisées, sous réserve de ne pas en augmenter l'emprise au sol et d'en réduire la vulnérabilité.

- 9.2. Pour les constructions ou opérations d'urbanisme établies sur plusieurs secteurs d'aléa, un coefficient d'emprise moyen sera calculé proportionnellement à la superficie de chaque secteur d'aléa. Dans ce cas, la limite des différents secteurs sur le terrain est sans effet sur la répartition de l'emprise, sous réserve que l'organisation d'ensemble ne modifie pas sensiblement le risque.
 Pour les opérations mixtes habitat-activité, une emprise au sol sera calculée au prorata de la surface hors oeuvre nette de chaque destination.
 En cas de lotissement à usage d'habitation, l'emprise au sol sera calculée en fonction de l'emprise globale du terrain d'assiette du lotissement, et répartie au prorata des surfaces des lots.

UB 10 - HAUTEUR

- 10.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant non rapporté jusqu'au sommet du bâtiment.
- 10.2. Indépendamment des règles d'implantation définies aux articles UB6 - UB7 et UB8, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9,50 m.
- 10.3. Au-delà de 20 m à partir de l'alignement, la hauteur totale de la construction édifiée en limite séparative est limitée à 6,5 m.
- 10.4. Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être autorisés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que lucarnes, cheminées, garde-corps ajourés, etc ... ainsi que la reconstruction de bâtiments existants jusqu'à la hauteur d'origine.

UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

- 11.1. Les toitures des constructions autres que celles destinées à des équipements publics devront avoir une pente comprise entre 40° et 45°. Les toitures terrasses sont autorisées, à condition de ne pas être vues depuis le domaine public ou de mettre en œuvre des dispositifs liés au développement durable.

Dans le cas d'extension contiguë ou non :

- les pentes de toitures devront être identiques à celles de la construction existante ou comprises entre 40 et 45°,
- pour la toiture, les matériaux et les teintes utilisés seront les mêmes que pour la construction principale.

Les panneaux solaires sont autorisés s'ils sont intégrés au plan de toiture et s'ils ne sont pas constitués d'un cumul de petits éléments dispersés en toiture.

- 11.2. Les dispositions du paragraphe 11.1. ne s'appliquent pas :

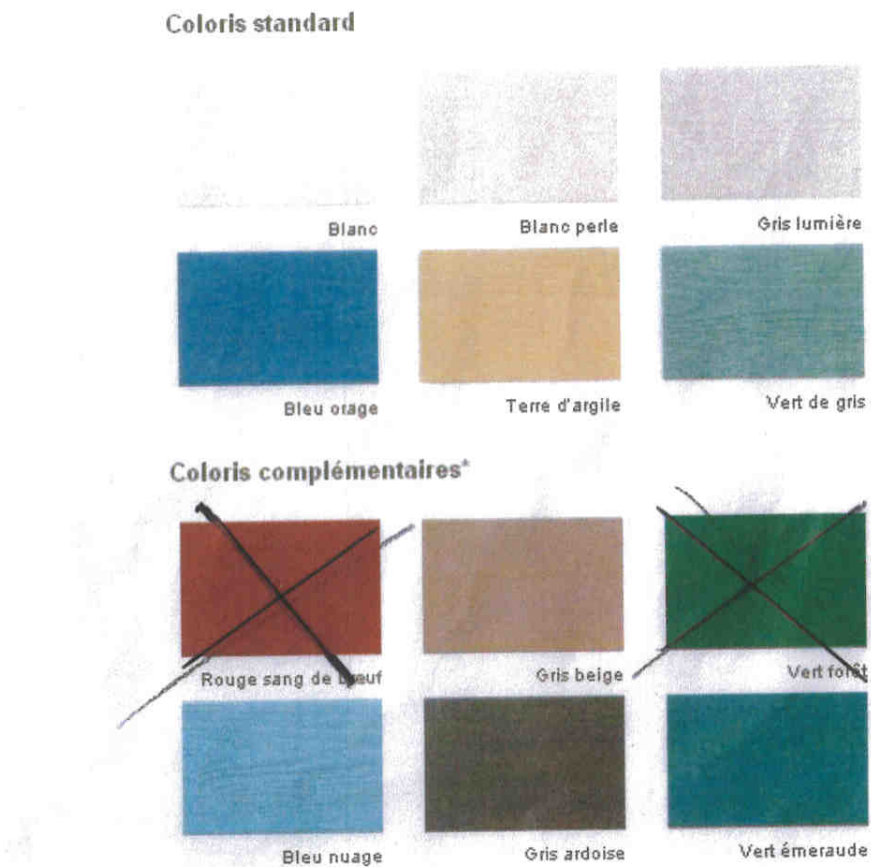
- aux constructions ou installations d'intérêt général de faible emprise telles que transformateurs,
- aux serres,
- aux abris de jardin d'une surface au sol inférieure à 20 m² et d'une hauteur totale inférieure à 4 m. La pente de leur toit ne pourra toutefois pas être inférieure à 15°,
- aux vérandas, aux oriels, sous réserve que l'aspect en résultant soit compatible architecturalement avec l'existant,
- aux éléments de toiture ponctuels, tels que lucarnes, tourelles, terrassons, croupes ... à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction,
- aux abris de piscines,
- aux extensions couvertes d'un seul pan de toiture prenant appui sur la construction principale et respectant une pente minimale de 30°.

- 11.3. Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par 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. Cette règle s'applique également aux utilisations du sol uniquement soumises à déclaration telles que les clôtures, etc ...

- 11.4. Le niveau du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation individuelle doit être situé entre 0,50 et 0,70 mètre au-dessus du sol non rapporté ou du niveau du trottoir longeant la construction édifiée à l'alignement, relevé au milieu de la façade de celle-ci. En cas d'extension limitée accolée, le premier niveau de plancher pourra être celui de l'habitation existante.

- 11.5. Les enduits de ravalement doivent respecter le caractère local et les couleurs des enduits traditionnels courants à Saint-Denis-en-Val.

Tout autre habillage de façade devra respecter la palette présentée ci-dessous.



Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas rester apparents.

11.6. Pour les constructions à usage d'habitation collective, les paraboles et antennes individuelles extérieures sont interdites.

Pour les constructions individuelles, la pose d'antennes paraboliques sera autorisée sous les réserves suivantes :

l'installation devra obéir aux règles de l'urbanisme, notamment en s'intégrant bien dans le site et avec la construction préexistante, soit en la peignant, soit en la positionnant de manière à la dissimuler de la rue.

11.7. Excepté pour les équipements publics :

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,80 m.

Les clôtures devront être ajourées sur au moins les 2/3 de leur hauteur.

Pour les clôtures constituées par un muret non surmonté par des parties pleines (lices) la hauteur maximale de ce muret est de 60 cm.

Les piliers auront une hauteur maximale de 1,80 m y compris le couronnement et les portails.

Ces règles s'appliquent aux clôtures et aux autres éléments de séparation ou de protection intérieure aux propriétés, tels que les murs, claustras, grillages... et aussi portails et portillons.

Ces règles s'appliquent à toutes les clôtures qu'elles soient ou non, en limite séparative.

- 11.8. Les annexes et abris de jardin métalliques ou en plaques de ciment apparentes sont interdits.

UB 12 - STATIONNEMENT

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

Dans les cas suivants, il est exigé au minimum :

- 12.1. *Pour les constructions à usage d'habitation collective*
. 1 place de stationnement du type 1 au type 3 et
. 2 places de stationnement à partir du type 4
- 12.2. *Pour les constructions à usage d'habitation individuelle*
. 2 places de stationnement
- 12.3. *Pour les bureaux*
. 2 places pour 40 m² de surface hors oeuvre nette.
- 12.4. *Pour les commerces de plus de 200 m² de surface totale hors oeuvre nette*
. 2 places pour 40 m² de surface hors oeuvre nette.
- 12.5. *Dans les autres cas*
Il doit être aménagé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles.
- 12.6. Pour les bureaux, activités, commerces

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain d'assiette de l'opération les places de stationnement requises, le constructeur peut être autorisé à aménager les emplacements nécessaires sur un autre terrain proche situé à moins de 100 m du premier. A défaut, il peut être fait application de l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme qui prévoit le versement auprès de la commune d'une participation fixée par le Conseil municipal, en vue de la réalisation de parc public de stationnement.

UB 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

- 13.1. Les arbres existants doivent être préservés au maximum, et s'ils ne peuvent être maintenus, être remplacés par des plantations équivalentes. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.
- 13.2. Les surfaces libres ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.
- 13.3. Les espaces boisés classés figurant au plan sont à conserver, ils sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
- 13.4. Les plantations d'arbres et arbustes sont autorisées sous réserve du respect des règles et servitudes prévues par le Code Civil, notamment en son article 671.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone UB est de 0,4.

Il n'est pas fixé de COS pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone moins dense que la zone UB est destinée à recevoir principalement des habitations individuelles.

Le réseau d'assainissement existe partiellement ou est prévu ; le degré d'équipement des voiries peut être plus faible qu'en zone UB.

Elle fait partie de la zone inondable, sans être incluse dans le champ d'expansion des crues à préserver de toute urbanisation nouvelle au sens du Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Vallée de la Loire, approuvé le 2 février 2001. Elle comporte trois secteurs identifiés par les indices z1, z2 et z3, correspondant aux aléas faible, moyen et fort du projet de protection qui diffèrent notamment par les règles d'emprise au sol.

Par ailleurs, des éléments du « petit » patrimoine communal ont été identifiés en tant qu'éléments d'architecture et de paysage à préserver au titre de l'article L123-1 7^{ème} ; les projets d'occupations et utilisations du sol portant sur les éléments identifiés au dossier de PLU, sont soumis à des dispositions particulières.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations suivantes :

- 1.1. Les occupations et utilisations du sol interdites au titre du PPRI,
- 1.2. Les équipements tels les centres de secours principaux, les hôpitaux, cliniques, maisons de retraite, centres de post-cure, et centres accueillant de façon permanente des personnes à mobilité réduite,
- 1.3. Les sous-sols,
- 1.4. Les constructions en bande de grande longueur,
- 1.5. Les remblais qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux ou pour la réalisation de travaux d'infrastructures publiques,
- 1.6. Les installations classées soumises à déclaration,

- 1.7. Les pylônes,
- 1.8. Les carrières
- 1.9. Le stationnement des caravanes en-dehors des terrains aménagés au-delà d'une durée de 3 mois
- 1.10. Les défrichements dans les espaces boisés classés, sans déclaration préalable, en application de l'article L130-1,
- 1.11. Les abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sans déclaration préalable, en application de l'article L130-1,
- 1.12. Tous travaux ou toutes coupes d'arbre entraînant la destruction d'un élément du patrimoine identifié en tant qu'éléments d'architecture et de paysage à préserver au titre de l'article L123-1 7^{ème} sans déclaration préalable auprès de la commune.

UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve du respect des dispositions suivantes :

→ ne présenter aucun danger, ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels

→ rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci et leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique

→ respecter les différentes réglementations en vigueur, celles relatives à l'hygiène publique, aux installations classées, à l'assainissement et aux zones inondables

→ respecter les normes d'isolement acoustique en vigueur en particulier dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres (RD 951) conformément à l'arrêté préfectoral du 24 juin 2002

→ respecter les exigences d'éloignement pour les constructions à usage non agricole vis-à-vis des bâtiments agricoles, et vice versa (article L111-3 du Code de l'Urbanisme), mais aussi les volières, silos, plans d'épandage,..., déjà implantés vis à vis des habitations.

Toutefois, les extensions des constructions existantes ne sont pas concernées.

Par ailleurs, et très exceptionnellement pour tenir compte des spécificités locales, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée.

→ faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers. Lorsque les travaux non soumis à un régime d'autorisation ont pour effet de détruire un élément de paysage identifié à préserver au titre de l'article L123-1 7^{ème} du Code de l'Urbanisme.

2.2 - *En outre sont autorisées sous conditions :*

Toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions du PPRI :

- les lotissements, les opérations d'habitat groupé ou d'habitat collectif ne peuvent être autorisés qu'à condition que les terrains, les lots et les parcelles privatives soient desservis par un réseau public d'assainissement, soit existant, soit réalisé en même temps que les constructions,
- les constructions à usage d'habitation comporteront un premier niveau de plancher à 0,50 m. au moins au-dessus du niveau du terrain naturel, et un second niveau habitable au premier étage dans les secteurs z2 et z3,
- dans les immeubles collectifs, chaque logement comportera au moins un niveau habitable situé au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues (voir plan annexe au règlement en fin du présent document),
- l'agrandissement ou la transformation des établissements industriels ou dépôts existants, classés ou non, ne peuvent être admis qu'à condition que les travaux n'aient pas pour effet d'aggraver la gêne ou le danger qui résulte de la présence de ces établissements ou dépôts et que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.
- les extensions mineures des installations classées existantes ainsi que les installations classées liées à l'activité de la ville telles que parkings, garages, petites serrureries, chaufferie d'immeuble, etc ..., peuvent être admises à condition :
 - qu'elles ne présentent pas de graves dangers ou inconvénients qui les rendent incompatibles avec le caractère urbain de la zone,
 - que des dispositions soient prises pour ramener les risques et les nuisances à un niveau compatible avec le voisinage,
 - que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les équipements collectifs,
 - que l'aspect des bâtiments soit compatible avec l'allure générale de la zone.

2.3 - Par ailleurs, concernant les éléments de paysage, monument, site d'intérêt patrimonial, identifiés au PLU en application du 7^{ème} alinéa de l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme :

- Les démolitions d'immeubles sont subordonnées à la délivrance d'un permis de démolir,
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable,
- Les coupes et abattages des arbres d'alignements référencés comme éléments de paysage, sont soumis à déclaration préalable auprès de la commune.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UC 3 - ACCES ET VOIRIE

- 3.1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte fixées dans les textes réglementaires en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le ramassage des ordures ménagères etc ...
- 3.3. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci, de façon à assurer la sécurité de la circulation générale.
- 3.4. Les voies en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagée de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.
- 3.5. Les garages collectifs et les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter que deux accès au plus sur la voie publique.
- 3.6. Les sorties particulières de véhicules comportant une rampe doivent disposer d'une plate-forme d'attente, ayant moins de 4% de pente sur une longueur minimum de 5 m à compter de l'alignement.
- 3.7. Pour les constructions nouvelles, l'accès des véhicules aux zones de stationnement privatives permettra l'arrêt provisoire du véhicule sans empiéter sur la voie publique lorsque la configuration de la parcelle ou de la voirie l'exige.

UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. **Electricité :**

Le raccordement au réseau de distribution est obligatoire pour toute construction ou installation qui doit être desservie en électricité.

4.3. **Assainissement**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les dispositions techniques doivent être prises pour s'opposer à tous reflux d'eaux provenant de l'égout, c'est à dire depuis le domaine public.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement approprié selon la nature du rejet.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public, toute construction ou installation doit être pourvue d'un système réglementaire. La construction devra pouvoir être raccordé au réseau public lorsqu'il sera réalisé, le branchement sur le réseau étant obligatoire. En attente d'un réseau public, toutes les eaux et matières usées seront dirigées sur des dispositifs d'assainissement individuel, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires en vigueur. Le projet d'assainissement non-collectif devra être étudié en même temps que l'implantation du bâtiment sur le terrain. Il devra notamment répondre à l'aptitude des sols de la parcelle. Le choix du dispositif d'assainissement non collectif est soumis à l'accord préalable des services compétents.

4.4. **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent pouvoir être recueillies sur la parcelle.

Le busage des fossés est interdit sans autorisation préalable. Afin de permettre le passage d'un véhicule, le busage pourra être autorisé conformément aux normes définies par les services compétents en matière d'assainissement.

Il pourra être imposé au constructeur de buser la totalité du fossé longeant sa propriété.

En tout état de cause, le busage des fossés jurés et autres est soumis aux procédures de la loi sur l'Eau.

4.5. **Autres réseaux**

L'installation individuelle doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux d'électricité et de télécommunications, de câble éventuellement.

UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Lorsqu'un dispositif d'assainissement non collectif des eaux usées est requis, les terrains devront présenter une surface suffisante pour réaliser cet assainissement individuel.

Le terrain doit avoir une superficie minimale de 1000 m² comprise intégralement dans la zone.

Toutefois, une superficie inférieure pourra être autorisée en fonction de l'adaptation des sols sur la parcelle concernée et du dispositif retenu.

UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins 5 m de l'alignement ou de la marge de recul qui s'y substitue.

La limite effective de la voie est prise comme alignement.

6.2. Cette règle ne concerne pas l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants, si un retrait d'au moins 3 m est préservé.

Elle ne s'applique pas en cas d'opération d'habitat groupé ou pour des bâtiments présentant un intérêt architectural.

Elle ne s'applique pas aux constructions ou installations d'intérêt général de faible emprise telles que transformateurs etc...

UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions peuvent être implantées en bordure des limites séparatives.

7.2. Lorsque la construction ne joint pas la limite séparative, la distance de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 m.

Une tolérance de 2 m. supplémentaires en hauteur pour les pointes de pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables, peut être autorisée.

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

Il n'est pas fixé de règles.

UC 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Excepté pour les bâtiments publics n'ayant pas vocation à l'hébergement, l'emprise au sol des constructions par rapport à la surface totale d'assiette du projet de construction ou de l'opération d'urbanisme, ne peut excéder :

- dans le secteur UCz1

30% pour les constructions à usage d'habitation, 40% pour les constructions à usage d'activités économiques, 80% pour les serres.

- dans le secteur UCz2 :

20% pour les constructions à usage d'habitation, 30% pour les constructions à usage d'activités économiques, 60% pour les serres.

- dans le secteur UCz3 :

10% pour les constructions à usage d'habitation, 20% pour les constructions à usage d'activités économiques, 30% pour les serres.

- dans l'ensemble de la zone :

Pour les constructions existantes au 30 Juin 1994 ayant atteint ou dépassé les emprises au sol fixées ci-dessus, l'extension pourra être autorisée dans la limite de 25 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, 30% maximum de leur emprise au sol pour les bâtiments à usage d'activités économiques.

Cette extension pourra également être autorisée pour les constructions existantes à la même date qui disposeraient d'une surface d'emprise au sol résiduelle admissible inférieure à 25 m² pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes et à 30% de leur emprise pour les constructions à usage d'activités économiques.

Les reconstructions de bâtiments sont autorisées, sous réserve de ne pas en augmenter l'emprise au sol et d'en réduire la vulnérabilité.

9.2. Pour les constructions ou opérations d'urbanisme établies sur plusieurs secteurs d'aléa, un coefficient d'emprise moyen sera calculé proportionnellement à la superficie de chaque secteur d'aléa. Dans ce cas, la limite des différents secteurs sur le terrain est sans effet sur la répartition de l'emprise, sous réserve que l'organisation d'ensemble ne modifie pas sensiblement le risque.

Pour les opérations mixtes habitat-activité, une emprise au sol sera calculée au prorata de la surface hors oeuvre nette de chaque destination.

En cas de lotissement à usage d'habitation, l'emprise au sol sera calculée en fonction de l'emprise globale du terrain d'assiette du lotissement, et répartie au prorata des surfaces des lots.

UC 10 - HAUTEUR

- 10.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant non rapporté jusqu'au sommet du bâtiment.
- 10.2. Indépendamment des règles d'implantation définies aux articles UC6 - UC7 et UC8, toutes les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 9.50 mètres et être aménagées en R+1 ou R+combles.
- 10.3. Au-delà de 20 m à partir de l'alignement, la hauteur totale de la construction édifiée en limite séparative est limitée à 6,5 m.
- 10.4. Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être autorisés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que lucarnes, cheminées, garde-corps ajourés, etc ... ainsi que la reconstruction de bâtiments existants jusqu'à la hauteur d'origine.

UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

- 11.1. Les toitures des constructions autres que celles destinées à des équipements publics devront avoir une pente comprise entre 40° et 45°. Les toitures terrasses sont autorisées, à condition de ne pas être vues depuis le domaine public ou de mettre en œuvre des dispositifs liés au développement durable.

Dans le cas d'extension contiguë ou non :

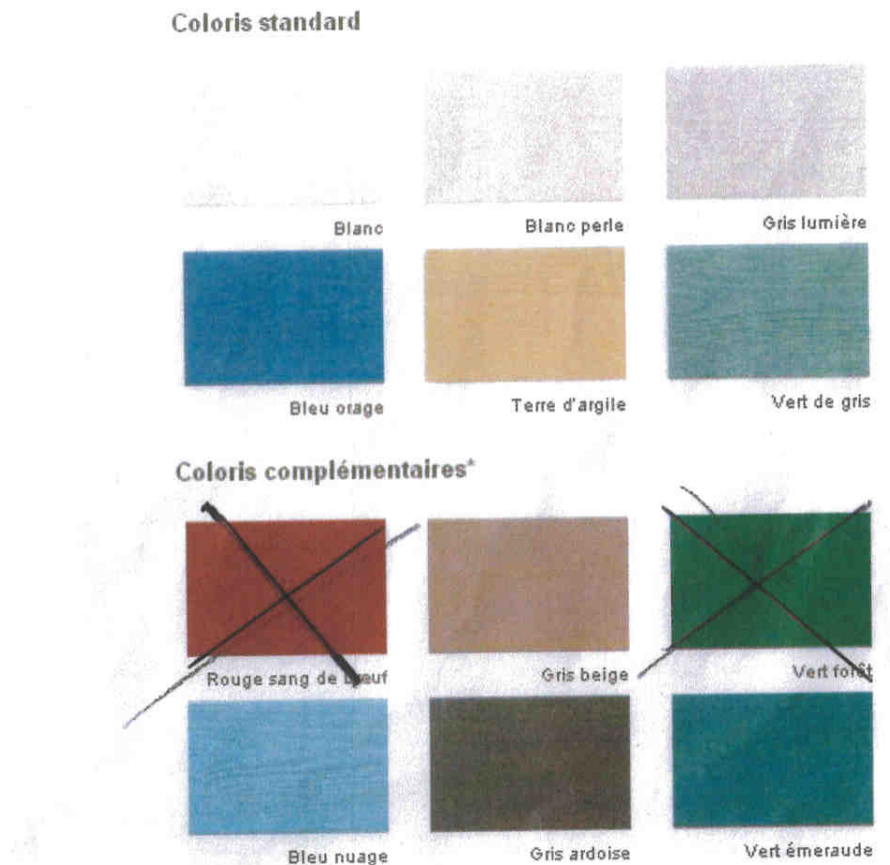
- les pentes de toitures devront être identiques à celles de la construction existante ou comprises entre 40 et 45°,
- pour la toiture, les matériaux et les teintes utilisés seront les mêmes que pour la construction principale.

Les panneaux solaires sont autorisés s'ils sont intégrés au plan de toiture et s'ils ne sont pas constitués d'un cumul de petits éléments dispersés en toiture.

- 11.2. Les dispositions du paragraphe 11.1. ne s'appliquent pas :
 - aux constructions ou installations d'intérêt général de faible emprise telles que transformateurs,
 - aux serres,
 - aux abris de jardin d'une surface au sol inférieure à 20 m² et d'une hauteur totale inférieure à 4 m. La pente de leur toit ne pourra toutefois pas être inférieure à 15°
 - aux vérandas, aux oriels, sous réserve que l'aspect en résultant soit compatible architecturalement avec l'existant,
 - aux éléments de toiture ponctuels, tels que lucarnes, tourelles, terrassons, croupes ... à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction,
 - aux abris de piscines,
 - aux extensions couvertes d'un seul pan de toiture prenant appui sur la construction principale et respectant une pente minimale de 30°.
- 11.3. Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de

prescriptions spéciales si les constructions, par 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. Cette règle s'applique également aux utilisations du sol uniquement soumises à déclaration telles que les clôtures, etc ...

- 11.4. Le niveau du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation individuelle doit être situé entre 0,50 et 0,70 mètre au-dessus du sol non rapporté ou du niveau du trottoir longeant la construction édifiée à l'alignement, relevé au milieu de la façade de celle-ci. En cas d'extension limitée accolée, le premier niveau de plancher pourra être celui de l'habitation existante.
- 11.5. Les enduits de ravalement doivent respecter le caractère local et les couleurs des enduits traditionnels courants à Saint-Denis-en-Val.
Tout autre habillage de façade devra respecter la palette présentée ci-dessous.



Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas rester apparents.

- 11.6. Pour les constructions à usage d'habitation collective, les paraboles et antennes individuelles extérieures sont interdites.

Pour les constructions individuelles, la pose d'antennes paraboliques sera autorisée sous les réserves suivantes :

- l'installation devra obéir aux règles de l'urbanisme, notamment en s'intégrant bien dans le site et avec la construction préexistante, soit en la peignant, soit en la positionnant de manière à la dissimuler de la rue.

- 11.7. Excepté pour les équipements publics :
La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,80 m.
Les clôtures devront être ajourées sur au moins les 2/3 de leur hauteur.
Pour les clôtures constituées par un muret non surmonté par des parties pleines (lices) la hauteur maximale de ce muret est de 60 cm.
Les piliers auront une hauteur maximale de 1,80 m y compris le couronnement et les portails.
Ces règles s'appliquent aux clôtures et aux autres éléments de séparation ou de protection intérieure aux propriétés, tels que les murs, claustras, grillages... et aussi portails et portillons.
Ces règles s'appliquent à toutes les clôtures qu'elles soient ou non, en limite séparative.
- 11.8. Les annexes et abris de jardin métalliques ou en plaques de ciment apparentes sont interdits.

UC 12 - STATIONNEMENT

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

Dans les cas suivants, il est exigé au minimum :

- 12.1. *Pour les constructions à usage d'habitation collective*
. 1 place de stationnement du type 1 au type et
. 2 places de stationnement à partir du type 4
- 12.2. *Pour les constructions à usage d'habitation individuelle*
. 2 places de stationnement
- 12.3. *Pour les bureaux*
. 2 places pour 40 m² de surface hors oeuvre nette.
- 12.4. *Pour les commerces de plus de 200 m² de surface totale hors oeuvre nette*
. 2 places pour 40 m² de surface hors oeuvre nette.
- 12.5. *Dans les autres cas*
. Il doit être aménagé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles.
- 12.6. *Pour les nouvelles constructions*

. Le portail d'accès au garage doit être en retrait de 5 m par rapport à la limite de propriété sur rue lorsque la configuration de la parcelle ou de la voirie l'exige.

12.7. Pour les bureaux, activités, commerces

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain d'assiette de l'opération les places de stationnement requises, le constructeur peut être autorisé à aménager les emplacements nécessaires sur un autre terrain proche situé à moins de 100 m du premier. A défaut, il peut être fait application de l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme qui prévoit le versement auprès de la commune d'une participation fixée par le Conseil municipal, en vue de la réalisation de parc public de stationnement.

UC 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

- 13.1. Les arbres existants doivent être préservés au maximum, et s'ils ne peuvent être maintenus, être remplacés par des plantations équivalentes. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.
- 13.2. Les surfaces libres ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.
- 13.3. Les espaces boisés classés figurant au plan sont à conserver, ils sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
- 13.4. Les plantations d'arbres et arbustes sont autorisées sous réserve du respect des règles et servitudes prévues par le Code Civil, notamment en son article 671.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone UC est 0,3.

Il n'est pas fixé de COS pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone où l'habitat s'est développé spontanément de part et d'autre de voiries existantes dans un secteur à l'origine rural, arboré et de faible densité bâtie.

Cette zone correspond à deux secteurs :

- UEa : Les zones de bâti diffus entre la coupure verte au Nord du bourg de Saint-Denis en-Val et la Loire.
L'intérêt paysager nécessite d'y maîtriser l'urbanisation, notamment d'y limiter la densité bâtie et de conserver le cadre boisé. Pour cette raison, il est imposé une superficie minimale de 1500 m² pour qu'un terrain devienne constructible.
- UEb : le groupement d'habitations de Melleray installé dans l'ancien bois de la propriété du château de Melleray, non desservi par l'assainissement collectif.
L'intérêt paysager nécessite d'y maîtriser l'urbanisation, notamment d'y limiter la densité bâtie et de conserver le cadre boisé. Les terrains, d'une surface de l'ordre de 3000 m², ne sont pas desservis par l'assainissement collectif. Pour cette raison, il est imposé une superficie minimale de 2000 m² pour qu'un terrain devienne constructible.

La zone UE constitue une zone non destinée à être équipée.

La zone UE fait partie de la zone inondable, sans être incluse dans le champ d'expansion des crues à préserver de toute urbanisation nouvelle au sens du PPRI, Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Vallée de la Loire, approuvé le 2 février 2001. Elle comporte trois secteurs identifiés par les indices z1, z2 et z3, correspondant aux aléas faible et moyen du projet de protection qui diffèrent notamment par les règles d'emprise au sol.

Par ailleurs, des éléments du « petit » patrimoine communal ont été identifiés en tant qu'éléments d'architecture et de paysage à préserver au titre de l'article L123-1 7^{ème} ; les projets d'occupations et utilisations du sol portant sur les éléments identifiés au dossier de PLU, sont soumis à des dispositions particulières.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations suivantes :

- 1.1. Les occupations et utilisations du sol interdites au titre du PPRI,
- 1.2. Les sous-sols,
- 1.3. Les constructions en bande de grande longueur,
- 1.4. Les remblais qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux ou pour la réalisation de travaux d'infrastructures publiques,
- 1.5. Les installations classées soumises à déclaration, sauf les extensions mineures des installations classées existantes,
- 1.6. Les pylônes,
- 1.7. Les campings et les caravanings,
- 1.8. Le stationnement des caravanes au-delà d'une durée de trois mois,
- 1.9. Les carrières,
- 1.10. Les défrichements dans les espaces boisés classés sans déclaration préalable, en application de l'article L130-1,
- 1.11. Les abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sans déclaration préalable, en application de l'article L130-1,
- 1.12. Tous travaux ou toutes coupes d'arbre entraînant la destruction d'un élément du patrimoine identifié en tant qu'éléments d'architecture et de paysage à préserver au titre de l'article L123-1 7^{ème} sans déclaration préalable auprès de la commune.

UE 2 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve du respect des dispositions suivantes :

→ ne présenter aucun danger, ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels

→ rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci et leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique

→ respecter les différentes réglementations en vigueur, celles relatives à l'hygiène publique, aux installations classées, à l'assainissement et aux zones inondables

→ respecter les exigences d'éloignement pour les constructions à usage non agricole vis-à-vis des bâtiments agricoles, et vice versa (article L111-3 du Code de l'Urbanisme), mais aussi les volières, silos, plans d'épandage,..., déjà implantés vis à vis des habitations.

Toutefois, les extensions des constructions existantes ne sont pas concernées.

Par ailleurs, et très exceptionnellement pour tenir compte des spécificités locales, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée.

2.2 - En outre sont autorisées sous conditions :

Toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions du PPRI :

- Les constructions à usage d'habitation ne peuvent être admises qu'à condition que chaque logement bénéficie au moins d'une parcelle privative de 1500 m² en UEa et 2000 m² en UEb.

- L'extension en continuité ou à proximité des constructions à usage d'habitation ou d'activité existantes, est autorisée à condition qu'elle soit destinée à l'agrandissement ou à l'amélioration de locaux existants.

- Les occupations et utilisation du sol ne peuvent être admises que si elles respectent les règles ci-après :

Les constructions à usage d'habitation comporteront un premier niveau de plancher à 0,50 m. au moins au-dessus du niveau du terrain naturel, et un second niveau habitable au premier étage dans les secteurs z2 et z3.

2.3 - Par ailleurs, concernant les éléments de paysage, monument, site d'intérêt patrimonial, identifiés au PLU en application du 7^{ème} alinéa de l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme :

- Les démolitions d'immeubles sont subordonnées à la délivrance d'un permis de démolir,
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable,
- Les coupes et abattages des arbres d'alignements référencés comme éléments de paysage, sont soumis à déclaration préalable auprès de la commune.

UE 3 - ACCES ET VOIRIE

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte fixées dans les textes réglementaires en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le ramassage des ordures ménagères, etc ...
- 3.3. La largeur minimale pour une voie d'accès à un terrain enclavé est fixée à 4 m.
- 3.4. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci, de façon à assurer la sécurité de la circulation générale.
- 3.5. Les voies en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.
- 3.6. Les sorties particulières de véhicules comportant une rampe doivent disposer d'une plate-forme d'attente, ayant moins de 4% de pente sur une longueur minimum de 5 m. à compter de l'alignement.
- 3.7. Pour les constructions nouvelles, l'accès des véhicules aux zones de stationnement privatives permettra l'arrêt provisoire du véhicule sans empiéter sur la voie publique lorsque la configuration de la parcelle ou de la voirie l'exige.

UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. **Electricité**

Le raccordement au réseau de distribution est obligatoire pour toute construction ou installation qui doit être desservie en électricité.

4.3. **Assainissement**

Toutes les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées sur des dispositifs d'assainissement individuel, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires en vigueur.

Le projet d'assainissement non-collectif devra être étudié avant de déterminer l'implantation du bâtiment sur le terrain. Il devra notamment répondre à l'aptitude des sols de la parcelle. Le choix du dispositif d'assainissement non collectif est soumis à l'accord préalable du service d'assainissement

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

4.4. **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent pouvoir être recueillies sur la parcelle.

Le busage des fossés est interdit sans autorisation préalable.

Afin de permettre le passage d'un véhicule, le busage pourra être autorisé conformément aux normes définies par les services compétents en matière d'assainissement (diamètre et qualité des buses, profondeur, pente).

Il pourra être imposé au constructeur de buser la totalité du fossé longeant sa propriété.

En tout état de cause, le busage des fossés jurés et autres est soumis aux procédures de la loi sur l'Eau.

4.5. **Autres réseaux**

L'installation individuelle doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux d'électricité, de télécommunication, de câble éventuellement.

UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1. **Secteur UEa**

Dans le secteur UEa, l'intérêt paysager nécessite d'y maîtriser l'urbanisation, notamment d'y limiter la densité bâtie et de conserver le cadre boisé. Pour cette raison, il est imposé une superficie minimale de 1500 m² comprise intégralement dans la zone pour qu'un terrain devienne constructible.

5.2. Secteur UEb

L'intérêt paysager nécessite d'y maîtriser l'urbanisation, notamment d'y limiter la densité bâtie afin de conserver le cadre boisé.

Par ailleurs, les terrains, d'une surface de l'ordre de 3000 m², ne seront pas desservis par l'assainissement collectif.

Pour ces raisons, pour qu'un terrain devienne constructible, il est imposé une superficie minimale de 2000 m² comprise intégralement dans la zone.

Il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain pour la reconstruction d'une surface de plancher équivalente après la destruction complète accidentelle d'une habitation.

UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.2. Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 m de l'axe des voies et à moins de 5 m de l'alignement.

La limite effective de la voie est prise comme alignement.

6.2. Toutefois, une implantation autre pourra être autorisée pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur la parcelle ou des constructions avoisinantes, ou en cas d'extension limitée lorsque l'intérêt architectural du projet le justifie, si un retrait d'au moins 3 m. est préservé, ou en cas de reconstruction, ou pour une construction ou installation d'intérêt général et de faible emprise.

UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 m.

7.2. Toutefois, des dispositions différentes pourront être autorisées à l'une des conditions suivantes :

- s'il existe déjà une construction édifée en limite séparative sur la parcelle voisine, la construction est alors possible contre l'immeuble préexistant. Toutefois, la hauteur totale de la construction sera limitée à 6,5 m.

- en cas d'extension d'une construction existante en continuité du bâti, il n'est pas fixé de distance minimum par rapport à la limite séparative à condition de respecter une distance identique à celle de la construction initiale par rapport à cette limite.

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

Il n'est pas fixé de règles.

UE 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- *dans le secteur UEz1 :*
30% pour les constructions à usage d'habitation, 40% pour les constructions à usage d'activités économiques, 80% pour les serres.
- *dans le secteur UEz2 :*
20% pour les constructions à usage d'habitation, 30% pour les constructions à usage d'activités économiques, 60% pour les serres.
- *dans le secteur UEz3 :*
10% pour les constructions à usage d'habitation, 20% pour la construction à usage d'activités économiques, 30% pour les serres.
- *dans l'ensemble de la zone :*
Pour les constructions existantes au 30 Juin 1994 ayant atteint ou dépassé les emprises au sol fixées ci-dessus, l'extension pourra être autorisée dans la limite de 25 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, 30% maximum de leur emprise au sol pour les bâtiments à usage d'activités économiques. Cette extension pourra également être autorisée pour les constructions existantes à la même date qui disposeraient d'une surface d'emprise au sol résiduelle admissible inférieure à 25 m² pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes et à 30% de leur emprise pour les constructions à usage d'activités économiques.
Les reconstructions de bâtiments sont autorisées, sous réserve de ne pas en augmenter l'emprise au sol et d'en réduire la vulnérabilité.

9.2. Pour les constructions ou opérations d'urbanisme établies sur plusieurs secteurs d'aléa, un coefficient d'emprise moyen sera calculé proportionnellement à la superficie de chaque secteur d'aléa. Dans ce cas, la limite des différents secteurs sur le terrain est sans effet sur la répartition de l'emprise, sous réserve que l'organisation d'ensemble ne modifie pas sensiblement le risque.

Pour les opérations mixtes habitat-activité, une emprise au sol sera calculée au prorata de la surface hors oeuvre nette de chaque destination.

En cas de lotissement à usage d'habitation, l'emprise au sol sera calculée en fonction de l'emprise globale du terrain d'assiette du lotissement, et répartie au prorata des surfaces des lots.

UE 10 - HAUTEUR

- 10.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant non rapporté jusqu'au sommet du bâtiment.
- 10.2. Indépendamment des règles d'implantation définies aux articles UE6, UE7 et UE8, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9,5 m.
- 10.3. Au-delà de 20 m à partir de l'alignement, la hauteur totale de la construction édifiée en limite séparative est limitée à 6,5 m.
- 10.4. Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être autorisés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que lucarnes, cheminées, garde-corps ajourés, etc ... ainsi que la reconstruction de bâtiments existants jusqu'à la hauteur d'origine.

UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

- 11.1. Les toitures des constructions autres que celles destinées à des équipements publics devront avoir une pente comprise entre 40° et 45°. Les toitures terrasses sont autorisées à condition de ne pas être vues depuis le domaine public ou de mettre en œuvre des dispositifs liés au développement durable.

Dans le cas d'extension contiguë ou non :

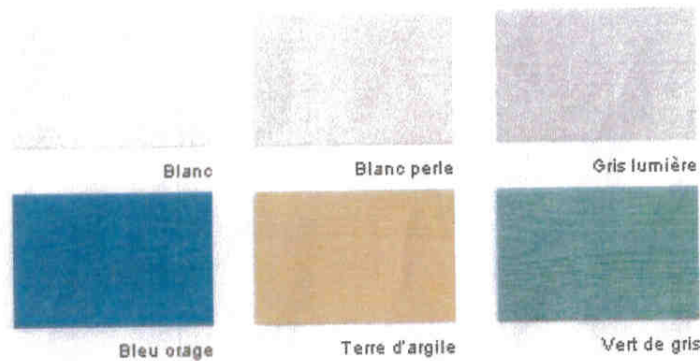
- les pentes de toitures devront être identiques à celles de la construction existante ou comprises entre 40 et 45°,
- pour la toiture, les matériaux et les teintes utilisés seront les mêmes que pour la construction principale.

Les panneaux solaires sont autorisés s'ils sont intégrés au plan de toiture et s'ils ne sont pas constitués d'un cumul de petits éléments dispersés en toiture.

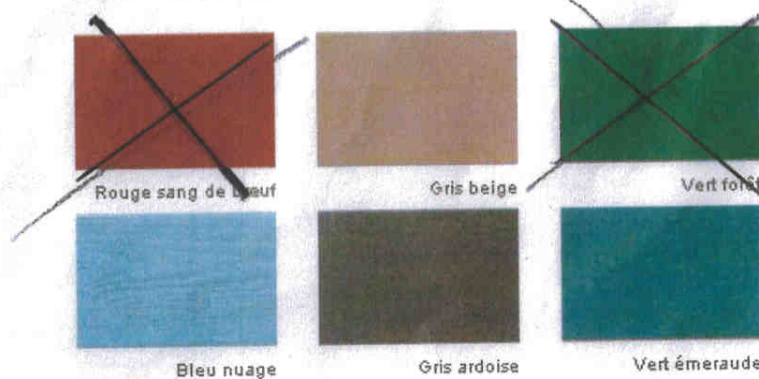
- 11.2. Les dispositions du paragraphe 11.1. ne s'appliquent pas :
 - aux constructions ou installations d'intérêt général de faible emprise telles que transformateurs ...,
 - aux serres,
 - aux abris de jardin d'une surface au sol inférieure à 20 m² et d'une hauteur totale inférieure à 4 m La pente de leur toit ne pourra toutefois pas être inférieure à 15°,
 - aux vérandas, aux oriels, sous réserve que l'aspect en résultant soit compatible architecturalement avec l'existant
 - aux éléments de toiture ponctuels, tels que lucarnes, tourelles, terrassons, croupes ... à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction,
 - aux abris de piscine,
 - aux extensions couvertes d'un seul pan de toiture prenant appui sur la construction principale et respectant une pente minimale de 30 °.

- 11.3. Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par 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. Cette règle s'applique également aux utilisations du sol uniquement soumises à déclaration telles que les clôtures, etc ...
- 11.4. Le niveau du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation individuelle doit être situé entre 0,50 et 0,70 mètre au-dessus du sol non rapporté ou du niveau du trottoir longeant la construction édifiée à l'alignement, relevé au milieu de la façade de celle-ci. En cas d'extension limitée contiguë, le premier niveau de plancher pourra être celui de l'habitation existante.
- 11.5. Les enduits de ravalement doivent respecter le caractère local et les couleurs des enduits traditionnels courants à Saint-Denis-en-Val.
Tout autre habillage de façade devra respecter la palette présentée ci-dessous.

Coloris standard



Coloris complémentaires*



Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas rester apparents.

- 11.6. Pour les constructions individuelles, la pose d'antennes paraboliques sera autorisée sous les réserves suivantes :
- l'installation devra obéir aux règles de l'urbanisme, notamment en s'intégrant bien dans le site et avec la construction préexistante, soit en la peignant, soit en la positionnant de manière à la dissimuler de la rue.
- 11.7. Excepté pour les équipements publics :
- La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,80 m.
Les clôtures devront être ajourées sur au moins les 2/3 de leur hauteur.
Pour les clôtures constituées par un muret non surmonté par des parties pleines (lices) la hauteur maximale de ce muret est de 60 cm.
Les piliers auront une hauteur maximale de 1,80 m y compris le couronnement et les portails.
Ces règles s'appliquent aux clôtures et aux autres éléments de séparation ou de protection intérieure aux propriétés, tels que les murs, claustras, grillages... et aussi portails et portillons.
Ces règles s'appliquent à toutes les clôtures qu'elles soient ou non, en limite séparative.
- 11.8. Les annexes et abris de jardin métalliques ou en plaques de ciment apparentes sont interdits.

UE 12 - STATIONNEMENT

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant à l'utilisation des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.
- Pour les constructions à usage d'habitation, les besoins à prendre en compte sont :
- 2 places de stationnement.
- 12.2. **Pour les nouvelles constructions** de maisons individuelles, le portail d'accès au garage doit être en retrait de 5 m. par rapport à la limite de propriété sur rue lorsque la configuration de la parcelle ou de la voirie l'exige.

UE 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

- 13.1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont à conserver, ils sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
- 13.2. Les arbres existants doivent être préservés au maximum, et s'ils ne peuvent être maintenus, être remplacés par des plantations équivalentes. Les constructions doivent

être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

- 13.3. Les surfaces libres ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.
- 13.4. Les plantations d'arbres et arbustes sont autorisées sous réserve du respect des règles et servitudes prévues par le Code Civil, notamment en son article 671.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,15.

Il n'est pas fixé de COS pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone comprenant la plupart des équipements communaux et dont la localisation se prête bien à l'implantation d'équipements collectifs.

Le règlement de cette zone est destiné à permettre le développement ou la promotion de modes d'occupation du sol présentant un intérêt collectif et notamment la réalisation d'espaces verts ou d'équipements publics ou privés à caractère administratif, social, culturel, sportif, scolaire ou de loisirs.

Elle fait partie de la zone inondable, sans être incluse dans le champ d'expansion des crues à préserver de toute urbanisation nouvelle au sens du PPRI, Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Vallée de la Loire, approuvé le 2 février 2001. Elle comporte trois secteurs identifiés par les indices z1, z2 et z3, correspondant aux aléas faible, moyen et fort du projet de protection qui diffèrent notamment par les règles d'emprise au sol.

Par ailleurs, des éléments du « petit » patrimoine communal ont été identifiés en tant qu'éléments d'architecture et de paysage à préserver au titre de l'article L123-1 7ème ; les projets d'occupations et utilisations du sol portant sur les éléments identifiés au dossier de PLU, sont soumis à des dispositions particulières.

SECTION 1 - NATURE DE L'OPERATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations suivantes :

- 1.1. Les occupations et utilisations du sol interdites au titre du PPRI,
- 1.2. Les équipements tels les centres de secours principaux, les hôpitaux, cliniques, maisons de retraite, centre de post-cure et centres accueillant de façon permanente des personnes à mobilité réduite,
- 1.3. Les sous-sols sauf ceux à usage de parkings collectifs,
- 1.4. Les constructions en bande de grande longueur,
- 1.5. Les remblais qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux ou pour la réalisation de travaux d'infrastructures publiques.
- 1.6. Les installations classées soumises à déclaration, sauf les extensions mineures des installations classées existantes, ainsi que les installations classées liées à l'activité de la ville,

- 1.7. Les lotissements sauf ceux destinés aux constructions admises à l'article UH 2,
- 1.8. Le stationnement des caravanes en-dehors des terrains aménagés au-delà d'une durée de 3 mois,
- 1.9. Les carrières,
- 1.10. Les défrichements dans les espaces boisés classés sans déclaration préalable, en application de l'article L130-1.
- 1.11. Les abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sans déclaration préalable, en application de l'article L130-1.
- 1.12. Tous travaux ou toutes coupes d'arbre entraînant la destruction d'un élément du patrimoine identifié en tant qu'éléments d'architecture et de paysage à préserver au titre de l'article L123-1 7^{ème} sans déclaration préalable auprès de la commune.

UH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve du respect des dispositions suivantes :

→ ne présenter aucun danger, ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels

→ rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci et leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique

→ respecter les différentes réglementations en vigueur, celles relatives à l'hygiène publique, aux installations classées, à l'assainissement et aux zones inondables

→ respecter les exigences d'éloignement pour les constructions à usage non agricole vis-à-vis des bâtiments agricoles, et vice versa (article L111-3 du Code de l'Urbanisme), mais aussi les volières, silos, plans d'épandage,..., déjà implantés vis à vis des habitations.

Toutefois, les extensions des constructions existantes ne sont pas concernées.
Par ailleurs, et très exceptionnellement pour tenir compte des spécificités locales, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée.

2.2 - *En outre sont autorisées sous conditions :*

Toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions du PPRI :

- les constructions nouvelles et les installations doivent être destinées à des équipements collectifs ou d'intérêt général, publics ou privés à caractère administratif, social, culturel, sanitaire, sportif, scolaire, ou de loisirs et à l'implantation de tout service public, ainsi que de logements de fonction, et leurs annexes contiguës ou non, liés à ces équipements.
- Les autres constructions, à condition qu'elles soient destinées à remplacer de façon équivalente des constructions existantes
- L'extension limitée des constructions à usage d'habitation ou d'activités existantes est autorisée si elle est destinée à l'amélioration de locaux existants.
- Les extensions mineures des installations classées existantes ainsi que les installations classées liées à l'activité de la ville à condition :
 - qu'elles ne présentent pas de graves dangers ou inconvénients qui les rendent incompatibles avec le caractère urbain de la zone,
 - que des dispositions soient prises pour ramener les risques et les nuisances à un niveau compatible avec le voisinage,
 - que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les équipements collectifs,
 - que l'aspect des bâtiments soit compatible avec l'allure générale de la zone.

Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol ne peuvent être admises que si elles respectent les règles ci-après :

- les constructions à usage d'habitation comporteront un premier niveau de plancher à 0,50 m. au moins au-dessus du niveau du terrain naturel, et un second niveau habitable au premier étage dans les secteurs z2 et z3,
- dans les immeubles collectifs, chaque logement comportera au moins un niveau habitable situé au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues (voir plan annexe au règlement en fin du présent document).

2.3 - Par ailleurs, concernant les éléments de paysage, monument, site d'intérêt patrimonial, identifiés au PLU en application du 7^{ème} alinéa de l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme :

- Les démolitions d'immeubles sont subordonnées à la délivrance d'un permis de démolir,
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable,
- Les coupes et abattages des arbres d'alignements référencés comme éléments de paysage, sont soumis à déclaration préalable auprès de la commune.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UH 3 - ACCES ET VOIRIE

- 3.1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte fixées dans les textes réglementaires en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le ramassage des ordures ménagères etc ...
- 3.3. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci, de façon à assurer la sécurité de la circulation générale.
- 3.4. Les voies en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagée de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

UH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Electricité

Le raccordement au réseau de distribution est obligatoire pour toute construction ou installation qui doit être desservie en électricité.

4.3. Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Les dispositions techniques doivent être prises pour s'opposer à tous reflux d'eaux provenant de l'égout, c'est à dire depuis le domaine public. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement approprié selon la nature du rejet.

4.4. Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent pouvoir être recueillies sur la parcelle. Le busage des fossés est interdit sans autorisation préalable. Afin de permettre le passage d'un véhicule, le busage pourra être autorisé

conformément aux normes définies par les services techniques compétents en matière d'assainissement (diamètre et qualité des buses, profondeur, pente).

Il pourra être imposé au constructeur de buser la totalité du fossé longeant sa propriété.

En tout état de cause, le busage des fossés jurés et autres est soumis aux procédures de la loi sur l'Eau.

4.5. **Autres réseaux**

L'installation doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux d'électricité et de télécommunications, de câble éventuellement.

UH 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

UH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies publiques existantes ou à celui qui lui sera substitué pour les voies à modifier ou à créer, ou en limite des marges de recul indiquées au plan de zonage,
- soit en retrait d'au moins 5 m de l'alignement ou de la marge de recul qui s'y substitue.

La limite effective de la voie est prise comme alignement.

6.2. Cette règle ne s'applique pas aux constructions ou installations d'intérêt général de faible emprise telles que transformateurs etc...

UH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions peuvent être implantées en bordure des limites séparatives.

7.2. Lorsque la construction ne joint pas la limite séparative, la distance de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 m.

Une tolérance de 2 m. supplémentaires en hauteur pour les pointes de pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables, peut être autorisée.

UH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles.

UH 9 - EMPRISE AU SOL

Excepté pour les bâtiments publics n'ayant pas vocation à l'hébergement, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- *dans le secteur UHz1*

30% pour les constructions à usage d'habitation, 40% pour les constructions à usage d'activités économiques, 80% pour les serres.

- *dans le secteur UHz2*

20% pour les constructions à usage d'habitation, 30% pour les constructions à usage d'activités économiques, 60% pour les serres.

- *dans le secteur UHz3*

10% pour les constructions à usage d'habitation, 20% pour les constructions à usage d'activités économiques, 30% pour les serres.

- *Dans l'ensemble de la zone*

Pour les constructions existantes au 30 Juin 1994, ayant atteint ou dépassé les emprises au sol fixées ci-dessus, l'extension pourra être autorisée dans la limite de 25 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, 30% maximum de leur emprise au sol pour les bâtiments à usage d'activités économiques. Cette extension pourra également être autorisée pour les constructions existantes à la même date qui disposeraient d'une surface d'emprise au sol résiduelle admissible inférieure à 25 m² pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes et à 30% de leur emprise pour les constructions à usage d'activités économiques.

Les reconstructions de bâtiments sont autorisées, sous réserve de ne pas en augmenter l'emprise au sol et d'en réduire la vulnérabilité.

UH 10 - HAUTEUR

- 10.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant non rapporté jusqu'au sommet du bâtiment.
- 10.2. Indépendamment des règles d'implantation définies aux articles UH6, UH7, UH8, la hauteur maximale des constructions est fixée à 14 mètres.
- 10.3. Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être autorisés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que lucarnes, cheminées, garde-corps ajourés, etc ... ainsi que la reconstruction de bâtiments existants jusqu'à la hauteur d'origine.

UH 11 - ASPECT EXTERIEUR

- 11.1. Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par 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. Cette règle s'applique également aux utilisations du sol uniquement soumises à déclaration telles que les clôtures, etc ...
- 11.2. Le niveau du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation individuelle doit être situé à 0,50 m. au moins au-dessus du sol non rapporté ou du niveau du trottoir longeant la construction, relevé au milieu de la façade de celle-ci. En cas d'extension limitée accolée, le premier niveau de plancher pourra être celui de l'habitation existante.
- 11.3. Les enduits de ravalement doivent respecter le caractère local et les couleurs ton pierre ou blanc cassé des enduits traditionnels courants à Saint-Denis-en-Val. Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas rester apparents.
- 11.4. Pour les constructions à usage d'habitation collective, les paraboles et antennes individuelles extérieures sont interdites.
Pour les constructions individuelles, la pose d'antennes paraboliques sera autorisée sous les réserves suivantes :
- l'installation devra obéir aux règles de l'urbanisme, notamment en s'intégrant bien dans le site et avec la construction préexistante, soit en la peignant, soit en la positionnant de manière à la dissimuler de la rue.
- 11.5. Excepté pour les équipements publics :
La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,80 m.
Les clôtures devront être ajourées sur au moins les 2/3 de leur hauteur.
Pour les clôtures constituées par un muret non surmonté par des parties pleines (lices) la hauteur maximale de ce muret est de 60 cm.
Les piliers auront une hauteur maximale de 1,80 m y compris le couronnement et les portails.
Ces règles s'appliquent aux clôtures et aux autres éléments de séparation ou de protection intérieure aux propriétés, tels que les murs, claustras, grillages... et aussi portails et portillons.
Ces règles s'appliquent à toutes les clôtures qu'elles soient ou non, en limite séparative.
- 11.6. Les annexes et abris de jardin métalliques ou en plaques de ciment apparentes sont interdits.

UH 12 - STATIONNEMENT

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

UH 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

- 13.1. Les surfaces libres de construction, notamment les aires de stationnement, doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 150 m² de surface de terrain.
- 13.2. Les espaces boisés classés figurant au plan sont à conserver, ils sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**UH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est destinée à recevoir des établissements industriels et des entreprises artisanales non nuisants, des établissements commerciaux, des entrepôts et des bureaux.

La zone Ui fait partie de la zone inondable, sans être incluse dans le champ d'expansion des crues à préserver de toute urbanisation nouvelle au sens du PPRI, Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Vallée de la Loire, approuvé le 2 février 2001. Elle comporte trois secteurs identifiés par les indices z1, z2 et z3, correspondant aux aléas faible, moyen et fort du projet de protection qui diffèrent notamment par les règles d'emprise au sol.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Ui 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations suivantes :

- 1.1. Les occupations et utilisations du sol interdites au titre du PPRI,
- 1.2. Les occupations et utilisations du sol en dehors de celles à usage industriel, de bureaux, de commerces et de services et leurs équipements et constructions diverses d'accompagnement, ou d'équipements collectifs, ainsi que l'extension limitée des constructions existantes de toute nature.
- 1.3. Les équipements tels les centres de secours principaux, les hôpitaux, les cliniques, maisons de retraite, centres de post-cure et centres accueillant de façon permanente des personnes à mobilité réduite.
- 1.4. Les sous-sols sauf ceux à usage de parkings collectifs.
- 1.5. Les constructions en bande de grande longueur.
- 1.6. Les remblais qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux ou pour la réalisation de travaux d'infrastructures publiques.
- 1.7. Les installations classées soumises à déclaration, non liées aux constructions qui ne sont pas interdites.
- 1.8. Les campings et les caravanings.

- 1.9. Le stationnement des caravanes au-delà d'une durée de 3 mois.
- 1.10. Les carrières.
- 1.11. Les défrichements dans les espaces boisés classés sans déclaration préalable, en application de l'article L130-1.
- 1.12. Les abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sans déclaration préalable, en application de l'article L130-1.

Ui 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve du respect des dispositions suivantes :

→ ne présenter aucun danger, ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels

→ rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci et leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique

→ respecter les différentes réglementations en vigueur, celles relatives à l'hygiène publique, aux installations classées, à l'assainissement et aux zones inondables

→ respecter les normes d'isolement acoustique en vigueur en particulier dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres (RD 951) conformément à l'arrêté préfectoral du 24 juin 2002

→ respecter les exigences d'éloignement pour les constructions à usage non agricole vis-à-vis des bâtiments agricoles, et vice versa (article L111-3 du Code de l'Urbanisme), mais aussi les volières, silos, plans d'épandage, ..., déjà implantés vis à vis des habitations.

Toutefois, les extensions des constructions existantes ne sont pas concernées.
Par ailleurs, et très exceptionnellement pour tenir compte des spécificités locales, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée.

2.2 - En outre sont autorisées sous conditions :

Toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions du PPRI :

- 2.2.1 les installations classées liées aux opérations et constructions visées ci-dessus, ou nécessaires aux besoins domestiques des usagers de la zone, sont autorisées à condition de ne pas entraîner de risques graves pour le voisinage et que soient mis en

place les moyens permettant de réduire les nuisances engendrées par leur fonctionnement ou d'en atténuer les effets.

- 2.2.2 Les constructions à usage d'habitation doivent être destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour la bonne marche ou la surveillance des établissements. Sauf pour les loges de gardien, elles seront intégrées dans le corps du bâtiment. Elles devront comporter un premier niveau de plancher à 0,50 m. au moins au-dessus du terrain naturel et un second niveau habitable au premier étage dans les secteurs z2 et z3. S'il s'agit d'un immeuble collectif, chaque logement comportera au moins un niveau habitable situé au-dessus des plus hautes eaux connues.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Ui 3 - ACCES ET VOIRIE

- 3.1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte fixées dans les textes réglementaires en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le ramassage des ordures ménagères etc ...
- 3.3. Les voies nouvelles publiques ou privées desservant les opérations d'aménagement, les lotissements ou ensembles de construction à usage industriel doivent avoir une largeur de plate-forme de 12 m. au moins avec une chaussée de 7 m. au minimum. Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques.
- 3.4. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci, de façon à assurer la sécurité de la circulation générale.
- 3.5. Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être aménagés de telle manière que :
- la visibilité soit assurée sur une distance de l'ordre de 50 m. de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 3 m. en retrait de la limite de la chaussée,
 - que les véhicules automobiles puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer de manoeuvres dangereuses sur la voie.
- 3.6. Les voies en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagée de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

- 3.7. Les garages collectifs et les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter que deux accès au plus sur la voie publique.
- 3.6. Les sorties particulières de véhicules comportant une rampe doivent disposer d'une plate-forme d'attente, ayant moins de 4% de pente sur une longueur minimum de 5 m. à compter de l'alignement.

Ui 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau

Les installations industrielles doivent être raccordées à un réseau public susceptible de fournir les consommations prévisibles à moins que les ressources en eau industrielle puissent être trouvées en accord avec les autorités compétentes sur l'unité foncière concernée.

Les autres installations telles que logements, cantines, bureaux etc ... doivent être alimentées en eau potable et raccordées au réseau public.

4.2. Electricité

Le raccordement au réseau de distribution est obligatoire pour toute construction ou installation qui doit être desservie en électricité.

4.3. Assainissement

Les eaux usées domestiques doivent être rejetées au réseau public d'assainissement. Les eaux usées industrielles doivent être rejetées au réseau public en respectant ses caractéristiques.

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents correspondant aux conditions définies par la réglementation en vigueur et par les services compétents.

Tout déversement d'eaux usées industrielles dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux. L'autorisation fixe suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en oeuvre, les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être reçues.

Lorsqu'il s'agit de constructions ou installations autres qu'industrielles, en cas d'impossibilité de raccordement au réseau public, toute construction ou installation doit être pourvue d'un système réglementaire. La construction doit pouvoir être raccordée au réseau public dès qu'il sera réalisé, le branchement sur le réseau étant obligatoire. En attente d'un réseau public, toutes les eaux et matières usées seront dirigées sur des dispositifs de traitement, et évacuées conformément aux exigences

des textes réglementaires en vigueur.

4.3. **Evacuation des eaux pluviales**

Toute construction ou installation nouvelle peut être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'évacuation des eaux pluviales en respectant ses caractéristiques. Des dispositifs limitant les débits des rejets pourront être imposés. L'évacuation des eaux susceptibles d'être polluées (hydrocarbures ...) peut être subordonnée à un prétraitement.

En cas d'absence de réseau public, ou d'impossibilité physique de raccordement, les eaux pluviales seront évacuées en milieu naturel dans des conditions conformes au Code Civil et aux exigences réglementaires.

Le busage des fossés est interdit sans autorisation préalable.

Afin de permettre le passage d'un véhicule, le busage pourra être autorisé conformément aux normes définies par les services de la collectivité compétente (diamètre et qualité des buses, profondeur, pente).

Il pourra être imposé au constructeur de buser la totalité du fossé longeant sa propriété.

En tout état de cause, le busage des fossés jurés et autres est soumis aux procédures de la loi sur l'Eau.

4.4. **Autres réseaux**

L'installation individuelle doit permettre le raccordement, en souterrain, aux réseaux d'électricité basse tension et de télécommunication.

Ui 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

Ui 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Lorsqu'une marge de reculement est indiquée au plan, seules les constructions à usage d'habitation doivent être implantées au-delà de cette marge, les autres constructions peuvent être édifiées dans la marge, sans pouvoir être implantées à moins de 15 m. de l'alignement existant ou futur.

6.2. A défaut d'indication figurant au plan, les bâtiments ne peuvent être implantés à moins de 5 m de l'alignement et à moins de 10 m. de l'axe des voies à l'exception des bâtiments à usage autre qu'industriel (pavillon de gardien, bureaux, services sociaux) qui peuvent être implantés à l'alignement à condition de ne pas diminuer la visibilité aux sorties de ces établissements.

Ui 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative entre la zone industrielle et une zone d'habitation doit être supérieure ou égale à 15 m.
- 7.2. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 5 m.
Toutefois, une distance inférieure peut être supprimée autorisée lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (notamment murs coupe-feu).
- 7.3. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps etc ... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Ui 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contigües doivent être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à 4 m.

Toutefois, une distance inférieure peut être autorisée pour les annexes.

Ui 9 - EMPRISE AU SOL

- 9.1. L'emprise au sol des constructions à usage d'activités économiques ne peut excéder :
- 40% dans le secteur Uiz1
 - 30% dans le secteur Uiz2
 - 20% dans le secteur Uiz3
- Dans le cas de construction à usage d'habitation visé à l'article 1, l'emprise au sol ne peut excéder :
- 30% dans le secteur Uiz1
 - 20% dans le secteur Uiz2
 - 10% dans le secteur Uiz3
- 9.2. Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les bâtiments publics n'ayant pas vocation à l'hébergement.
- 9.3. Pour les constructions existantes au 30 Juin 1994 ayant atteint ou dépassé les emprises au sol fixés ci-dessus, l'extension pourra être autorisée dans la limite de 30% maximum de leur emprise au sol pour les bâtiments à usage d'activités

économiques, 25 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

Cette extension pourra également être autorisée pour les constructions existantes à la même date qui disposeraient d'une surface d'emprise au sol résiduelle admissible inférieure à 25 m² pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes et à 30% de leur emprise pour les constructions à usage d'activités économiques.

- 9.4. Pour les constructions ou opérations d'urbanisme établies sur plusieurs secteurs d'aléa, un coefficient d'emprise moyen sera calculé proportionnellement à la superficie de chaque secteur d'aléa. Dans ce cas, la limite des différents secteurs sur le terrain est sans effet sur la répartition de l'emprise, sous réserve que l'organisation d'ensemble ne modifie pas sensiblement le risque.
- En cas de lotissement à usage d'activités économiques, l'emprise au sol sera calculée en fonction de l'emprise globale du terrain d'assiette du lotissement, et répartie au prorata des surfaces des lots.

Ui 10 - HAUTEUR

- 10.1 La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant non rapporté jusqu'au sommet du bâtiment.
- 10.2 Indépendamment des règles d'implantation définies aux articles Ui 6 - Ui 7 et Ui 8, la hauteur absolue des constructions mesurées à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, ne peut excéder 14 m.
- 10.3 Cette hauteur limite peut cependant être dépassée pour des installations diverses de faibles emprises telles que : cheminées, réservoirs, etc ... ainsi que la reconstruction de bâtiments existants jusqu'à la hauteur d'origine.
- 10.4 - Les loges de gardiens installées isolément sont limitées à une hauteur de 7 m.

Ui 11 - ASPECT EXTERIEUR

- 11.1. Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par 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. Cette règle s'applique également aux utilisations du sol uniquement soumises à déclaration telles que les clôtures, etc ...
- 11.2. Les bâtiments ou ouvrages à édifier doivent être conçus de façon à contribuer au bon aspect général de la zone. Ces bâtiments doivent présenter une simplicité et une unité de volume ainsi qu'une qualité d'aspect de couleur et de matériau.

Les panneaux solaires sont autorisés s'ils sont intégrés au plan de toiture et s'ils ne sont pas constitués d'un cumul de petits éléments dispersés en toiture.

- 11.3. Excepté pour les équipements publics :
- La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,80 m.
Les clôtures devront être ajourées sur au moins les 2/3 de leur hauteur.
Pour les clôtures constituées par un muret non surmonté par des parties pleines (lices) la hauteur maximale de ce muret est de 60 cm.
Les piliers auront une hauteur maximale de 1,80 m y compris le couronnement et les portails.
Ces règles s'appliquent aux clôtures et aux autres éléments de séparation ou de protection intérieure aux propriétés, tels que les murs, claustras, grillages... et aussi portails et portillons.
Ces règles s'appliquent à toutes les clôtures qu'elles soient ou non, en limite séparative.

Ui 12 - STATIONNEMENT

- 12.1 Le stationnement des véhicules correspondant à l'utilisation des constructions et installations en ce qui concerne les véhicules de service, les véhicules du personnel et les véhicules des visiteurs, doit être assuré en-dehors des voies publiques et privées et soustrait au maximum de la vue du public par un espace vert planté.
- 12.2. Les besoins à prendre en compte doivent être :
- d'au moins 50% de la surface de plancher hors oeuvre nette de commerces,
 - d'au moins 50% de la surface de plancher hors oeuvre nette de bureaux,
 - d'au moins 25% de la surface de plancher hors oeuvre nette à usage industriel.

Ui 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

- 13.1. Les espaces libres en bordure des voies doivent être traités en espaces verts ou parkings plantés.
- 13.2. Les plantations d'arbres et arbustes sont autorisées sous réserve du respect des règles et servitudes prévues par le Code Civil, notamment en son article 671.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Ui 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

TITRE III

REGLEMENT DES ZONES A URBANISER

CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU est une zone à urbaniser pour l'habitation avec possibilité d'équipements collectifs à caractère administratif, social, culturel, sportif ou scolaire ainsi que les logements de fonction nécessaires à ces équipements.

Elle se distingue de la zone 1AU-ZAC qui fait l'objet d'une urbanisation par le biais d'une ZAC sur le site de Beaulieu.

Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent s'intégrer dans un schéma organisé de développement de la zone qui doit prévoir la réalisation des équipements de viabilité et l'adaptation du parcellaire.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone 1AU, doivent présenter une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

La zone 1AU fait partie de la zone inondable, sans être incluse dans le champ d'expansion des crues à préserver de toute urbanisation nouvelle au sens du PPRI, Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Vallée de la Loire, approuvé le 2 février 2001. Elle comporte trois secteurs identifiés par les indices z1, z2 et z3, correspondant aux aléas faible, moyen et fort du projet de protection qui diffèrent notamment par les règles d'emprise au sol.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations suivantes :

- 1.1. Les occupations et utilisations du sol interdites au titre du PPRI,
- 1.2. Les constructions de toute nature et les lotissements qui ne satisferaient pas aux conditions définies à l'article 1AU 2
- 1.3. Les équipements tels les centres de secours principaux, les hôpitaux, les cliniques, maisons de retraite, centres de post-cure et centres accueillant de façon permanente des personnes à mobilité réduite.
- 1.4. Les sous-sols sauf ceux à usage de parkings collectifs.

- 1.5. Les constructions en bande de grande longueur.
- 1.6. Les remblais qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux ou pour la réalisation de travaux d'infrastructures publiques.
- 1.7. Les installations classées soumises à autorisation, non liées aux constructions qui ne sont pas interdites.
- 1.8. Les campings et les caravanings.
- 1.9. Le stationnement des caravanes au-delà d'une durée de 3 mois.
- 1.10. Les pylônes,
- 1.11. Les carrières.
- 1.12. Les défrichements dans les espaces boisés classés sans déclaration préalable, en application de l'article L130-1.
- 1.13. Les abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sans déclaration préalable, en application de l'article L130-1.

1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les occupations et utilisations du sol de quelque nature que ce soit, sauf celles visées à l'article 1AU 1, sont autorisées sous réserve du respect des dispositions suivantes :

→ ne présenter aucun danger, ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels

→ rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci et leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique

→ respecter les différentes réglementations en vigueur, celles relatives à l'hygiène publique, aux installations classées, à l'assainissement et aux zones inondables

→ respecter les normes d'isolement acoustique en vigueur en particulier dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres (RD 951) conformément à l'arrêté préfectoral du 24 juin 2002

→ respecter les exigences d'éloignement pour les constructions à usage non agricole vis-à-vis des bâtiments agricoles, et vice versa (article L111-3 du Code de

l'Urbanisme), mais aussi les volières, silos, plans d'épandage,..., déjà implantés vis à vis des habitations.

Toutefois, les extensions des constructions existantes ne sont pas concernées.

Par ailleurs, et très exceptionnellement pour tenir compte des spécificités locales, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée.

2.2 - En outre sont autorisées sous conditions :

Toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions du PPRI :

- 2.2.1. Les opérations sous forme de ZAC, de lotissements, les opérations d'habitat groupé ou d'habitat collectif ne peuvent être autorisées qu'à condition que les terrains, les lots et les parcelles privatives soient desservis par les réseaux nécessaires suffisants, soit existants, soit réalisés en même temps que les constructions,
- 2.2.2. Les opérations d'habitat groupé, les ensembles immobiliers d'habitat et les opérations d'aménagement de type lotissement, ZAC, à usage d'habitation ainsi que leurs équipements, leurs commerces et leurs bureaux d'accompagnement ne peuvent être admis à condition que :
- ils portent sur la totalité de la zone ou qu'ils constituent une tranche s'intégrant dans un schéma d'aménagement de l'ensemble de la zone.
 - il soit réalisé une étude démontrant notamment la compatibilité de toute opération importante avec les équipements existants ou prévus et le développement d'ensemble de la commune,
 - soient réalisés les équipements correspondants au programme, conçus en fonction de l'aménagement de l'ensemble de la zone.
- 2.2.3. Les installations classées liées aux opérations et constructions visées ci-dessus ne peuvent être admises qu'à condition :
- que des dispositions soient prises pour ramener les risques et les nuisances à un niveau compatible avec le voisinage,
 - que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les équipements collectifs,
 - que l'aspect des bâtiments soit compatible avec l'allure générale de l'environnement avoisinant.
- 2.2.4. L'extension des constructions existantes à usage d'habitation ou d'activités et leurs annexes, est admise sous réserve d'être destinées à l'agrandissement ou à l'amélioration de locaux existants.
- 2.2.5. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne peuvent être admises que si elles

respectent les conditions ci-après :

- les constructions à usage d'habitation comporteront un premier niveau de plancher à 0,50 mètre au moins au-dessus du niveau du terrain naturel, et un second niveau habitable au premier étage dans les secteurs z2 et z3,
- dans les immeubles collectifs, chaque logement comportera au moins un niveau habitable situé au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

- 3.1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte fixées dans les textes réglementaires en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le ramassage des ordures ménagères etc
- 3.3. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci, de façon à assurer la sécurité de la circulation générale.
- 3.4. Les voies en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagée de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.
- 3.5. Les garages collectifs et les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter que deux accès au plus sur la voie publique.
- 3.6. Les sorties particulières de véhicules comportant une rampe doivent disposer d'une plate-forme d'attente, ayant moins de 4% de pente sur une longueur minimum de 5 m. à compter de l'alignement.
- 3.7. Pour les nouvelles constructions, l'accès des véhicules aux zones de stationnement privatives permettra l'arrêt provisoire du véhicule sans empiéter sur la voie publique lorsque la configuration de la parcelle ou de la voirie l'exige.

1AU 4 - DESSERTER PAR LES RESEAUX

4.1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Electricité

Le raccordement au réseau de distribution est obligatoire pour toute construction ou installation qui doit être desservie en électricité.

4.3. Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les dispositions techniques doivent être prises pour s'opposer à tous reflux d'eaux provenant de l'égout, c'est à dire depuis le domaine public.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement approprié selon la nature du rejet.

4.4. Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent pouvoir être recueillies sur la parcelle ou dans des ouvrages dimensionnés pour les besoins de la zone.

Le busage des fossés est interdit sans autorisation préalable.

Afin de permettre le passage d'un véhicule, le busage pourra être autorisé conformément aux normes définies par les services compétents en matière d'assainissement (diamètre et qualité des buses, profondeur, pente).

Il pourra être imposé au constructeur de buser la totalité du fossé longeant sa propriété.

En tout état de cause, le busage des fossés jurés et autres est soumis aux procédures de la loi sur l'Eau.

4.5. Autres réseaux

L'installation individuelle doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux d'électricité et de télécommunications, de câble éventuellement.

1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

- 6.1. Les constructions peuvent être édifiées :
- soit à l'alignement des voies publiques existantes ou à celui qui lui sera substitué pour les voies à modifier ou à créer, ou en limite des marges de recul indiquées au plan de zonage,
 - soit en retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.
- La limite effective de la voie est prise comme alignement.

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

- 7.1. Les constructions peuvent être implantées en bordure des limites séparatives.
- 7.2. Lorsque la construction ne joint pas la limite séparative, la distance de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 m.
Une tolérance de 2 m. supplémentaires en hauteur pour les pointes de pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables, peut être autorisée.

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

Il n'est pas fixé de règles.

1AU 9 - EMPRISE AU SOL

- 9.1. Excepté pour les bâtiments publics n'ayant pas vocation à l'hébergement, l'emprise au sol des constructions par rapport à la surface totale du projet de construction ou de l'opération d'urbanisme, ne peut excéder :
- dans le secteur *IAUz1* :
- 30% pour les constructions à usage d'habitation, 40% pour les constructions à usage d'activités économiques, 80% pour les serres.

- dans le secteur 1AUz2 :

20% pour les constructions à usage d'habitation, 30% pour les constructions à usage d'activités économiques, 60% pour les serres.

- dans le secteur 1AUz3 :

10% pour les constructions à usage d'habitation, 20% pour les constructions à usage d'activités économiques, 30% pour les serres.

- dans l'ensemble de la zone :

Pour les constructions existantes au 30 Juin 1994 ayant atteint ou dépassé les emprises au sol fixées ci-dessus, l'extension pourra être autorisée dans la limite de 25 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, 30% maximum de leur emprise au sol pour les bâtiments à usage d'activités économiques.

Cette extension pourra également être autorisée pour les constructions existantes à la même date qui disposeraient d'une surface d'emprise au sol résiduelle admissible inférieure à 25 m² pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes et à 30% de leur emprise pour les constructions à usage d'activités économiques.

Les reconstructions de bâtiments sont autorisées, sous réserve de ne pas en augmenter l'emprise au sol et d'en réduire la vulnérabilité.

9.2. Pour les constructions ou opérations d'urbanisme établies sur plusieurs secteurs d'aléa, un coefficient d'emprise moyen sera calculé proportionnellement à la superficie de chaque secteur d'aléa. Dans ce cas, la limite des différents secteurs sur le terrain est sans effet sur la répartition de l'emprise, sous réserve que l'organisation d'ensemble ne modifie pas sensiblement le risque.

Pour les opérations mixtes habitat-activité, une emprise au sol sera calculée au prorata de la surface hors oeuvre nette de chaque destination.

En cas de lotissement à usage d'habitation, l'emprise au sol sera calculée en fonction de l'emprise globale du terrain d'assiette du lotissement, et répartie au prorata des surfaces des lots.

1AU 10 - HAUTEUR

10.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant non rapporté jusqu'au sommet du bâtiment.

10.2. Indépendamment des règles d'implantation définies aux articles 1AU6 - 1AU7 et 1AU8, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9,5 m.

10.3. Au-delà de 20 m à partir de l'alignement, la hauteur totale de la construction édifiée en limite séparative est limitée à 6,5 m.

10.4. Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être autorisés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que lucarnes, cheminées, garde-corps ajourés, etc ..., ainsi que la reconstruction de bâtiments existants jusqu'à la hauteur d'origine.

1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

- 11.1. Les toitures des constructions autres que celles destinées à des équipements publics devront avoir une pente comprise entre 40° et 45°. Les toitures terrasses sont autorisées, à condition de ne pas être vues depuis le domaine public.

Dans le cas d'extension contiguë ou non :

- les pentes de toitures devront être identiques à celles de la construction existante ou comprises entre 40 et 45°,
- pour la toiture, les matériaux et les teintes utilisés seront les mêmes que pour la construction principale.

Les panneaux solaires sont autorisés s'ils sont intégrés au plan de toiture et s'ils ne sont pas constitués d'un cumul de petits éléments dispersés en toiture.

- 11.2. Les dispositions du paragraphe 11.1. ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations d'intérêt général de faible emprise telles que transformateurs,
- aux serres,
- aux abris de jardin d'une surface au sol inférieure à 20 m² et d'une hauteur totale inférieure à 4 m. La pente de leur toit ne pourra toutefois pas être inférieure à 20°,
- aux vérandas, aux oriels, sous réserve que l'aspect en résultant soit compatible architecturalement avec l'existant,
- aux éléments de toiture ponctuels, tels que lucarnes, tourelles, terrassons, croupes ... à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction,
- aux extensions couvertes d'un seul pan de toiture prenant appui sur la construction principale et respectant une pente minimale de 30°.

- 11.3. Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par 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. Cette règle s'applique également aux utilisations du sol uniquement soumises à déclaration telles que les clôtures, etc ...

- 11.4. Le niveau du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation individuelle doit être situé entre 0,50 et 0,70 mètre au-dessus du sol non rapporté ou du niveau du trottoir longeant la construction édifiée à l'alignement, relevé au milieu de la façade de celle-ci. En cas d'extension limitée accolée, le premier niveau de plancher pourra être celui de l'habitation existante.

- 11.5. Les enduits de ravalement doivent respecter le caractère local et les couleurs ton pierre ou blanc cassé des enduits traditionnels courants à Saint-Denis-en-Val. Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas rester apparents.

- 11.6 Pour les constructions à usage d'habitation collective, les paraboles et antennes individuelles extérieures sont interdites. Pour les constructions individuelles, la pose d'antennes paraboliques sera autorisée sous les réserves suivantes : l'installation devra obéir aux règles de l'urbanisme, notamment en s'intégrant bien dans le site et avec la construction préexistante, soit en la peignant, soit en la positionnant de manière à la dissimuler de la rue.
- 11.7. Excepté pour les équipements publics :
- La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,80 m.
Les clôtures devront être ajourées sur au moins les 2/3 de leur hauteur.
Pour les clôtures constituées par un muret non surmonté par des parties pleines (lices) la hauteur maximale de ce muret est de 60 cm.
Les piliers auront une hauteur maximale de 1,80 m y compris le couronnement et les portails.
- Ces règles s'appliquent aux clôtures et aux autres éléments de séparation ou de protection intérieure aux propriétés, tels que les murs, claustras, grillages... et aussi portails et portillons.
Ces règles s'appliquent à toutes les clôtures qu'elles soient ou non, en limite séparative.
- 11.8. Les annexes et abris de jardin métalliques ou en plaques de ciment apparentes sont interdits.

1AU 12 - STATIONNEMENT

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

Dans les cas suivants, il est exigé au minimum :

- 12.1. *Pour les constructions à usage d'habitation collective*
- . 1 place de stationnement du type 1 au type 3 et 2 places de stationnement par appartement à partir du type 4.
- 12.2. *Pour les constructions à usage d'habitation individuelle*
- . 2 places de stationnement
- 12.3. *Pour les bureaux*
- . 2 places pour 40 m² de surface hors oeuvre nette.

- 12.4. *Pour les commerces de plus de 200 m² de surface totale hors oeuvre nette*
. 2 places pour 40 m² de surface hors oeuvre nette.
- 12.5. *Dans les autres cas :*
Il doit être aménagé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles.
- 12.6. Pour les nouvelles constructions de maisons individuelles, le portail d'accès au garage doit être en retrait de 5 m. par rapport à la limite de propriété sur rue lorsque la configuration de la parcelle ou de la voirie l'exige.
- 12.7. *Pour les bureaux, activités, commerces*
En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain d'assiette de l'opération les places de stationnement requises, le constructeur peut être autorisé à aménager les emplacements nécessaires sur un autre terrain proche situé à moins de 100 m du premier. A défaut, il peut être fait application de l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme qui prévoit le versement auprès de la commune d'une participation fixée par le Conseil municipal, en vue de la réalisation de parc public de stationnement.

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

- 13.1. Les arbres existants doivent être préservés au maximum, et s'ils ne peuvent être maintenus, être remplacés par des plantations équivalentes. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.
- 13.2. Les surfaces libres ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.
- 13.3. Les espaces boisés classés figurant au plan sont à conserver, ils sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
- 13.4. Les plantations d'arbres et arbustes sont autorisées sous réserve du respect des règles et servitudes prévues par le Code Civil, notamment en son article 671.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone 1AU est de 0,3, sauf pour les opérations réalisées sous forme de ZAC pour lesquelles il n'est pas fixé de COS.

Il n'est pas fixé de COS pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

CHAPITRE 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU-ZAC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU-ZAC est une zone à urbaniser pour l'habitation avec possibilité d'équipements collectifs à caractère administratif, social, culturel, sportif ou scolaire ainsi que les logements de fonction nécessaires à ces équipements.

La zone **1AU-ZAC** se distingue de la zone 1AU car elle fait l'objet d'une urbanisation par le biais d'une ZAC sur le site de Beaulieu, territoire sur lequel la commune envisage de se développer à court terme.

Cette zone est destinée à recevoir une opération d'aménagement majeure pour le développement communal.

Cette opération se réalise sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté de sorte à apporter à la collectivité la maîtrise du projet public d'aménagement.

Elle propose une mixité des formes d'habitat (lots individuels, maisons individuelles groupées) et l'accueil de nouvelles populations sur des réponses assurant la mixité sociale du quartier : habitat locatif social, locatif privé, accession à la propriété en maisons individuelles groupées, accession sur lots libres de constructeurs.

Cette ZAC, située dans le Val de Loire, s'insère dans un contexte paysager de type péri-urbain, à l'intérieur d'un ensemble pavillonnaire existant.

Le site est concerné par le PPRI de la façon suivante :

Le projet appartient à la zone B correspondant selon ce plan aux secteurs urbanisés aléas 1 et 2.

- le Nord-Ouest et l'extrémité Sud-Est du site sont classés en aléa moyen (z2).
- le reste du périmètre est classé en aléa faible (z1).

Le plan de composition positionne un espace vert central de grande superficie, qui accueille des bassins secs pour la gestion des eaux pluviales du quartier aménagé.

L'habitat se répartit selon les principes suivants :

- Densité en partie nord et nord-est, avec essentiellement de l'habitat en maisons de ville et de l'habitat de maisons individuelles groupées ;
- Pavillonnaire plus aéré dans le reste de la ZAC, sur des parcelles cédées en libre choix de constructeurs.

Le plan de composition du quartier trouve son prolongement dans un schéma d'affectation, objet présent règlement, identifiant quatre secteurs :

- 1AU e : destiné à accueillir de l'habitat individuel dense;
- 1AU f : destiné à accueillir de l'habitat individuel en lots libres de faible densité;
- 1AU g : destiné à accueillir des constructions à vocation d'habitat, réalisées sous la forme de maisons individuelles groupées.
- 1AU p: correspondant aux espaces verts majeurs de l'opération ouverts au public.

SOUS-CHAPITRE 8.1 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUe

CARACTERE DU SECTEUR

Ce secteur est destiné principalement à accueillir de l'habitat individuel dense. Son emprise est concernée par les aléas 1 et 2 du PPRI (Plan de Prévention du Risque d'Inondation) de la Vallée de la Loire approuvé le 2 février 2001.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

1AUe 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations suivantes :

- 1.1. L'ensemble des occupations du sol non admises par le PPRI, notamment les équipements tels les centres de secours principaux, les hôpitaux, cliniques, maisons de retraite, centres de post-cure, et centres accueillant de façon permanente des personnes à mobilité réduite.
- 1.2. Les constructions et installations classées ou non de quelque destination que ce soit, entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le futur caractère résidentiel de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.
- 1.3. Le stationnement des caravanes isolées au-delà d'une durée de trois mois, les terrains de camping et de caravanage, les garages collectifs de caravane.
- 1.4. Les carrières, les affouillements du sol à l'exception de ceux nécessaires à l'aménagement de la zone, aux travaux de construction, à l'aménagement d'espaces publics, au recueil d'eaux de ruissellement, à la construction ou à l'installation de piscines.
- 1.5. Les parcs d'attraction.
- 1.6. Les dépôts de véhicules.
- 1.7. Les constructions et installation à usage de commerces, d'artisanat, d'industries, d'entrepôts, de dépôts et de décharge.
- 1.8. Les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel.
- 1.9. Les pylônes.
- 1.10. Les constructions édifiées à titre provisoire ou en matériaux ne présentant pas, de par leur nature, un caractère définitif à l'exception de celles nécessaires au chantier.

- 1.11. Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnement, des aires de jeux et de sports ouvertes au public, des affouillements de sol liés à l'urbanisation de la zone, tels que dispositifs paysagers de gestion des eaux pluviales, et à la réalisation d'équipements d'infrastructure.
- 1.12. Les ouvrages, remblaiements ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux déjà fortement urbanisés ou qui ne seraient pas indispensables à la réalisation des travaux d'infrastructure publique.

1AUe 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. *Les occupations et utilisations du sol de quelque nature que ce soit, sauf celles visées à l'article 1AUe 1, sont autorisées sous réserve du respect des dispositions suivantes :*

→ ne présenter aucun danger, ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels

→ rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci et leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique

→ respecter les différentes réglementations en vigueur, celles relatives à l'hygiène publique, aux installations classées, à l'assainissement et aux zones inondables

Ainsi les constructions sont soumises aux prescriptions du Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) de la vallée de la Loire, dont certaines dispositions sont rappelées au terme du présent règlement.

2.2. *En outre, sont autorisés sous condition :*

2.2.1. Les constructions à usage d'habitation, individuelle et leurs annexes contiguës limitées à 1 logement par terrain, sous réserve que le premier niveau de plancher du logement soit 0,50 m au moins au-dessus du niveau du terrain naturel et que les constructions situées en aléa 2 présentent un second niveau habitable au premier étage. Ce dernier niveau devra être accessible de l'intérieur et de l'extérieur et permettre une mise en sécurité et une évacuation facile des occupants en cas d'inondation.

2.2.2. Les opérations de maisons individuelles groupées à usage principal d'habitation sont autorisées sous réserve que le premier niveau de plancher du logement soit 0,50 m au moins au-dessus du niveau du terrain naturel et que les constructions situées en aléa 2 présentent un second niveau habitable au premier étage. Ce dernier niveau devra être accessible de l'intérieur et de l'extérieur, et permettre une mise en sécurité et une évacuation facile des occupants en cas d'inondation.

- 2.2.3. Une seule annexe isolée d'une surface (S.H.O.B.) inférieure ou égale à 12m², non affectée à un usage d'habitation,
- 2.2.4. Les affouillements de sol liés à l'urbanisation de la zone, tels que dispositifs paysagers de gestion des eaux pluviales, à des travaux de construction, d'infrastructure et d'aménagement d'espaces collectifs.
- 2.2.5. Les piscines, dès lors qu'elles sont liées à une construction à usage principal d'habitation, et dans les limites fixées aux articles suivants.
- 2.2.6. Les constructions d'utilité publique ou ouvrages privés d'intérêt général nécessaires au fonctionnement de la zone.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

1AUe 3 - ACCES ET VOIRIE

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
- 3.2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte fixées dans les textes réglementaires en vigueur concernant notamment la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage et le ramassage des ordures ménagères.
- 3.3. L'établissement des voies et des espaces publics sera réalisé conformément aux dispositions figurant au plan de zonage et aux éventuels plans détaillés complémentaires s'y rapportant ils définissent en particulier les principes d'accès aux différents secteurs depuis les voies principales ou secondaires.
- 3.4. Les garages collectifs et les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter que deux accès au plus sur la voie publique ou privée collective.

1AUe 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- 4.1. Toute construction ou installation le nécessitant devra être desservie par les réseaux d'eau potable, de distribution d'électricité, de téléphone et raccordée aux réseaux publics ou concédés.
- 4.2. Les réseaux d'électricité et de téléphone seront implantés en souterrain. Les lignes aériennes et les branchements aéro-souterrains sont interdits.
- 4.3. Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées en respectant les caractéristiques de ce réseau, ainsi que tout règlement d'assainissement appliqué dans ce secteur à ce réseau.

- 4.4. Toute construction ou installation le nécessitant peut être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales qu'il soit enterré ou en surface. Les dispositifs d'assainissement de surface doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et entretenus au même titre que les équipements enterrés.
- 4.5. Les aménagements réalisés sur tous les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public ou les noues publiques les collectant.

Tout rejet au réseau public ou dans les noues et fossés public autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux séparatifs d'eaux usées.

- 4.5. Collecte des ordures ménagères
Toute opération de construction comportera un espace fermé et couvert suffisant, dédié au stockage des poubelles dévolues au ramassage des ordures non triées et au tri sélectif. En maisons individuelles ou maisons individuelles groupées, un local par logement est requis, emplacement dédié au sein du garage ou local spécifique, apportant un supplément de surface, intégré au volume des locaux annexes.

En maisons individuelles groupées, les éventuelles parties communes de l'opération intégreront de façon spécifique la réponse la plus adaptée à celle obligation.

1AUe 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions à l'exception des piscines enterrées non couvertes, pourront être implantées à l'alignement. Les constructions peuvent être implantées en retrait de l'alignement sans limitation de retrait hormis pour les piscines pour lesquelles la distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite sera égale ou supérieure à 3 mètres.

1AUe 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1. L'implantation sur limite séparative est autorisée à l'exception des piscines enterrées et non couvertes.
- 7.2. En cas d'implantation en retrait de la limite séparative, la distance comptée horizontalement au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à 3 mètres.
Cette règle ne s'applique pas aux constructions d'utilité publique ou d'intérêt général de faible emprise.

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

Il n'est pas fixé de règle.

1AUe 9 - EMPRISE AU SOL

Il est fait application de la servitude résultant du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

Dans le cas de constructions à usage d'habitations et leurs annexes, le Coefficient d'Emprise au Sol est de 30% en secteur d'aléa 1 et de 20% en secteur d'aléa 2. Pour les constructions ou opérations d'urbanisme établies sur plusieurs secteurs d'aléa, un coefficient d'emprise au sol moyen sera calculé proportionnellement à la superficie de chaque secteur d'aléa. Dans ce cas, l'organisation d'ensemble ne devra pas aggraver ce risque.

1AUe 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. La hauteur de la construction est mesurée à partir d'une moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas du terrain naturel, relevés au pied de la construction.
- 10.2. Les constructions seront à 2 niveaux habitables maximum hors sol.
- 10.3. La hauteur des constructions ne pourra excéder 9,5 m. Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être acceptés des ouvrages indispensables à l'habitation et de faible emprise tels que cheminées. L'annexe isolée autorisée (1 unité maximum par terrain) sera à 1 niveau (RDC) et sa hauteur à l'égout du toit ne pourra excéder 3,80 mètres.
- 10.4. Des dispositions différentes peuvent être retenues pour les ouvrages publics ou d'utilité publique de faible emprise.

1AUe 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Toute construction ou extension de construction, doit s'intégrer dans l'espace architectural qui l'environne et respecter la continuité visuelle et la trame volumétrique des constructions voisines.

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

11.3. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

11.4. L'adaptation au sol

Dispositions de la servitude PPRI :

En application des dispositions du PPRI, les constructions à usage d'habitation comporteront un premier niveau de plancher à 0,50 m au moins au dessus du niveau du terrain naturel. Tout remblai est interdit.

11.5. Les façades

Les façades doivent présenter un aspect harmonieux, en adéquation avec l'environnement bâti. Les revêtements de ton criard (notamment le blanc pur), c'est-à-dire de couleurs crues contrastant fortement avec les tonalités de l'architecture du Val de Loire sont interdits. Des tons vifs notamment pour certains habillages et pour les menuiseries peuvent être autorisés lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural.

11.5.1. Les matériaux

Les matériaux constitutifs de la maçonnerie autres que le bois, la brique, la pierre (reconstituée ou non) et le béton façon pierre, doivent être enduits. Les bardages en panneaux ou clins, métalliques ou PVC, sont interdits. Les bardages en panneaux clins de bois sont autorisés. Les imitations de matériaux tels que faux appareillages de pierres, fausses briques et faux pans de bois et colombages sont interdits.

11.5.2. Les enduits

Les enduits seront de finition grattée fin, talochée ou talochée et brossée, de ton sable.

11.5.3. Les ouvertures et les menuiseries

Les ouvertures seront à l'exception de l'énumération exposée ci-après, plus hautes que larges.

Les ouvertures de type « oeil de bœuf », ou les ouvertures d'une forme géométrique distincte du rectangle et justifiées par leur inscription dans les lignes fortes d'une architecture contemporaine affirmée sont autorisées. Les ouvertures sur pièces non principales ou de service (garage, cellier, cuisine, salles de bains, WC, abris de jardins, vérandas, annexe l'habitation) pourront être de proportions différentes de celles édictées à l'alinéa I du présent article.

Les menuiseries des fenêtres et portes-fenêtres pourront être en bois, aluminium laqué ou anodisé, acier, ou PVC. Les volets battants seront en bois à barres et sans écharpes. Le persiennage à la française est autorisé sur tout ou partiel des volets. Les volets battants en PVC sont proscrits. Les volets roulants sont autorisés si le coffre est non visible en façade. Les lucarnes pourront s'inscrire dans le volume de la toiture ou être engagées dans la façade de la construction. Au moins une lucarne sera engagée dans la façade de construction.

11.6. Les toitures

11.6.1. Nature des toitures

Les toitures de toute construction de SHOB supérieure ou égale à 12 m² seront couvertes :

- soit en tuiles plates terre cuite de ton brun - rouge vieilli avec un minimum de 22 tuiles au m².
- soit en ardoises rectangulaires naturelles ou artificielles de teinte ardoise.

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

11.6.2. Pente des toitures

Les constructions principales à usage d'habitation et leurs annexes recevront une toiture à 2 pans avec des pentes comprises entre 40° et 50°. Toutefois, des portions de toiture en terrasse pourront être admises sous réserve qu'elles restent secondaires dans la couverture globale des volumes construits. C'est ainsi que le projet architectural pourra présenter des parties en toiture terrasse sur les volumes consacrés à l'habitation et ceux affectés aux annexes.

Les volumes contigus au volume principal de l'habitation, présentant un seul pan de toiture,

- respecteront une pente de 35° minimum et de 50° maximum.

- Les annexes contiguës ou non, de SHOB inférieure à 12 m² telles que les auvents, les vérandas, les marquises ou les abris de jardin, par exemple, pourront avoir une pente de toiture inférieure avec un minimum de 12°.

Les annexes isolées de SHOB supérieure ou égale à 12 m², recevront une toiture à deux pentes comprises entre 40° et 50°.

11.6.3. Ouvrages sur toitures

Sur la façade principale vue de la voie publique, les châssis de toiture sont interdits.

D'une façon générale, les châssis de toit seront posés de telle sorte que le plus grand côté se situe dans le sens de la pente de la toiture. Est appelée façade principale, l'élévation constituant le front bâti vu depuis le domaine public et située au plus près de l'entrée du terrain.

Les panneaux solaires sont autorisés s'ils sont intégrés au plan de toiture et s'ils ne sont pas constitués d'un cumul de petits éléments dispersés en toiture.

Sur la façade principale vue de la voie publique, les verrières ne sont autorisées que si elles sont intégrées dans le pan de toiture, non constituées par un cumul de châssis de toiture. (Est appelée façade principale celle située au plus près de l'entrée du terrain).

Les souches de cheminée seront soit en brique, soit en maçonnerie enduite recevant un couronnement de briques.

Les antennes de type parabole sont interdites en toiture et en façade sur voie publique.

Le PVC est proscrit pour les gouttières et les descentes d'eau pluviale.

11.7. Les clôtures

11.7.1. Il est fait application des dispositions du PPRI.

11.7.2. En limite séparative, les plaques béton semi-enterrées dites anti-lapins posées en pied des clôtures sont autorisées avec une hauteur maximale hors sol de 0,15 m.

11.7.3. Les clôtures selon leur implantation

- Les clôtures à l'alignement seront constituées de haies vives pouvant dissimuler un grillage implanté en retrait côté domaine privé. Ce grillage sera de couleur vert sombre et d'une hauteur maximum de 1 m.

- Les clôtures en limites séparatives seront constituées d'un grillage sur piquets métalliques, le tout de couleur vert sombre, d'une hauteur maximale de 1,50 m et doublées d'une haie vive. Les portails, portillons ainsi que les piliers ou poteaux les recevant seront d'une hauteur maximale de 1,50 m.

- les clôtures donnant sur l'espace public

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

Clôture et stationnement

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

En cas de différence de niveaux entre deux terrains contigus, peuvent seuls être autorisés, les murets techniquement jugés indispensables à la retenue de terre. Ils seront alors en maçonnerie enduite avec couronnement en saillies et leur hauteur est limitée à 0,15 m au-dessus du niveau du sol du terrain le plus haut.

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

11.8. Les annexes et abris de jardin métalliques ou en plaques de ciment apparentes sont interdits.

1AUe 12- STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places minimum de stationnement aménagées sur le terrain.

Pour au moins l'une d'entre elles, une aire de stationnement sera réalisée à l'entrée de chaque terrain et permettra le stationnement d'un véhicule en dehors des voies publiques.

1AUe 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de construction, notamment les aires de stationnement, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre à tige ou en cépée pour 150 m² de surface de terrain.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**1AUe 14 - SHON MAXIMALE**

La SHON maximale créée dans ce secteur de la ZAC est fixée à 1 820 m²

SOUS-CHAPITRE 8.2 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR IAUF.

CARACTERE DU SECTEUR

Ce secteur est destiné principalement à l'accueil d'habitat sous forme de maisons individuelles non accolées et correspond au volet accession individuelle sur terrains nus à bâtir. La répartition des emprises à l'intérieur du périmètre de la ZAC fait soumettre aux aléas 1 et 2 du PPRI (Plan de Prévention du Risque d'Inondation) de la Vallée de la Loire approuvé le 2 février 2001.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

1AUF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations suivantes :

- 1.1. L'ensemble des occupations du sol non admises par le PPRI, notamment les équipements tels les centres de secours principaux, les hôpitaux, cliniques, maisons de retraite, centres de postcure, et centres accueillant de façon permanente des personnes à mobilité réduite.
- 1.2. Les constructions et installations classées ou non de quelque destination que ce soit, entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le futur caractère résidentiel de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.
- 1.3. Le stationnement des caravanes isolées au-delà d'une durée de trois mois, les terrains de camping et de caravanage, les garages collectifs de caravane.
- 1.4. Les carrières, les affouillements du sol à l'exception de ceux nécessaires à l'aménagement de la zone, aux travaux de construction, à l'aménagement d'espaces publics, au recueil d'eaux de ruissellement, à la construction ou à l'installation de piscines.
- 1.5. Les parcs d'attraction.
- 1.6. Les dépôts de véhicules.
- 1.7. Les constructions et installation à usage de commerces, d'artisanat, d'industries, d'entrepôts, de dépôts et de décharge.
- 1.8. Les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel.
- 1.9. Les pylônes.

- 1.10. Les constructions édifiées à titre provisoire ou en matériaux ne présentant pas, de par leur nature, un caractère définitif à l'exception de celles nécessaires au chantier.
- 1.11. Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnement, des aires de jeux et de sports ouvertes au public, des affouillements de sol liés à l'urbanisation de la zone, tels que dispositifs paysagers de gestion des eaux pluviales, et à la réalisation d'équipements d'infrastructure.
- 1.12. Les ouvrages, remblaiements ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux déjà fortement urbanisés ou qui ne seraient pas indispensables à la réalisation des travaux d'infrastructure publique.

1AUF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 *Les occupations et utilisations du sol de quelque nature que ce soit, sauf celles visées à l'article 1AUF 1, sont autorisées sous réserve du respect des dispositions suivantes :*

→ ne présenter aucun danger, ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels

→ rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci et leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique

→ respecter les différentes réglementations en vigueur, celles relatives à l'hygiène publique, aux installations classées, à l'assainissement et aux zones inondables

Ainsi les constructions sont soumises aux prescriptions du Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) de la vallée de la Loire, dont certaines dispositions sont rappelées au terme du présent règlement.

2.2. *En outre, sont autorisés sous condition :*

2.2.1. Les constructions à usage d'habitation individuelle et leurs annexes accolées, limitées à 1 logement par terrain, sous réserve que le premier niveau de plancher du logement soit à 0,50 m au moins au-dessus du niveau du terrain naturel et que les constructions situées en aléa 2 présentent un second niveau habitable au premier étage. Ce dernier niveau devra être accessible de l'intérieur et de l'extérieur, et permettre une mise en sécurité et une évacuation facile des occupants en cas d'inondation.

2.2.2. Une seule annexe isolée d'une surface (S.H.O.B.) inférieure ou égale à 25 m², non affectée à un usage d'habitation.

- 2.2.3. Les affouillements de sol liés à l'urbanisation de la zone, tels que dispositifs paysagers de gestion des eaux pluviales, et des travaux de construction, d'infrastructure et d'aménagement d'espaces collectifs.
- 2.2.4. Les piscines dès lors qu'elles sont liées à une construction à usage principal d'habitation, et dans les limites fixées aux articles suivants.
- 2.2.5. Les constructions d'utilité publique ou d'intérêt général nécessaires au fonctionnement de la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

1AUF 3 - ACCES ET VOIRIE

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
- 3.2. L'établissement des voies et des espaces publics sera réalisé conformément aux dispositions figurant au plan de zonage et aux éventuels plans détaillés complémentaires s'y rapportant. Ils définissent en particulier les principes d'accès aux différents secteurs depuis les voies principales ou secondaires.

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

- 3.3. Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.
- 3.4. Les garages collectifs et les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter que deux accès au plus sur la voie publique ou privée collective.

1AUF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- 4.1. Toute construction ou installation le nécessitant devra être desservie par les réseaux d'eau potable, de distribution d'électricité, de téléphone et raccordée aux réseaux publics ou concédés.
- 4.2. Les réseaux d'électricité et de téléphone seront implantés en souterrain. Les lignes aériennes et les branchements aéro-souterrains sont interdits.
- 4.3. Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées en respectant les caractéristiques de ce réseau, ainsi que tout règlement d'assainissement appliqué dans ce secteur à ce réseau.

- 4.4. L'assainissement des eaux pluviales s'effectue par infiltration sur l'emprise privative. Un projet d'assainissement des eaux pluviales doit être joint à toute demande d'autorisation de construire. Ce projet doit comporter une note descriptive des travaux et une note de calcul justifiant de la solution choisie.
- 4.5. Tout rejet au réseau public ou dans les noues et fossés public autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux séparatifs d'eaux usées.
- 4.6. Collecte des ordures ménagères
Toute opération de construction comportera un espace fermé et couvert suffisant, dédié au stockage des poubelles dévolues au ramassage des ordures non triées et au tri sélectif. En maisons individuelles, un local par logement est requis, emplacement dédié au sein du garage ou local spécifique, apportant un supplément de surface, intégré au volume des locaux annexes.

1AUf 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions à l'exception des piscines enterrées non couvertes, pourront être implantées à l'alignement. Les constructions peuvent être implantées en retrait de l'alignement sans limitation de retrait, hormis pour les piscines pour lesquelles la distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite sera égale ou supérieure à 3 mètres.

1AUf 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1. Les constructions, à l'exception des piscines enterrées non couvertes, peuvent être implantées sur les limites séparatives.
- 7.2. Dans le cas contraire, le retrait par rapport à la limite séparative sera tel que la distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite soit égale ou supérieure à 3 mètres.
- 7.3. Des dispositions différentes peuvent être retenues pour les ouvrages d'utilité publique ou d'intérêt général de faible emprise, tels que transformateur ou autres ouvrages à caractère technique.

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

Il n'est pas fixé de règle

1AUF 9 - EMPRISE AU SOL

Il est fait application de la servitude résultant du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

Dans le cas de constructions à usage d'habitations et leurs annexes, le Coefficient d'Emprise au Sol est de 30 % en secteur d'aléa 1 et de 20 % en secteur d'aléa 2.

Pour les constructions ou opérations d'urbanisme établies sur plusieurs secteurs d'aléa, un coefficient d'emprise au sol moyen sera calculé proportionnellement à la superficie de chaque secteur d'aléa. Dans ce cas, l'organisation d'ensemble ne devra pas aggraver ce risque.

1AUF 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. La hauteur de la construction est mesurée à partir d'une moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas du terrain naturel, relevés au pied de la construction.
- 10.2. Les constructions seront à 2 niveaux habitables maximum hors sol.
- 10.3. La hauteur des constructions ne pourra excéder 9,50 m. Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être acceptés des ouvrages indispensables à l'habitation et de faible emprise tels que cheminées. L'annexe isolée autorisée (1 unité maximum par terrain) sera à 1 niveau (RDC) et sa hauteur à l'égout du toit ne pourra excéder 3,80 m.
- 10.4. Des dispositions différentes peuvent être retenues pour les ouvrages publics ou d'utilité publique de faible emprise.

1AUF 11 - ASPECT EXTERIEUR

- 11.1. Toute construction ou extension de construction, doit s'intégrer dans l'espace architectural qui l'environne.
- 11.2. L'autorisation de construire sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur implantation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect ne sont pas en accord avec la typologie locale ou portent atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages naturels ou urbains.
- 11.3. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

11.4. L'adaptation au sol

Dispositions de la servitude PPRI: En application des dispositions du PPRI, les constructions à usage d'habitation comporteront un premier niveau de plancher à 0,50 m au *moins* au dessus du niveau du terrain naturel.

11.5. Les façades

Les façades doivent présenter un aspect harmonieux, en adéquation avec l'environnement bâti. Les revêtements de ton criards (notamment le blanc pur), c'est-à-dire de couleurs crues contrastant fortement avec les tonalités de l'architecture du Val de Loire sont interdits. Des tons vifs notamment pour certains habillages et pour les menuiseries peuvent être autorisés lorsqu'ils ont pour objet d'affiner un parti architectural.

11.5.1. Les matériaux

Les matériaux constitutifs de la maçonnerie autres que le bois, la brique, la pierre (reconstituée ou non) et le béton façon pierre, doivent être enduits.

Les bardages en panneaux ou clins, métalliques ou PVC, sont interdits. Les bardages en panneaux clins de bois sont autorisés. Les imitations de matériaux tels que, faux appareillages de pierres, fausses briques et faux pans des bois et colombages sont interdits.

11.5.2. Les enduits

Les enduits seront de finition grattée fin, talochée ou talochée et brossée, de ton sable.

11.5.3 Les ouvertures et les menuiseries

Les ouvertures seront, à l'exception de l'énumération exposée ci-après, plus hautes que larges. Les ouvertures de type « oeil de boeuf », ou les ouvertures d'une forme géométrique distincte du rectangle et justifiées par leur inscription dans les lignes fortes d'une architecture contemporaine affirmée sont autorisées. Les ouvertures sur pièces non principales ou de service (garage, cellier, cuisine, salles de bains, WC, abris de jardins, vérandas, annexe à l'habitation) pourront être de proportions différentes de celles édictées à l'alinéa 1 du présent article.

Les menuiseries des fenêtres et portes-fenêtres pourront être en bois, aluminium laqué ou anodisé, acier, ou PVC. Les volets battants seront en bois à barres et sans écharpes. Le persiennage à la française est autorisé sur tout ou partie des volets. Les volets battants en PVC sont proscrits. Les volets roulants sont autorisés si le coffre est non visible en façade.

Les lucarnes pourront s'inscrire dans le volume de la toiture ou être engagées dans la façade de la construction. Au moins une lucarne sera engagée dans la façade de construction.

11.6. Les toitures

11.6.1. Nature des toitures

Les toitures de toute construction de SHOB supérieure ou égale à 12 m² seront couvertes:

- soit en tuiles plates terre cuite de ton brun - rouge vieilli - avec un minimum de 22 tuiles au m².
- soit en ardoises rectangulaires naturelles ou artificielles de teinte ardoise.

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

11.6.2. Pente des toitures

Les constructions principales à usage d'habitation et leurs annexes recevront une toiture à 2 pans avec des pentes comprises entre 40° et 50°.

Toutefois, des portions de toiture en terrasse pourront être admises sous réserve qu'elles restent secondaires dans la couverture globale des volumes construits.

C'est ainsi, que le projet architectural pourra présenter des parties en toiture terrasse sur les volumes consacrés à l'habitation et ceux affectés aux annexes.

Les volumes accolés au volume principal de l'habitation, présentant un seul pan de toiture, respecteront une pente de 35° minimum et de 50° maximum.

Les annexes contiguës ou non de SHOB inférieure à 12 m² telles que les auvents, les vérandas, les marquises, ou les abris de jardin, par exemple, pourront avoir une pente de toiture inférieure avec un minimum de 12°.

Les annexes non contiguës de SHOB supérieure ou égale à 12 m², recevront une toiture à deux pentes, comprises entre 40° et 50°.

11.6.3. Ouvrages sur toitures

Sur la façade principale vue de la voie publique, les châssis de toiture sont interdits.

D'une façon générale, les châssis de toit seront posés de telle sorte que le plus grand côté se situe dans le sens de la pente de la toiture. Est appelée façade principale, l'élévation constituant le front bâti vu depuis le domaine public et située au plus près de l'entrée du terrain.

Les panneaux solaires sont autorisés s'ils sont intégrés au plan de toiture et s'ils ne sont pas constitués d'un cumul de petits éléments dispersés en toiture.

Sur la façade principale vue de la voie publique, les verrières ne sont autorisées que si elles sont intégrées dans le pan de toiture, non constituées par un cumul de châssis de toiture.

Les souches de cheminée seront soit en brique, soit en maçonnerie enduite recevant un couronnement de briques.

Les antennes de type parabole sont interdites en toiture et en façade sur voie publique.

Le PVC est proscrit pour les gouttières et les descentes d'eau pluviale.

11.7. Les clôtures

11.7.1. Il est fait application des dispositions du PPRI

11.7.2. En limite séparative, les plaques béton semi-enterrées dites anti-lapins posées en pied des clôtures sont autorisées avec une hauteur maximale hors sol de 0,15 m.

11.7.3. Les clôtures selon leur implantation

- les clôtures à l'alignement seront constituées de haies vives pouvant dissimuler un grillage implanté en retrait côté domaine privé. Ce grillage sera de couleur vert sombre et d'une hauteur maximum de 1,50 m.
- Les clôtures en limites séparatives seront constituées d'un grillage sur piquets métalliques, le tout de couleur vert sombre, d'une hauteur maximale de 1,50 m et doublées d'une haie vive. Les portails, portillons ainsi que les piliers ou poteaux les recevant seront d'une hauteur maximale de 1,50 m.
- les clôtures donnant sur l'espace public
Lorsque l'espace public à l'alignement est un espace vert aménagé dans le cadre de l'opération d'ensemble, l'alignement pourra être matérialisé par une clôture en grillage de hauteur maximum 1,50 m.

Clôture et stationnement

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

En cas de différence de niveaux entre deux terrains contigus, peuvent seuls être autorisés les murets techniquement jugés indispensables à la retenue de terre. Ils seront alors en maçonnerie enduite avec couronnement en saillies et leur hauteur est limitée à 0,15 m au-dessus du niveau du sol du terrain le plus haut.

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

11.8. Les annexes et abris de jardin métalliques ou en plaques de ciment apparentes sont interdits.

1AUF 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

12.2. Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé trois places minimum de stationnement aménagées sur le terrain.

Pour au moins deux d'entre elles, une aire de stationnement sera réalisée à l'entrée de chaque terrain et permettra le stationnement de deux véhicules en dehors des voies publiques.

12.3. Des dispositions différentes peuvent être retenues pour les ouvrages d'utilité publique ou d'intérêt général de faible emprise, tels que transformateur ou autres ouvrages à caractère technique.

1Auf 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 13.1. Les surfaces libres de toute construction ou d'aires de stationnement, doivent être traitées en espaces verts d'agrément et ne peuvent être utilisées pour des dépôts même à titre provisoire.
- 13.2. Des arbres tiges ou en cépées seront plantés à raison d'un arbre au moins pour 150 m² de terrain.
- 13.4. Sur façades rues et sur limites avec un espace collectif, le demandeur aura l'obligation de planter côté domaine public, afin de masquer le grillage, une haie vive d'une hauteur maximale de 1,50 m.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**1Auf 14 - SHON MAXIMALE**

La SHON maximale créée dans ce secteur de la ZAC est fixée à : 13 130 m²

SOUS-CHAPITRE 8.3 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUg

CARACTERE DU SECTEUR

Ce secteur couvre les espaces destinés à constituer les coeurs de quartier. Il est destiné principalement à l'accueil d'habitat de moyenne densité sous forme d'opérations de maisons individuelles groupées ou non. Il est classé en aléa 1 du PPRI (Plan de Prévention du Risque d'Inondation) de la Vallée de la Loire approuvé le 2 février 2001.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

1AUg 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations suivantes :

- 1.1. L'ensemble des occupations du sol non admises par le PPRI, notamment les équipements tels les centre de secours principaux, les hôpitaux, cliniques, maisons de retraite, centres de postcure, et centres accueillant de façon permanente des personnes à mobilité réduite.
- 1.2. Les constructions et installations classées ou non de quelque destination que ce soit, entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le futur caractère résidentiel de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.
- 1.3. Le stationnement des caravanes isolées au-delà d'une durée de trois mois, les terrains de camping et de caravanage, les garages collectifs de caravane.
- 1.4. Les carrières, les affouillements du sol à l'exception de ceux nécessaires à l'aménagement de la zone, aux travaux de construction, à l'aménagement d'espaces publics, au recueil d'eaux de ruissellement, à la construction ou à l'installation de piscines.
- 1.5. Les parcs d'attraction.
- 1.6. Les dépôts de véhicules.
- 1.7. Les constructions et installation à usage de commerces, d'artisanat, d'industries, d'entrepôts, de dépôts et de décharge.
- 1.8. Les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel, sauf ceux à usage exclusif de parkings collectifs.

- 1.9. Les pylônes.
- 1.10. Les constructions édifiées à titre provisoire ou en matériaux ne présentant pas, de par leur nature, un caractère définitif à l'exception de celles nécessaires au chantier.
- 1.11. Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnement, des aires de jeux et de sports ouvertes au public, des affouillements de sol liés à l'urbanisation de la zone, tels que dispositifs paysagers de gestion des eaux pluviales, et à la réalisation d'équipements d'infrastructure.
- 1.12. Les ouvrages, remblaiements ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux déjà fortement urbanisés ou qui ne seraient pas indispensables à la réalisation des travaux d'infrastructure publique.

1AUG 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. *Les occupations et utilisations du sol de quelque nature que ce soit, sauf celles visées à l'article 1AUG 1, sont autorisées sous réserve du respect des dispositions suivantes :*

→ ne présenter aucun danger, ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels

→ rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci et leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique

→ respecter les différentes réglementations en vigueur, celles relatives à l'hygiène publique, aux installations classées, à l'assainissement et aux zones inondables

Ainsi les constructions sont soumises aux prescriptions du Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) de la vallée de la Loire, dont certaines dispositions sont rappelées au terme du présent règlement.

2.2. *En outre, sont autorisés sous condition :*

2.1. Les constructions à usage d'habitation individuelle et leurs annexes accolées, limitées à 1 logement par terrain, sous réserve que le premier niveau de plancher du logement soit à 0,50 m au moins au-dessus du niveau du terrain naturel et que les constructions situées en aléa 2 présentent un second niveau habitable au premier étage. Ce dernier niveau devra être accessible de l'intérieur et de l'extérieur, et permettre une mise en sécurité et une évacuation facile des occupants en cas d'inondation.

2.2. Les opérations de maisons individuelles, groupées valant division ou non et leurs annexes contiguës, sous réserve que le premier niveau de plancher du logement soit à 0,50m au moins au-dessus du niveau du terrain naturel et que les constructions situées en aléa 2

présentent un second niveau habitable au premier étage. Ce dernier niveau devra être accessible de l'intérieur et de l'extérieur, et permettre une mise en sécurité et une évacuation facile des occupants en cas d'inondation.

- 2.3. Une seule annexe isolée d'une surface (SHOB) inférieure ou égale à 15 m², non affectée à un usage d'habitation.
- 2.4. Les affouillements de sol liés à l'urbanisation de la zone, tels que dispositifs paysagers, de gestion des eaux pluviales, à des travaux de construction, d'infrastructure et d'aménagement d'espaces collectifs.
- 2.5. Les piscines, dès lors qu'elles sont liées à une construction à usage principal d'habitation, et dans les limites fixées aux articles suivants.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

1AUg 3 - ACCES ET VOIRIE

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
- 3.2. L'établissement des voies et des espaces publics sera réalisé conformément aux dispositions figurant au plan de zonage et aux éventuels plans détaillés complémentaires s'y rapportant. Ils définissent en particulier les principes d'accès aux différents secteurs depuis les voies principales ou secondaires.
- 3.3. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte fixées dans les textes réglementaires en vigueur concernant notamment la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage et le ramassage des ordures ménagères.
- 3.4. Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés. Pour des raisons de sécurité et afin de limiter le nombre de sorties sur les voies, un regroupement des entrées charretières peut être imposé.
- 3.5. Les garages collectifs et les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter que deux accès au plus sur la voie publique ou privée collective.

1AUg 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- 4.1. Toute construction ou installation le nécessitant devra être desservie par les réseaux d'eau potable, de distribution d'électricité, de téléphone et raccordée aux réseaux publics ou concédés.
- 4.2. Les réseaux d'électricité et de téléphone seront implantés en souterrain. Les lignes aériennes et les branchements aéro-souterrains sont interdits.

- 4.3. Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées en respectant les caractéristiques de ce réseau, ainsi que tout règlement d'assainissement appliqué dans ce secteur à ce réseau.
- 4.4. Toute construction ou installation le nécessitant peut être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales qu'il soit enterré ou en surface. Les dispositifs d'assainissement de surface doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et entretenus au même titre que les équipements enterrés.
- 4.5. Les aménagements réalisés sur tous les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public ou les noues publiques les collectant.
Tout rejet au réseau public ou dans les noues et fossés public autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux séparatifs d'eaux usées.
- 4.6. Collecte des ordures ménagères
Toute opération de construction comportera un espace fermé et couvert suffisant, dédié au stockage des poubelles dévolues au ramassage des ordures non triées et au tri sélectif. En maisons individuelles ou maisons individuelles groupées, un local par logement est requis, emplacement dédié au sein du garage ou local spécifique, apportant un supplément de surface, intégré au volume des locaux annexes.
En maisons individuelles groupées, les éventuelles parties communes de l'opération intégreront de façon spécifique la réponse la plus adaptée à cette obligation.

1AUg 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

- 6.1. Les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement sans limitation de retrait.

1AUg 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1. Les constructions, à l'exception des piscines enterrées et non couvertes, peuvent être implantées sur les limites séparatives.

- 7.2. Dans le cas contraire, le retrait par rapport à la limite séparative sera tel que la distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite soit égale ou supérieure à 3 mètres.

Des dispositions différentes peuvent être retenues pour les ouvrages d'utilité publique ou d'intérêt général de faible emprise, tels que transformateur ou autres ouvrages à caractère technique.

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

Il n'est pas fixé de règle.

1AUg 9 - EMPRISE AU SOL

Il est fait application de la servitude résultant du Plan de Prévention des Risques d'inondation. Dans le cas de constructions à usage d'habitations et leurs annexes, le Coefficient d'Emprise au Sol est de 30 % en secteur d'aléa 1 et de 20 % en secteur d'aléa 2.

Pour les constructions ou opérations d'urbanisme établies sur plusieurs secteurs d'aléa, un coefficient d'emprise au sol moyen sera calculé proportionnellement à la superficie de chaque secteur d'aléa. Dans ce cas, l'organisation d'ensemble ne devra pas aggraver ce risque.

1AUg 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. La hauteur de la construction est mesurée à partir d'une moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas du terrain naturel, relevés au pied de la construction.
- 10.2. La hauteur totale des constructions ne pourra excéder 9,50 m. Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être acceptés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que cheminées. L'annexe isolée autorisée (1 unité maximum par terrain) sera à 1 niveau (RDC) et sa hauteur à l'égout du toit ne pourra excéder 3,80 m
- 10.3. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions d'utilité publique, de faible emprise (transformateur)

1AUg 11 - ASPECT EXTERIEUR

- 11.1. Toute construction ou extension de construction, doit s'intégrer dans l'espace architectural qui l'environne et respecter la continuité visuelle et la trame volumétrique des constructions voisines.

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

11.3. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

11.4. L'adaptation au sol

Dispositions de la servitude PPRI

En application des dispositions du PPRI, les constructions à usage d'habitation comporteront un premier niveau de plancher à 0,50 m au moins au dessus du niveau du terrain naturel.

11.5. Les façades

Les façades doivent présenter un aspect harmonieux, en adéquation avec l'environnement bâti. Les revêtements de ton criard, c'est-à-dire de couleurs crues contrastant fortement avec les tonalités de l'architecture du Val de Loire sont interdits. Des tons vifs notamment pour certains habillages et pour les menuiseries peuvent être autorisés lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural.

11.5.1. Les matériaux

Les matériaux constitutifs de la maçonnerie autres que le bois, la brique, la pierre (reconstituée ou non) et le béton façon pierre, doivent être enduits.

Les bardages en panneaux ou clins, métalliques ou PVC, sont interdits.

Les bardages en panneaux clins de bois sont autorisés.

- Les éléments d'architecture de la construction (corniches, bandeaux, linteaux et jambages de baies,) en brique pleine ou pierre seront préférés aux autres matériaux (bois ou brique de parement ou béton façon pierre). Les imitations de matériaux tels que faux appareillages de pierres, fausses briques et faux pans de bois et colombages sont interdits.

11.5.2. Les enduits

Les enduits seront de finition grattée fin, talochée ou taloché et brossé.

11.5.3. Les ouvertures et les menuiseries

Les ouvertures seront, à l'exception de l'énumération exposée ci-après, plus hautes que larges.

Les ouvertures de type « oeil de boeuf », ou les ouvertures d'une forme géométrique distincte du rectangle et justifiées par leur inscription dans les lignes fortes d'une architecture contemporaine affirmée sont autorisées. Les ouvertures sur pièces non principales ou de service (garage, cellier, cuisine, salles de bains, WC, abris de jardins, vérandas, annexe à l'habitation) pourront être de proportions différentes de celles édictées à l'alinéa 1 du présent article.

Les menuiseries des fenêtres et portes-fenêtres pourront être en bois, aluminium laqué ou anodisé, acier, ou PVC.

Les volets battants seront en bois à barres et sans écharpes. Le persiennage à la française est autorisé sur tout ou partie des volets. Les volets battants en PVC sont proscrits. Les volets roulants sont autorisés si le coffre est non visible en façade

Les lucarnes pourront s'inscrire dans le volume de la toiture ou être engagées dans la façade de la construction. Au moins une lucarne sera engagée dans la façade de construction.

11.6. Les toitures

11.6.1. Nature des toitures

Les toitures de toute construction de SHOB supérieure ou égale à 12 m² seront couvertes:

- soit en tuiles plates terre cuite de ton brun - rouge vieilli avec un minimum de 22 tuiles au m².

- soit en ardoises rectangulaires naturelles ou artificielles de teinte ardoise.

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

11.6.2. Pente des toitures

Les constructions principales à usage d'habitation et leurs annexes recevront une toiture à 2 pans avec des pentes comprises entre 40° et 50°. Toutefois, des portions de toiture en terrasse pourront être admises sous réserve qu'elles restent secondaires dans la couverture des volumes construits.

Les volumes accolés au volume principal de l'habitation, présentant un seul pan de toiture, respecteront une pente de 35° minimum et de 50° maximum.

Les annexes contiguës ou non de SHOB inférieure à 12 m² telles que les auvents, les marquises ou les abris de jardin, par exemple, pourront avoir une pente de toiture inférieure avec un minimum de 12°.

Les annexes non contiguës de SHOB supérieure ou égale à 12 m² recevront une toiture à deux pentes comprises entre 40° et 50°.

11.6.3. Ouvrages sur toitures

Sur la façade principale vue de la voie publique, les châssis de toiture sont interdits.

D'une façon générale, les châssis de toit seront posés de telle sorte que le plus grand côté se situe dans le sens de la pente de la toiture.

Est appelée façade principale, l'élévation constituant le front bâti vu depuis le domaine public et située au plus près de l'entrée du terrain.

Les panneaux solaires sont autorisés s'ils sont intégrés au plan de toiture et s'ils ne sont pas constitués d'un cumul de petits éléments dispersés en toiture.

Sur la façade principale vue de la voie publique, les verrières ne sont autorisées que si elles sont intégrées dans le pan de toiture, non constituées par un cumul de châssis de toiture.

Les souches de cheminée seront soit en brique, soit en maçonnerie enduite recevant un couronnement de briques.

Les antennes de type râteau ou parabole sont interdites en toiture et en façade sur voie publique. Le PVC est proscrit pour les gouttières et les descentes d'eau pluviale.

11.7. Les clôtures

11.7.1. Il est fait application des dispositions du PPRI.

11.7.2. Les plaques béton semi-enterrées dites anti-lapins posées en pied des clôtures sont autorisées avec une hauteur maximale hors sol de 0,15 m.

11.7.4. Pour les opérations de maisons individuelles ou individuelles groupées, les constructions respecteront les dispositions suivantes :

- Les clôtures à l'alignement seront constituées de haies vives pouvant dissimuler un grillage implanté en retrait côté domaine privé. Ce grillage sera de couleur vert sombre et d'une hauteur maximum de 1 m.

- Les clôtures en limites séparatives seront constituées d'un grillage sur piquets métalliques, le tout de couleur vert sombre, d'une hauteur maximale de 1,50 m et doublées d'une haie vive. Les portails, portillons ainsi que les piliers ou poteaux les recevant seront d'une hauteur maximale de 1,50 m.

- Les clôtures donnant sur l'espace public

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

Clôture et stationnement

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

En cas de différence de niveaux entre deux terrains contigus, peuvent seuls être autorisés les murets techniquement jugés indispensables à la retenue de terre. Ils seront alors en maçonnerie enduite avec couronnement en saillies et leur hauteur est limitée à 0,15 m au-dessus du niveau du sol du terrain le plus haut.

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

11.8. Les annexes et abris de jardin métalliques ou en plaques de ciment apparentes sont interdits.

1AUg 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

- 12.1. En vue d'améliorer la qualité des programmes et de favoriser la mise en valeur des espaces verts, les aires de stationnement concentrées (et non en linéaire de rue) de plus de 300 m² doivent faire l'objet d'un plan d'ensemble. Un traitement particulier doit être prévu de manière à dissimuler les aires de stationnement des vues environnantes.
- 12.2. Dans le cas d'extension avec création de SHON supplémentaire, le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction de la totalité des besoins existants et créés.
- 12.3. Le stationnement des véhicules correspondant à l'utilisation des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour les opérations d'habitat individuel groupé, le projet devra proposer dans l'emprise foncière de l'opération, une capacité de stationnement correspondant au minimum à deux véhicules par logement, dont un emplacement au moins sera aménagé à l'entrée de chaque terrain individuel.
- 12.4. Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages publics ou d'utilité publique.

1AUg 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 13.1. Les surfaces libres de toute construction ou d'aires de stationnement, doivent être traitées en espaces verts d'agrément et ne peuvent être utilisées pour des dépôts même à titre provisoire.
- 13.2. Des arbres tiges ou en cépées seront plantés à raison d'au moins un arbre pour 150 m² de terrain libre de construction.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**1AUg 14 - SHON MAXIMALE**

La SHON maximale créée dans ce secteur de la ZAC est fixée à 3 420 m²

SOUS-CHAPITRE 8.4 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUp.

CARACTERE DU SECTEUR

Ce secteur couvre les espaces verts majeurs du quartier ouverts au public. Cela concerne essentiellement l'emprise verte centrale du quartier, faisant l'objet d'un traitement paysagé à forte valeur ajoutée environnementale et accueillant des bassins tampons affectés à la gestion des eaux pluviales.

Il est concerné par les servitudes du PPRI au titre de l'aléa 1.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

1AUp 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations suivantes :

- 1.1. L'ensemble des occupations du sol non admises par le PPRI.
- 1.2. Les constructions de toute nature, à l'exception des ouvrages publics ou d'utilité publique nécessaires au fonctionnement du quartier
- 1.3. Les serres.
- 1.4. Les installations et dépôts industriels, les dépôts de déchets.
- 1.5. Les dépôts de véhicules.
- 1.6. Les campings et les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes.
- 1.7. Le stationnement des caravanes isolées.
- 1.8. Les travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié au plan sans mesures compensatoires.
- 1.9. Les pylônes.
- 1.10. Les ouvrages, remblaiements ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux déjà fortement urbanisés ou qui ne seraient pas indispensables à la réalisation des travaux d'infrastructure publique.

1AUp 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. *Les occupations et utilisations du sol de quelque nature que ce soit, sauf celles visées à l'article 1AUp 1, sont autorisées sous réserve du respect des dispositions suivantes :*

→ ne présenter aucun danger, ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels

→ rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci et leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique

→ respecter les différentes réglementations en vigueur, celles relatives à l'hygiène publique, aux installations classées, à l'assainissement et aux zones inondables

Ainsi les constructions sont soumises aux prescriptions du Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) de la vallée de la Loire, dont certaines dispositions sont rappelées au terme du présent règlement.

2.2. *En outre, sont autorisés sous condition :*

2.2.1. Les équipements d'utilité publique sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement et la vie de quartier et qu'ils ne créent pas de nuisances, notamment par rapport à la qualité paysagère du site ou la proximité de l'habitat.

2.2.2. Les affouillements de sol dès lors qu'ils sont liés à l'urbanisation de la zone, tels que dispositifs paysagers de gestion des eaux pluviales, ou à des travaux de construction, d'infrastructure et d'aménagement d'espaces collectifs.

2.2.3. Les ouvrages d'utilité publique ou d'intérêt général de faible emprise (transformateur EDF, abris poubelles, jeux d'enfants, etc.).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

1AUp 3 - ACCES ET VOIRIE

Il n'est pas fixé de règle

1AUp 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règle

1AUp 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle

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

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

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

1AUp 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de cette construction avec un minimum de 3 m.

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

Il n'est pas fixé de règle

1AUp 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle

1AUp 10 - HAUTEUR

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9,50 mètres.

1AUp 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

1AUp 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules sur l'espace public situé en dehors ou aux abords de toute construction sera organisé dans le respect des dispositions de sécurité publique. Les espaces de stationnement feront l'objet d'un traitement paysagé adapté permettant d'en atténuer l'impact visuel plantation de haies bocagères, arbres à tige ou en cépée.

1AUp 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres existants, en bon état sanitaire, correspondant à des essences locales bien adaptées, doivent être préservés au maximum.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**1AUp 14 - SHON MAXIMALE**

La SHON maximale affectée à ce secteur de la ZAC est de 100 m².

TITRE IV

REGLEMENT DE LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE 9 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est constituée par les parties du territoire communal affectées aux exploitations agricoles qu'il convient de protéger de l'urbanisation pour ne pas porter atteinte à l'agriculture. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole, sont seules autorisées en zone A.

La zone A fait partie de la zone inondable, et se trouve incluse dans le champ d'expansion des crues à préserver de toute urbanisation nouvelle au sens du Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Vallée de la Loire, approuvé le 2 février 2001. Elle est concernée par les zones d'aléas faible, moyen et fort du projet de protection auxquels correspondent les sous-secteurs identifiés par les indices z1, z2 et z3.

Toute la partie de la zone A comprise entre la route de Sandillon et la limite communale avec Saint-Jean-le-Blanc et Saint-Cyr-en-Val est incluse dans le périmètre de protection éloignée des captages du Val, délimité par l'expertise officielle du 8 Avril 1976, a fait l'objet d'une DUP en date du 19 avril 2006, modifiée le 5 octobre 2006. L'alimentation en eau potable de la commune est assurée à partir de ces captages pour lesquelles les mesures de protection envisagées figurent dans la note technique des annexes sanitaires.

Cette zone comporte un secteur Ab où les constructions sont interdites, pour tenir compte des voiries projetées et préserver la vue dégagée sur le clocher perçue au niveau du carrefour des Cassines.

Ainsi, des éléments du « petit » patrimoine communal ont été identifiés en tant qu'éléments d'architecture et de paysage à préserver au titre de l'article L123-1 7^{ème} ; les projets d'occupations et utilisations du sol portant sur les éléments identifiés au dossier de PLU, sont soumis à des dispositions particulières.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations suivantes :

Dans l'ensemble de la zone :

- 1.1. Les occupations et utilisations du sol interdites au titre du PPRI,
- 1.2. Les occupations et utilisations du sol de toute nature, sauf celles soumises à condition à l'article A2.2,

- 1.3. Les changements de destination à des fins d'habitation ou autres, non liées à l'agriculture.
- 1.4. Les sous-sols.
- 1.5. Les constructions en bande de grande longueur.
- 1.6. Les remblais qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux ou pour la réalisation de travaux d'infrastructures publiques.
- 1.7. Les lotissements.
- 1.8. Les installations et dépôts sauf cas prévus en A2.2
- 1.9. Les campings et les caravanings.
- 1.10. Le stationnement des caravanes au-delà d'une durée de trois mois.
- 1.11. Les défrichements dans les espaces boisés classés, sans déclaration préalable, en application de l'article L130-1,
- 1.12. Les abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sans déclaration préalable, en application de l'article L130-1,
- 1.13. Les carrières.
- 1.14. Tous travaux ou toutes coupes d'arbre entraînant la destruction d'un élément du patrimoine identifié en tant qu'éléments d'architecture et de paysage à préserver au titre de l'article L123-1 7^{ème} sans déclaration préalable auprès de la commune.

Dans le secteur Ab :

Les occupations et utilisations du sol sans lien avec les infrastructures de transport terrestre, le recueil des eaux pluviales.

**A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES
CONDITIONS PARTICULIERES**

2.1 - Les occupations et utilisations du sol de quelque nature que ce soit, sauf celles visées à l'article A 1, sont autorisées sous réserve du respect des dispositions suivantes :

→ ne présenter aucun danger, ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels

→ rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci et leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique

→ respecter les différentes réglementations en vigueur, celles relatives à l'hygiène publique, aux installations classées, à l'assainissement et aux zones inondables

→ respecter les normes d'isolement acoustique en vigueur en particulier dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres (RD 951) conformément à l'arrêté préfectoral du 24 juin 2002

→ respecter les exigences d'éloignement pour les constructions à usage non agricole vis-à-vis des bâtiments agricoles, et vice versa (article L111-3 du Code de l'Urbanisme), mais aussi les volières, silos, plans d'épandage,...., déjà implantés vis à vis des habitations.

Toutefois, les extensions des constructions existantes ne sont pas concernées.

Par ailleurs, et très exceptionnellement pour tenir compte des spécificités locales, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée.

2.2 - En outre sont autorisées sous conditions :

Toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions du PPRI :

2.2.1. Dans l'ensemble de la zone A, excepté pour le secteur Ab :

Les occupations et utilisations du sol sont admises sous réserve d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et strictement liées à l'exploitation agricole.

Les **nouvelles constructions** doivent être, et rester, liées à l'activité agricole.

Les occupations et utilisations du sol doivent être, et rester, liés à l'activité agricole, avec possibilité de générer des revenus complémentaires (gîte, relais équestre, camping à la ferme...).

- Les serres et les bâtiments agricoles nécessaires au fonctionnement de l'exploitation,

- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux installations techniques agricoles ou aux services publics ou d'intérêt collectif (destinés aux infrastructures publiques, bassin de recueil des eaux pluviales, et à la défense incendie...)

- Les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements et modifications de façades et les réfections de toitures, ne doivent pas apporter d'entrave à la pratique des activités agricoles en place.

- Les surélévations sont limitées au-dessus du niveau habitable des bâtiments existants, dans le but de permettre l'amélioration des conditions de confort et de sécurité de leurs occupants à titre temporaire ou permanent,
- Les reconstructions de bâtiments sinistrés sans augmentation d'emprise au sol sont autorisées sous réserve d'en réduire la vulnérabilité,
- Les constructions jugés indispensables au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, telles que pylônes, postes de transformation,
- Les installations techniques seront nécessaires aux services publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable,
- Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 1.80 m. ajourées sur les 2/3 de leur hauteur,
- L'extension des constructions existantes est limitée à 25 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, 30% de leur emprise au sol pour les bâtiments publics n'ayant pas vocation à l'hébergement.
- Les abris strictement nécessaires aux animaux.

2.2.2. Dans les secteurs d'aléas z1 et z2, excepté pour le secteur Ab :

Les constructions à usage d'habitation à condition :

- d'être directement liées et nécessaires à l'activité agricoles,
- de comporter un premier niveau de plancher à 0,50 m au moins au-dessus du niveau du terrain naturel et un second niveau habitable au premier étage dans le sous-secteur z2.
- Les abris de jardin, isolés à condition d'avoir une superficie inférieure à 6 m².

Tout projet de nouvelle construction à usage d'habitation, devra respecter une implantation satisfaisante dans le site, de façon à former avec ces derniers un ensemble bâti cohérent. Il sera implanté à proximité immédiate de bâtiments déjà existants. Toutefois, en cas d'impossibilité technique dûment justifiée, une autre implantation pourra être admise pour les constructions à usage agricole.

2.3 - Par ailleurs, concernant les éléments de paysage, monument, site d'intérêt patrimonial, identifiés au PLU en application du 7^{ème} alinéa de l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme :

- Les démolitions d'immeubles sont subordonnées à la délivrance d'un permis de démolir,
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable,

- Les coupes et abattages des arbres d'alignements référencés comme éléments de paysage, sont soumis à déclaration préalable auprès de la commune.

2.4 - Dans le secteur Ab :

Les occupations et utilisations du sol liées à la réalisation d'infrastructures publiques de transport terrestre, ou de recueil des eaux pluviales.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

A 3 - ACCES ET VOIRIE

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte fixées dans les textes réglementaires en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le ramassage des ordures ménagères, etc ...
- 3.3. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci, de façon à assurer la sécurité de la circulation générale.
- 3.4. Pour les constructions nouvelles, l'accès des véhicules aux zones de stationnement privatives permettra l'arrêt provisoire du véhicule sans empiéter sur la voie publique lorsque la configuration de la parcelle ou de la voirie l'exige.
- 3.5. Les nouveaux accès directs sur le nouveau tracé de la RD 951 sont interdits.

A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être alimentée en eau potable par branchement sur réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes.

4.2. Electricité

Le raccordement au réseau de distribution est obligatoire pour toute construction ou installation qui doit être desservie en électricité, à moins de disposer de ses propres installations conformes aux réglementations en vigueur.

4.3. **Assainissement**

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif devra se faire en respectant ses caractéristiques, l'ensemble des réseaux étant souterrain.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public, toutes les eaux usées seront dirigées sur les dispositifs de traitement et évacuées conformément aux exigences de textes réglementaires en vigueur (arrêté du 6 Mai 1996 et règlement départemental). Le projet d'assainissement non-collectif devra être étudié en même temps que l'implantation du bâtiment sur le terrain. Il devra notamment répondre à l'aptitude des sols de la parcelle. Le choix du dispositif d'assainissement non collectif est soumis à l'accord préalable du service d'assainissement.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires des exploitations agricoles ou industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Les dispositions techniques doivent être prises pour s'opposer à tous reflux d'eaux provenant de l'égout, c'est à dire depuis le domaine public.

4.4. **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent pouvoir être recueillies sur la parcelle.

Le busage des fossés est interdit sans déclaration préalable.

Afin de permettre le passage d'un véhicule, le busage pourra être autorisé conformément aux normes définies par les services compétents en matière d'assainissement (diamètre et qualité des buses, profondeur, pente).

Il pourra être imposé au constructeur de buser la totalité du fossé longeant sa propriété.

En tout état de cause, le busage des fossés jurés et autres est soumis aux procédures de la loi sur l'Eau.

4.5. **Autres réseaux**

L'installation individuelle doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux d'électricité, de télécommunication, de câble éventuellement.

A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- 5.1. Lorsqu'un dispositif d'assainissement non collectif des eaux usées est requis, les terrains devront présenter une surface suffisante pour réaliser cet assainissement individuel; cette surface peut être entièrement comprise dans la zone ou non.

- 5.2. En l'absence de raccordement au réseau collectif d'assainissement, pour être constructible un terrain doit avoir une superficie minimale de 1000 m² comprise intégralement dans la zone.

Toutefois, une superficie inférieure pourra être autorisée en fonction de l'adaptation des sols sur la parcelle concernée et du dispositif retenu.

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

- 6.1. Lorsqu'une marge de reculement est indiquée au plan, les constructions doivent être implantées au-delà de cette marge.
- 6.2. A défaut d'indication figurant au plan, les constructions doivent être implantées à 5 m au moins de l'alignement existant ou de celui qui lui sera substitué pour les voies à modifier ou à créer et à 10 m au moins de l'axe de voirie.
La limite effective de la voie est prise comme alignement.
- 6.3. Des implantations autres que celles prévues au paragraphe précédent peuvent être autorisées en cas de reconstruction ou d'extension limitée de bâtiments existants, si un retrait d'au moins 3 m est préservé, ou pour des constructions de faible emprise nécessaires au fonctionnement des services publics, telles que transformateurs etc.
La construction à l'alignement peut être autorisée dans le cas d'extension limitée de bâtiments existants implantés eux-mêmes à l'alignement.

A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1. La distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 m.
- 7.2. En cas d'extension d'une construction existante en continuité du bâti, il n'est pas fixé de distance minimum par rapport à la limite séparative à condition de respecter une distance identique à celle de la construction initiale par rapport à cette limite.
- 7.3. Toutefois, la construction en limite séparative peut être autorisée en cas d'extension limitée d'une construction existante, ou pour une construction de faible emprise de moins de 3 m. de hauteur à l'égout du toit, à condition que le pignon implanté sur la limite séparative n'excède pas 6,5 m. de hauteur.

A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contigües doivent observer entre elles, une distance d'au moins 4 m.

A 9 - EMPRISE AU SOL

Pour les constructions existantes, l'extension pourra être autorisée dans la limite de 25 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, 30% maximum de leur emprise au sol pour les bâtiments publics.

Les reconstructions de bâtiments sont autorisées, sous réserve de ne pas en augmenter l'emprise au sol et d'en réduire la vulnérabilité.

A 10 - HAUTEUR

- 10.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant non rapporté jusqu'au sommet du bâtiment.
- 10.2. Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être autorisés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que lucarnes, cheminées, garde-corps ajourés, etc ..., ainsi que la reconstruction de bâtiments existants jusqu'à la hauteur d'origine.
- 10.3. Indépendamment des règles d'implantation définies aux articles A6, A7 et A8, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9,5 m.
- 10.4. Cependant, pour les constructions à usage agricole, la hauteur maximale pourra être portée à 14 m.
- 10.5. La hauteur des constructions, ouvrages et installations collectives est limitée à 14 mètres.

A 11 - ASPECT EXTERIEUR

- 11.1. Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par 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. Cette règle s'applique également aux utilisations du sol uniquement soumises à déclaration telles que les clôtures, etc ...
- 11.2. Les enduits de ravalement doivent respecter le caractère local et les couleurs ton pierre ou blanc cassé des enduits traditionnels courants à Saint-Denis-en-Val.
- 11.3. Les toitures des constructions autres que celles destinées à des équipements publics devront avoir une pente comprise entre 40° et 45°, sauf pour les hangars agricoles dont la pente devra être supérieure ou égale à 20°. Les toitures terrasses sont autorisées à condition de ne pas être vues depuis le domaine public.

Dans le cas d'extension contiguë ou non :

- les pentes de toitures devront être identiques à celles de la construction existante ou comprises entre 35 et 45°,
- pour la toiture, les matériaux et les teintes utilisés seront les mêmes que pour la construction principale.

Les panneaux solaires sont autorisés s'ils sont intégrés au plan de toiture et s'ils ne sont pas constitués d'un cumul de petits éléments dispersés en toiture.

11.4. Les dispositions du paragraphe 11.3. ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations d'intérêt général de faible emprise telles que transformateurs ...,
- aux serres,
- aux abris de jardin d'une surface au sol inférieure à 20 m² et d'une hauteur totale inférieure à 4 m. La pente de leur toit ne pourra toutefois pas être inférieure à 20°,
- aux vérandas aux oriels, sous réserve que l'aspect en résultant soit compatible architecturalement avec l'existant,
- aux éléments de toiture ponctuels, tels que lucarnes, tourelles, terrassons, croupes ... à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction,
- aux extensions couvertes d'un seul pan de toiture prenant appui sur la construction principale et respectant une pente minimale de 30 °.

11.5. Le niveau du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation individuelle doit être situé entre 0,50 et 0,70 mètre au-dessus du sol non rapporté ou du niveau du trottoir longeant la construction édifiée à l'alignement, relevé au milieu de la façade de celle-ci. En cas d'extension limitée contiguë, le premier niveau de plancher pourra être celui de l'habitation existante.

Dans le sous-secteur z2, elles comporteront un second niveau habitable au premier étage.

11.6. Pour les constructions individuelles, la pose d'antennes paraboliques sera autorisée sous les réserves suivantes :

- l'installation devra obéir aux règles de l'urbanisme, notamment en s'intégrant bien dans le site et avec la construction préexistante, soit en la peignant, soit en la positionnant de manière à la dissimuler de la rue.

11.7. La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,80 m.

Les clôtures devront être ajourées sur au moins les 2/3 de leur hauteur.

Pour les clôtures constituées par un muret non surmonté par des parties pleines (lices) la hauteur maximale de ce muret est de 60 cm.

Les piliers auront une hauteur maximale de 1,80 m y compris le couronnement et les portails.

Ces règles s'appliquent aux clôtures et aux autres éléments de séparation ou de protection intérieure aux propriétés, tels que les murs, claustras, grillages... et aussi portails et portillons.

Ces règles s'appliquent à toutes les clôtures qu'elles soient ou non, en limite séparative.

- 11.8. Les annexes et abris de jardin métalliques ou en plaques de ciment apparentes sont interdits.

A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant à l'utilisation des constructions et installations ou nécessité par l'activité agricole doit être assuré en-dehors des voies.

A 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

- 13.1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont à conserver, ils sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
- 13.2. Les plantations d'arbres et arbustes sont autorisées sous réserve du respect des règles et servitudes prévues par le Code Civil, notamment en son article 671.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

TITRE V

REGLEMENT DES ZONES NATURELLES OU FORESTIERES

CHAPITRE 10 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

En raison des risques d'inondations du cadre naturel et de la qualité des paysages, cette zone est à protéger de l'urbanisation.

Les constructions y sont interdites sauf celles liées aux loisirs, à condition qu'elles soient compatibles avec la qualité du site.

Elle fait partie de la zone inondable, et se trouve incluse dans le champ d'expansion des crues à préserver de toute urbanisation nouvelle au sens du Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Vallée de la Loire, approuvé le 2 février 2001. Elle est concernée par les zones d'aléas, moyen, fort et très fort du projet de protection auxquels correspondent les sous-secteurs identifiés par les indices z1, z2, z3, et z4.

Il s'agit d'une zone distincte des zones Na, Nb, Nd, NL et Nh.

Par ailleurs, des éléments du « petit » patrimoine communal ont été identifiés en tant qu'éléments d'architecture et de paysage à préserver au titre de l'article L123-1 7^{ème} ; les projets d'occupations et utilisations du sol portant sur les éléments identifiés au dossier de PLU, sont soumis à des dispositions particulières.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits les occupations et utilisations suivantes :

- 1.1. Les occupations et utilisations du sol interdites au titre du PPRI.
- 1.2. Les occupations et utilisations du sol de toute nature, sauf celles soumises à condition à l'article N 2.2.
- 1.3. Les remblais qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux ou pour la réalisation de travaux d'infrastructures publiques.
- 1.4. Les sous-sols.
- 1.5. Les constructions en bande de grande longueur.

- 1.6. Les carrières.
- 1.7. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés, au-delà d'une durée de trois mois.
- 1.8. Les défrichements dans les espaces boisés classés, sans déclaration préalable, en application de l'article L130-1,
- 1.9. Les abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sans déclaration préalable, en application de l'article L130-1,
- 1.10. Tous travaux ou toutes coupes d'arbre entraînant la destruction d'un élément du patrimoine identifié en tant qu'éléments d'architecture et de paysage à préserver au titre de l'article L123-1 7^{ème} sans déclaration préalable auprès de la commune.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Les occupations et utilisations du sol de quelque nature que ce soit, sauf celles visées à l'article N1, sont autorisées, sous réserve du respect des dispositions suivantes :

→ ne présenter aucun danger, ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels

→ rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci et leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique

→ respecter les différentes réglementations en vigueur, celles relatives à l'hygiène publique, aux installations classées, à l'assainissement et aux zones inondables

→ respecter les exigences d'éloignement pour les constructions à usage non agricole vis-à-vis des bâtiments agricoles, et vice versa (article L111-3 du Code de l'Urbanisme)..., déjà implantés vis à vis des habitations.

Toutefois, les extensions des constructions existantes ne sont pas concernées.

Par ailleurs, et très exceptionnellement pour tenir compte des spécificités locales, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée.

2.2 - En outre

Toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions du PPRI.

Les nouvelles occupations et utilisations du sol à condition d'être liées aux loisirs et compatibles avec la qualité du site :

- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, au recueil des eaux pluviales, à la défense incendie, à l'agriculture...
- Les constructions et installations agricoles de faible ampleur (type abri de pompage...) sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au caractère des lieux.
- Les ouvrages de faible emprise d'utilité publique ou d'intérêt collectif
- les aires de stationnement ouvertes au public
- Les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'observation ou à la gestion du milieu naturel ou forestier
- Les annexes aux occupations et utilisations du sol autorisées
- Les abris strictement nécessaires aux animaux,
- les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements et modifications de façades et les réfections de toitures,
- les surélévations limitées au-dessus du niveau habitable des bâtiments existants, dans le but de permettre l'amélioration des conditions de confort et de sécurité de leurs occupants à titre temporaire ou permanent,
- les reconstructions de bâtiments sinistrés sans augmentation d'emprise au sol sous réserve d'en réduire la vulnérabilité,
- les constructions strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, telles que pylônes, postes de transformation,
- les serres et les bâtiments agricoles nécessaires au fonctionnement de l'exploitation
- les clôtures d'une hauteur maximale de 1,80 m ajourées sur les 2/3 de leur hauteur,
- l'extension des constructions existantes dans la limite de 25 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes et de 30% de leur emprise au sol pour les bâtiments à usage d'activités et les bâtiments publics n'ayant pas vocation à l'hébergement,

2.3 - Par ailleurs, concernant les éléments de paysage, monument, site d'intérêt patrimonial, identifiés au PLU en application du 7^{ème} alinéa de l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme :

- Les démolitions d'immeubles sont subordonnées à la délivrance d'un permis de démolir,

- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable,
- Les coupes et abattages des arbres d'alignements référencés comme éléments de paysage, sont soumis à déclaration préalable auprès de la commune.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

N 3 - ACCES ET VOIRIE

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte fixées dans les textes réglementaires en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le ramassage des ordures ménagères, etc ...
- 3.3. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci, de façon à assurer la sécurité de la circulation générale.
- 3.4. Pour les constructions nouvelles, l'accès des véhicules aux zones de stationnement privatives permettra l'arrêt provisoire du véhicule sans empiéter sur la vie publique lorsque la configuration de la parcelle ou de la voirie l'exige.

N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être alimentée en eau potable par branchement sur réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes.

4.2. Electricité :

Le raccordement au réseau de distribution est obligatoire pour toute construction ou installation qui doit être desservie en électricité, à moins de disposer de ses propres installations conformes aux réglementations en vigueur.

4.3 Assainissement

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif devra se faire en respectant ses caractéristiques, l'ensemble des réseaux étant souterrain.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public, toutes les eaux usées seront dirigées sur les dispositifs de traitement et évacuées conformément aux exigences de textes réglementaires en vigueur (arrêté du 6 Mai 1996 et règlement départemental). Le projet d'assainissement non-collectif devra être étudié en même temps que l'implantation du bâtiment sur le terrain. Il devra notamment répondre à l'aptitude des sols de la parcelle. Le choix du dispositif d'assainissement non collectif est soumis à l'accord préalable des services compétents.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires des exploitations agricoles ou industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Les dispositions techniques doivent être prises pour s'opposer à tous reflux d'eaux provenant de l'égout, c'est à dire depuis le domaine public.

4.4. **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent pouvoir être recueillies sur la parcelle.
Le busage des fossés est interdit sans déclaration préalable.

Afin de permettre le passage d'un véhicule, le busage pourra être autorisé conformément aux normes définies par les services compétents en matière d'assainissement (diamètre et qualité des buses, profondeur, pente).

Il pourra être imposé au constructeur de buser la totalité du fossé longeant sa propriété.

En tout état de cause, le busage des fossés jurés et autres est soumis aux procédures de la loi sur l'Eau.

4.5. **Autres réseaux**

L'installation individuelle doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux d'électricité, de télécommunication, de câble éventuellement.

N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Lorsqu'un dispositif d'assainissement non collectif des eaux usées est requis, les terrains devront présenter une surface suffisante pour réaliser cet assainissement individuel ; cette surface peut être entièrement comprise dans la zone ou non.

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

- 6.1. A défaut d'indication figurant au plan, les constructions doivent être implantées à 5 m au moins de l'alignement existant ou de celui qui lui sera substitué pour les voies à modifier ou à créer et à 10 m au moins de l'axe de voirie.

La limite effective de la voie privée est prise comme alignement.

- 6.2. Des implantations autres que celles prévues aux paragraphes précédents peuvent être autorisées en cas de reconstruction, ou d'extension limitée de bâtiments existants, si un retrait d'au moins 5 m est préservé, ou pour des constructions de faible emprise nécessaires au fonctionnement des services publics tels que transformateurs etc ...

N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1. La distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale 3 m.
- 7.2. Toutefois, la construction en limite séparative peut être autorisée en cas d'extension limitée d'une construction existante, ou pour une construction de faible emprise de moins de 3 m. de hauteur à l'égout du toit, à condition que le pignon implanté sur la limite séparative n'excède pas 6,5 m de hauteur.

N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles

N 9 - EMPRISE AU SOL

- Pour les constructions existantes au 30 Juin 1994, l'extension pourra être autorisée dans la limite de 25 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, 30% maximum de leur emprise au sol pour les bâtiments à usage d'activités économiques et les bâtiments publics.

- Les reconstructions de bâtiments sont autorisées sous réserve de ne pas en augmenter l'emprise au sol et d'en réduire la vulnérabilité.

N 10 - HAUTEUR

- 10.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant non rapporté jusqu'au sommet du bâtiment.
- 10.2. Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être autorisés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que lucarnes, cheminées, garde-corps ajourés, etc ... ainsi que la reconstruction de bâtiments existants jusqu'à la hauteur d'origine.
- 10.3. Indépendamment des règles d'implantation définies aux articles N6, N7 et N8, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9,5 m.
- 10.4 La hauteur des constructions, ouvrages et installations collectives est limitée à 14 mètres.

N 11 - ASPECT EXTERIEUR

- 11.1. Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par 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. Cette règle s'applique également aux utilisations du sol uniquement soumises à déclaration telles que les clôtures, etc ...
- 11.2. Les enduits de ravalement doivent respecter le caractère local et les couleurs ton pierre ou blanc cassé des enduits traditionnels courants à Saint-Denis-en-Val.
Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas rester apparents.
- 11.3. Excepté pour les équipements publics :
- La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,80 m.
Les clôtures devront être ajourées sur au moins les 2/3 de leur hauteur.
Pour les clôtures constituées par un muret non surmonté par des parties pleines (lices) la hauteur maximale de ce muret est de 60 cm.
Les piliers auront une hauteur maximale de. 1,80 m y compris le couronnement et les portails.
- Ces règles s'appliquent aux clôtures et aux autres éléments de séparation ou de protection intérieure aux propriétés, tels que les murs, claustras, grillages... et aussi portails et portillons.
Ces règles s'appliquent à toutes les clôtures qu'elles soient ou non, en limite séparative.
- 11.4. Les annexes et abris de jardin métalliques ou en plaques de ciment apparentes sont interdits.

N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant à l'utilisation des constructions et installations ou nécessité par l'activité agricole doit être assuré en-dehors des voies.

N 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

- 13.1. Les arbres existants doivent être préservés au maximum, et s'ils ne peuvent être maintenus, être remplacés par des plantations équivalentes. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.
- 13.2. Les surfaces libres ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées
- 13.3. Les espaces boisés classés figurant au plan sont à conserver, ils sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
- 13.4. Les plantations d'arbres et arbustes sont autorisées sous réserve du respect des règles et servitudes prévues par le Code Civil, notamment en son article 671.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE 11 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Na

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone couvrant le bâti dispersé de la commune correspondant à des propriétés ou des bâtiments de ferme ayant perdu leur caractère d'outil agricole ou pour lesquels l'avenir de l'exploitation n'est plus assuré à moyen terme. Les changements d'affectation à des fins d'habitation sont possibles mais limitée à l'extension des logements existants ou à la création de logements dans la mesure où ceux-ci sont nécessaires au fonctionnement des autres occupations autorisées. L'intérêt de cette zone réside dans la possibilité de créer des lieux de séminaire, de loisir (sans hébergement),... permettant d'exploiter la taille et l'unité du complexe bâti.

Elle fait partie de la zone inondable, et se trouve incluse dans le champ d'expansion des crues à préserver de toute urbanisation nouvelle au sens du Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Vallée de la Loire, approuvé le 2 février 2001. Elle est concernée par les zones d'aléas, moyen et fort du projet de protection auxquels correspondent les sous-secteurs identifiés par les indices z21, z2 et z3.

Il s'agit d'une zone distincte des zones N, Nb, Nd, NL et Nh.

Par ailleurs, des éléments du « petit » patrimoine communal ont été identifiés en tant qu'éléments d'architecture et de paysage à préserver au titre de l'article L123-1 7^{ème} ; les projets d'occupations et utilisations du sol portant sur les éléments identifiés au dossier de PLU, sont soumis à des dispositions particulières.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Na 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les occupations et utilisations du sol interdites au titre du PPRI.
- 1.2. Les occupations et utilisations du sol de toute nature, sauf celles soumises à condition à l'article Na 2.2.
- 1.3. Les remblais qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux ou pour la réalisation de travaux d'infrastructures publiques
- 1.4. Les sous-sols.
- 1.5. Les constructions en bande de grande longueur.
- 1.6. Les pylônes.

- 1.7. Les carrières.
- 1.8. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés, au-delà d'une durée de trois mois.
- 1.9. Les défrichements dans les espaces boisés classés, sans déclaration préalable, en application de l'article L130-1.
- 1.10. Les abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sans déclaration préalable, en application de l'article L130-1.
- 1.11. Tous travaux ou toutes coupes d'arbre entraînant la destruction d'un élément du patrimoine identifié en tant qu'éléments d'architecture et de paysage à préserver au titre de l'article L123-1 7^{ème} sans déclaration préalable auprès de la commune.

ARTICLE Na 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Les occupations et utilisations du sol de quelque nature que ce soit, sauf celles visées à l'article Na1, sont autorisées, sous réserve du respect des dispositions suivantes :

→ ne présenter aucun danger, ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels

→ rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci et leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique

→ respecter les différentes réglementations en vigueur, celles relatives à l'hygiène publique, aux installations classées, à l'assainissement et aux zones inondables

→ respecter les exigences d'éloignement pour les constructions à usage non agricole vis-à-vis des bâtiments agricoles, et vice versa (article L111-3 du Code de l'Urbanisme)..., déjà implantés vis à vis des habitations.

Toutefois, les extensions des constructions existantes ne sont pas concernées.

Par ailleurs, et très exceptionnellement pour tenir compte des spécificités locales, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée.

2.2 - En outre

Toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions du PPRI.

Sont autorisés sous condition du respect des règles des zones inondables les nouvelles

constructions, les nouvelles occupations ou utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, au recueil des eaux pluviales, à la défense incendie, à l'agriculture pour les activités existantes,
- Les constructions et installation agricoles de faible ampleur (type abri de pompage...) sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au caractère des lieux,
- Les ouvrages de faible emprise d'utilité publique ou d'intérêt collectif,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- Les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'observation ou à la gestion du milieu naturel ou forestier,
- les aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs à condition de ne pas aggraver les risques,
- Les annexes aux occupations et utilisations du sol autorisées,
- Les abris strictement nécessaires aux animaux,
- Les centres de séminaires qu'ils soient ou non dans le prolongement d'une activité agricole en place, sans possibilité d'hébergement,
- Les changements de destination à des fins de loisirs, d'activités liées aux loisirs ou d'activités agricoles, centres de séminaires, d'habitations pour l'extension des logements existants ou pour assurer le fonctionnement des occupations sus-citées,
- Les annexes aux occupations et utilisations du sol existantes,
- Les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements et modifications de façades et les réfections de toitures,
- Les surélévations limitées au-dessus du niveau habitable des bâtiments existants, dans le but de permettre l'amélioration des conditions de confort et de sécurité de leurs occupants à titre temporaire ou permanent,
- Les reconstructions de bâtiments sans augmentation d'emprise au sol sous réserve d'en réduire la vulnérabilité,
- Les équipements sportifs, de loisirs ou de tourisme, non susceptibles d'accueillir des personnes de façon permanente et s'il est indispensable à la surveillance et au fonctionnement de ces installations, le logement du gardien qui devra comporter

un premier niveau de plancher à 0,50 m au moins au-dessus du terrain naturel et un second niveau habitable au premier étage,

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des terrains cultivés, jardins, parcs et espaces naturels de la zone,
- Les constructions strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, telles que : postes de transformation,
- Les installations techniques nécessaires aux services publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable,
- Les serres et les bâtiments agricoles nécessaires au fonctionnement de l'exploitation,
- Les clôtures d'une hauteur maximale de 1,80 m ajourées sur les 2/3 de leur hauteur,
- L'extension des constructions existantes dans la limite de 25 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, 30% de leur emprise au sol pour les bâtiments à usage d'activités et les bâtiments publics n'ayant pas vocation à l'hébergement.

2.3 - Par ailleurs, concernant les éléments de paysage, monument, site d'intérêt patrimonial, identifiés au PLU en application du 7^{ème} alinéa de l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme :

- Les démolitions d'immeubles sont subordonnées à la délivrance d'un permis de démolir,
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable,
- Les coupes et abattages des arbres d'alignements référencés comme éléments de paysage, sont soumis à déclaration préalable auprès de la commune.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Na 3 - ACCES ET VOIRIE

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte fixées dans les textes réglementaires en vigueur concernant la défense contre

l'incendie, la protection civile, le brancardage, le ramassage des ordures ménagères, etc ...

- 3.3. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci, de façon à assurer la sécurité de la circulation générale.
- 3.4. Les garages doivent être disposés de façon à ne présenter que deux accès au plus sur la voie publique.
- 3.5. Pour les constructions nouvelles, l'accès des véhicules aux zones de stationnement privatives permettra l'arrêt provisoire du véhicule sans empiéter sur la voie publique lorsque la configuration de la parcelle ou de la voirie l'exige.

Na 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être alimentée en eau potable par branchement sur réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes.

4.2. Electricité :

Le raccordement au réseau de distribution est obligatoire pour toute construction ou installation qui doit être desservie en électricité, à moins de disposer de ses propres installations conformes aux réglementations en vigueur.

4.3 . Assainissement

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif devra se faire en respectant ses caractéristiques, l'ensemble des réseaux étant souterrain.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public, toutes les eaux usées seront dirigées sur les dispositifs de traitement et évacuées conformément aux exigences de textes réglementaires en vigueur (arrêté du 6 Mai 1996 et règlement départemental). Le projet d'assainissement non-collectif devra être étudié en même temps que l'implantation du bâtiment sur le terrain. Il devra notamment répondre à l'aptitude des sols de la parcelle. Le choix du dispositif d'assainissement non collectif est soumis à l'accord préalable des services compétents.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires des exploitations agricoles ou industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Les dispositions techniques doivent être prises pour s'opposer à tous reflux d'eaux provenant de l'égout, c'est à dire depuis le domaine public.

4.4. **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent pouvoir être recueillies sur la parcelle.

Le busage des fossés est interdit sans déclaration préalable.

Afin de permettre le passage d'un véhicule, le busage pourra être autorisé conformément aux normes définies par les services compétents en matière d'assainissement (diamètre et qualité des buses, profondeur, pente).

Il pourra être imposé au constructeur de buser la totalité du fossé longeant sa propriété.

En tout état de cause, le busage des fossés jurés et autres est soumis aux procédures de la loi sur l'Eau.

4.5. **Autres réseaux**

L'installation individuelle doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux d'électricité, de télécommunication, de câble éventuellement.

Na 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Lorsqu'un dispositif d'assainissement non collectif des eaux usées est requis, les terrains devront présenter une surface suffisante pour réaliser cet assainissement individuel ; cette surface peut être entièrement comprise dans la zone ou non.

Na 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. A défaut d'indication figurant au plan, les constructions doivent être implantées à 5 m au moins de l'alignement existant ou de celui qui lui sera substitué pour les voies à modifier ou à créer et à 10 m au moins de l'axe de voirie.

La limite effective de la voie privée est prise comme alignement.

6.2. Des implantations autres que celles prévues aux paragraphes précédents peuvent être autorisées en cas de reconstruction, ou d'extension limitée de bâtiments existants, si un retrait d'au moins 5 m est préservé, ou pour des constructions de faible emprise nécessaires au fonctionnement des services publics tels que transformateurs etc ...

Na 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1. La distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 5 m.
- 7.2. Toutefois, la construction en limite séparative peut être autorisée en cas d'extension limitée d'une construction existante, ou pour une construction de faible emprise de moins de 3 m. de hauteur à l'égout du toit, à condition que le pignon implanté sur la limite séparative n'excède pas 6,5 m. de hauteur.

Na 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent observer entre elles, une distance d'au moins 4 m.

Na 9 - EMPRISE AU SOL**Dans l'ensemble de la zone :**

- Pour les constructions existantes au 30 Juin 1994, l'extension pourra être autorisée dans la limite de 25 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, 30% maximum de leur emprise au sol pour les bâtiments à usage d'activités économiques et les bâtiments publics.
- Les reconstructions de bâtiments sont autorisées, sous réserve de ne pas en augmenter l'emprise au sol et d'en réduire la vulnérabilité.

Na 10 - HAUTEUR

- 10.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant non rapporté jusqu'au sommet du bâtiment.
- 10.2. Indépendamment des règles d'implantation définies aux articles 6, 7 et 8, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9,5 m.
- 10.3. Au-delà de 20 m à partir de l'alignement, la hauteur totale de la construction édifiée en limite séparative est limitée à 6,5 m.
- 10.4. Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être autorisés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que lucarnes, cheminées, garde-corps ajourés, etc ..., ainsi que la reconstruction de bâtiments existants jusqu'à la hauteur d'origine.

Na 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Les toitures des constructions autres que celles destinées à des équipements publics devront avoir une pente comprise entre 35° et 45°, sauf pour les hangars agricoles, dont la pente devra être supérieure ou égale à 20°. Les toitures terrasses sont autorisées à condition de ne pas être vues depuis le domaine public.

Dans le cas d'extension contiguë ou non :

- les pentes de toitures devront être identiques à celles de la construction existante, ou comprises entre 40 et 45°,
- pour la toiture, les matériaux et les teintes utilisés seront les mêmes que pour la construction principale.

Les panneaux solaires sont autorisés s'ils sont intégrés au plan de toiture et s'ils ne sont pas constitués d'un cumul de petits éléments dispersés en toiture.

11.2. Les dispositions du paragraphe 11.1. ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations d'intérêt général de faible emprise telles que transformateurs ...,
- aux serres,
- aux abris de jardin d'une surface au sol inférieure à 20 m² et d'une hauteur totale inférieure à 4 m. La pente de leur toit ne pourra toutefois pas être inférieure à 20°,
- aux vérandas, aux oriels, sous réserve que l'aspect en résultant soit compatible architecturalement avec l'existant,
- aux éléments de toiture ponctuels, tels que lucarnes, tourelles, terrassons, croupes ... à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction,
- aux extensions couvertes d'un seul pan de toiture prenant appui sur la construction principale et respectant une pente minimale de 30 °.

11.3. Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par 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. Cette règle s'applique également aux utilisations du sol uniquement soumises à déclaration telles que les clôtures, etc ...

11.4. Les enduits de ravalement doivent respecter le caractère local et les couleurs ton pierre ou blanc cassé des enduits traditionnels courants à Saint-Denis-en-Val. Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas rester apparents.

11.5. Pour les constructions individuelles, la pose d'antennes paraboliques sera autorisée sous les réserves suivantes :

- l'installation devra obéir aux règles de l'urbanisme, notamment en s'intégrant bien dans le site et avec la construction préexistante, soit en la peignant, soit en la positionnant de manière à la dissimuler de la rue.

11.6. Excepté pour les équipements publics :

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,80 m.

Les clôtures devront être ajourées sur au moins les 2/3 de leur hauteur.

Pour les clôtures constituées par un muret non surmonté par des parties pleines (lices) la hauteur maximale de ce muret est de 60 cm.

Les piliers auront une hauteur maximale de 1,80 m y compris le couronnement et les portails.

Ces règles s'appliquent aux clôtures et aux autres éléments de séparation ou de protection intérieure aux propriétés, tels que les murs, claustras, grillages... et aussi portails et portillons.

Ces règles s'appliquent à toutes les clôtures qu'elles soient ou non, en limite séparative.

11.7. Les annexes et abris de jardin métalliques ou en plaques de ciment apparentes sont interdits.

Na 12 - STATIONNEMENT

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

Na 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

13.1. Les arbres existants doivent être préservés au maximum, et s'ils ne peuvent être maintenus, être remplacés par des plantations équivalentes. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

13.2. Les surfaces libres ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

13.3. Les espaces boisés classés figurant au plan sont à conserver, ils sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

13.4. Les plantations d'arbres et arbustes sont autorisées sous réserve du respect des règles et servitudes prévues par le Code Civil, notamment en son article 671.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Na 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE 12 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nb

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone couvrant le bâti dispersé de la commune, composée d'habitations individuelles. Dans cette zone, la création de nouvelles constructions est limitée de manière à contenir le mitage de l'espace rural. Les changements de destination pour un usage d'habitation doivent permettre la pérennité du patrimoine bâti isolé de la commune.

La zone Nb fait partie de la zone inondable, et se trouve incluse dans le champ d'expansion des crues à préserver de toute urbanisation nouvelle au sens du Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Vallée de la Loire, approuvé le 2 février 2001. Elle est concernée par les zones d'aléas, moyen et fort du projet de protection auxquels correspondent les sous-secteurs identifiés par les indices z1, z2 et z3.

Il s'agit d'une zone distincte des zones N, Na, Nd, NL et Nh.

Par ailleurs, des éléments du « petit » patrimoine communal ont été identifiés en tant qu'éléments d'architecture et de paysage à préserver au titre de l'article L123-1 7^{ème} ; les projets d'occupations et utilisations du sol portant sur les éléments identifiés au dossier de PLU, sont soumis à des dispositions particulières.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Nb 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits les occupations et utilisations suivantes :

- 1.1 Les occupations et utilisations du sol interdites au titre du PPRI.
- 1.2 Les occupations et utilisations du sol de toute nature, sauf celles soumises à condition à l'article N 2.2
- 1.3 Les remblais qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux ou pour la réalisation de travaux d'infrastructures publiques.
- 1.4 Les sous-sols.
- 1.5 Les constructions en bande de grande longueur.

- 1.6 Les pylônes.
- 1.7 Les carrières.
- 1.8 Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés, au-delà d'une durée de trois mois.
- 1.9 Les défrichements dans les espaces boisés classés, sans déclaration préalable, en application de l'article L130-1.
- 1.10 Les abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sans déclaration préalable, en application de l'article L130-1.
- 1.11 Tous travaux ou toutes coupes d'arbre entraînant la destruction d'un élément du patrimoine identifié en tant qu'éléments d'architecture et de paysage à préserver au titre de l'article L123-1 7^{ème} sans déclaration préalable auprès de la commune.

ARTICLE N° 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Les occupations et utilisations du sol de quelque nature que ce soit, sauf celles visées à l'article N°1, sont autorisées, sous réserve du respect des dispositions suivantes :

→ ne présenter aucun danger, ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels

→ rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci et leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique

→ respecter les différentes réglementations en vigueur, celles relatives à l'hygiène publique, aux installations classées, à l'assainissement et aux zones inondables

→ respecter les normes d'isolement acoustique en vigueur en particulier dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres (RD 951) conformément à l'arrêté préfectoral du 24 juin 2002

→ respecter les exigences d'éloignement pour les constructions à usage non agricole vis-à-vis des bâtiments agricoles, et vice versa (article L111-3 du Code de l'Urbanisme)..., déjà implantés vis à vis des habitations.

Toutefois, les extensions des constructions existantes ne sont pas concernées.

Par ailleurs, et très exceptionnellement pour tenir compte des spécificités locales, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée.

2.2 - En outre

Toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions du PPRI :

Sont autorisés sous condition du respect des règles des zones inondables les nouvelles constructions, les nouvelles occupations ou utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, au recueil des eaux pluviales, à la défense incendie, à l'agriculture pour les activités existantes
- Les ouvrages de faible emprise d'utilité publique ou d'intérêt collectif
- Les aires de stationnement ouvertes au public
- Les aménagements de terrains de plein air, de sport et de loisir
- Les annexes aux occupations et utilisations du sol autorisées
- Les abris strictement nécessaires aux animaux,
- Les changements de destination à des fins de loisirs, d'activités agricoles
- Les annexes aux occupations et utilisations du sol existantes.
- Les changements de destination à des fins d'usage d'habitation pour l'extension des logements existants
- Les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements et modifications de façades et les réfections de toitures
- Les surélévations limitées au-dessus du niveau habitable des bâtiments existants, dans le but de permettre l'amélioration des conditions de confort et de sécurité de leurs occupants à titre temporaire ou permanent,
- Les reconstructions de bâtiments sans augmentation d'emprise au sol sous réserve d'en réduire la vulnérabilité,
- Les équipements sportifs, de loisirs ou de tourisme, non susceptibles d'accueillir des personnes de façon permanente et s'il est indispensable à la surveillance et au fonctionnement de ces installations, le logement du gardien qui devra comporter un premier niveau de plancher à 0,50 m au moins au-dessus du terrain naturel et un second niveau habitable au premier étage,
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des terrains cultivés, jardins, parcs et espaces naturels de la zone,

- Les constructions strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, telles que : postes de transformation,
- Les installations techniques nécessaires aux services publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable,
- Les serres et les bâtiments agricoles nécessaires au fonctionnement de l'exploitation,
- Les clôtures d'une hauteur maximale de 1,80 m. ajourées sur les 2/3 de leur hauteur,
- L'extension des constructions existantes dans la limite de 25 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, 30% de leur emprise au sol pour les bâtiments à usage d'activités et les bâtiments publics n'ayant pas vocation à l'hébergement.

2.3 - Par ailleurs, concernant les éléments de paysage, monument, site d'intérêt patrimonial, identifiés au PLU en application du 7^{ème} alinéa de l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme :

- Les démolitions d'immeubles sont subordonnées à la délivrance d'un permis de démolir,
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable,
- Les coupes et abattages des arbres d'alignements référencés comme éléments de paysage, sont soumis à déclaration préalable auprès de la commune.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Nb 3 - ACCES ET VOIRIE

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte fixées dans les textes réglementaires en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le ramassage des ordures ménagères, etc ...
- 3.3. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci, de façon à assurer la sécurité de la circulation générale.
- 3.4. Les garages doivent être disposés de façon à ne présenter que deux accès au plus sur la voie publique.

- 3.5. Pour les constructions nouvelles, l'accès des véhicules aux zones de stationnement privatives permettra l'arrêt provisoire du véhicule sans empiéter sur la voie publique lorsque la configuration de la parcelle ou de la voirie l'exige.
- 3.6. Les nouveaux accès directs sur le nouveau tracé de la RD 951 sont interdits.

Nb 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.3 Eau

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être alimentée en eau potable par branchement sur réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes.

4.2. Electricité :

Le raccordement au réseau de distribution est obligatoire pour toute construction ou installation qui doit être desservie en électricité, à moins de disposer de ses propres installations conformes aux réglementations en vigueur.

4.3 Assainissement

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif devra se faire en respectant ses caractéristiques, l'ensemble des réseaux étant souterrain.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public, toutes les eaux usées seront dirigées sur les dispositifs de traitement et évacuées conformément aux exigences de textes réglementaires en vigueur (arrêté du 6 Mai 1996 et règlement départemental). Le projet d'assainissement non-collectif devra être étudié en même temps que l'implantation du bâtiment sur le terrain. Il devra notamment répondre à l'aptitude des sols de la parcelle. Le choix du dispositif d'assainissement non collectif est soumis à l'accord préalable des services compétents.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite. L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires des exploitations agricoles ou industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Les dispositions techniques doivent être prises pour s'opposer à tous reflux d'eaux provenant de l'égout, c'est à dire depuis le domaine public.

4.4 Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent pouvoir être recueillies sur la parcelle.

Le busage des fossés est interdit sans déclaration préalable.

Afin de permettre le passage d'un véhicule, le busage pourra être autorisé

conformément aux normes définies par les services compétents en matière d'assainissement (diamètre et qualité des buses, profondeur, pente).

Il pourra être imposé au constructeur de buser la totalité du fossé longeant sa propriété.

En tout état de cause, le busage des fossés jurés et autres est soumis aux procédures de la loi sur l'Eau.

4.5. **Autres réseaux**

L'installation individuelle doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux d'électricité, de télécommunication, de câble éventuellement.

Nb 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Lorsqu'un dispositif d'assainissement non collectif des eaux usées est requis, les terrains devront présenter une surface suffisante pour réaliser cet assainissement individuel ; cette surface peut être entièrement comprise dans la zone ou non.

Nb 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Lorsqu'une marge de reculement est indiquée au plan, les constructions doivent être implantées au-delà de cette marge.

6.2. A défaut d'indication figurant au plan, les constructions doivent être implantées à 5 m au moins de l'alignement existant ou de celui qui lui sera substitué pour les voies à modifier ou à créer et à 10 m au moins de l'axe de voirie.

La limite effective de la voie privée est prise comme alignement.

6.3. Des implantations autres que celles prévues aux paragraphes précédents peuvent être autorisées en cas de reconstruction, ou d'extension limitée de bâtiments existants, si un retrait d'au moins 3 m est préservé, ou pour des constructions de faible emprise nécessaires au fonctionnement des services publics tels que transformateurs etc ...

Nb 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. La distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 m.

7.2. Toutefois, la construction en limite séparative peut être autorisée en cas d'extension limitée d'une construction existante, ou pour une construction de faible emprise de

moins de 3 m de hauteur à l'égout du toit, à condition que le pignon implanté sur la limite séparative n'excède pas 6,5 m de hauteur.

Nb 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent observer entre elles, une distance d'au moins 4 m.

Nb 9 - EMPRISE AU SOL

- Pour les constructions existantes au 30 Juin 1994, l'extension pourra être autorisée dans la limite de 25 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, 30% maximum de leur emprise au sol pour les bâtiments à usage d'activités économiques et les bâtiments publics.

- Les reconstructions de bâtiments sont autorisées sous réserve de ne pas en augmenter l'emprise au sol et d'en réduire la vulnérabilité.

Nb 10 - HAUTEUR

- 10.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant non rapporté jusqu'au sommet du bâtiment.
- 10.2. Indépendamment des règles d'implantation définies aux articles 6, 7 et 8, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9,5 m.
- 10.3. Au-delà de 20 m à partir de l'alignement, la hauteur totale de la construction édifiée en limite séparative est limitée à 6,5 m.
- 10.4. Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être autorisés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que lucarnes, cheminées, garde-corps ajourés, etc ..., ainsi que la reconstruction de bâtiments existants jusqu'à la hauteur d'origine.

Nb 11 - ASPECT EXTERIEUR

- 11.1. Les toitures des constructions autres que celles destinées à des équipements publics devront avoir une pente comprise entre 40° et 45°, sauf pour les hangars agricoles, dont la pente devra être supérieure ou égale à 20°. Les toitures terrasses sont autorisées à condition de ne pas être vues depuis le domaine public.

Dans le cas d'extension contiguë ou non :

- les pentes de toitures devront être identiques à celles de la construction existante ou comprises entre 40 et 45°
- pour la toiture, les matériaux et les teintes utilisés seront les mêmes que pour la construction principale.

Les panneaux solaires sont autorisés s'ils sont intégrés au plan de toiture et s'ils ne sont pas constitués d'un cumul de petits éléments dispersés en toiture.

11.2. Les dispositions du paragraphe 11.1. ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations d'intérêt général de faible emprise telles que transformateurs ...,
- aux serres,
- aux abris de jardin d'une surface au sol inférieure à 20 m² et d'une hauteur totale inférieure à 4 m. La pente de leur toit ne pourra toutefois pas être inférieure à 20°,
- aux vérandas, aux oriels, sous réserve que l'aspect en résultant soit compatible architecturalement avec l'existant,
- aux éléments de toiture ponctuels, tels que lucarnes, tourelles, terrassons, croupes ... à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction,
- aux extensions couvertes d'un seul pan de toiture prenant appui sur la construction principale et respectant une pente minimale de 30 °.

11.3. Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par 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. Cette règle s'applique également aux utilisations du sol uniquement soumises à déclaration telles que les clôtures, etc ...

11.4. Les enduits de ravalement doivent respecter le caractère local et les couleurs ton pierre ou blanc cassé des enduits traditionnels courants à Saint-Denis-en-Val. Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas rester apparents.

11.5. Pour les constructions individuelles, la pose d'antennes paraboliques sera autorisée sous les réserves suivantes :

- l'installation devra obéir aux règles de l'urbanisme, notamment en s'intégrant bien dans le site et avec la construction préexistante, soit en la peignant, soit en la positionnant de manière à la dissimuler de la rue.

11.6. Excepté pour équipements publics :

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,80 m.

Les clôtures devront être ajourées sur au moins les 2/3 de leur hauteur.

Pour les clôtures constituées par un muret non surmonté par des parties pleines (lices) la hauteur maximale de ce muret est de 60 cm.

Les piliers auront une hauteur maximale de 1,80 m y compris le couronnement et les portails.

Ces règles s'appliquent aux clôtures et aux autres éléments de séparation ou de protection intérieure aux propriétés, tels que les murs, claustras, grillages... et aussi portails et portillons.

Ces règles s'appliquent à toutes les clôtures qu'elles soient ou non, en limite séparative.

- 11.7. Les annexes et abris de jardin métalliques ou en plaques de ciment apparentes sont interdits.

Nb 12 - STATIONNEMENT

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

Nb 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

- 13.1. Les arbres existants doivent être préservés au maximum, et s'ils ne peuvent être maintenus, être remplacés par des plantations équivalentes. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.
- 13.2. Les surfaces libres ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.
- 13.3. Les espaces boisés classés figurant au plan sont à conserver, ils sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
- 13.4. Les plantations d'arbres et arbustes sont autorisées sous réserve du respect des règles et servitudes prévues par le Code Civil, notamment en son article 671.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Nb 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS

CHAPITRE 13 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nd

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone couvre les terres situées au Nord de la Levée de la Loire qui longent le fleuve. Cette zone inondable est à protéger de toute urbanisation dans l'attente de la définition d'un projet d'agglomération à caractère naturel et de loisirs.

La réalisation de ce projet ne pourra se faire qu'après modification ou révision du PLU.

Dans cette attente, de nombreuses occupations ou utilisations du sol sont interdites.

La zone Nd fait partie de la zone inondable, et se trouve incluse dans le champ d'expansion des crues à préserver de toute urbanisation nouvelle au sens du Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Vallée de la Loire, approuvé le 2 février 2001. Elle est concernée par la zone d'aléa très fort du projet de protection auxquels correspondent les sous-secteurs identifiés par l'indice z4.

Il s'agit d'une zone distincte des zones N, Na, Nb, NL et Nh.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Nd 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits les occupations et utilisations suivantes :

- 1.1 Les occupations et utilisations du sol interdites au titre du PPRI.
- 1.2 Les occupations et utilisations du sol de toute nature, sauf celles soumises à condition à l'article Nd 2.2
- 1.3 Les remblais qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux ou pour la réalisation de travaux d'infrastructures publiques ;
- 1.4 Les sous-sols.
- 1.5 Les constructions en bande de grande longueur.
- 1.6 Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés, au-delà d'une durée de trois mois.

- 1.7 Les défrichements dans les espaces boisés classés, sans déclaration préalable, en application de l'article L130-1.
- 1.8 Les abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sans déclaration préalable, en application de l'article L130-1.
- 1.9 Tous travaux ou toutes coupes d'arbre entraînant la destruction d'un élément du patrimoine identifié en tant qu'éléments d'architecture et de paysage à préserver au titre de l'article L123-1 7^{ème} sans déclaration préalable auprès de la commune.

ARTICLE N°2 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol de quelque nature que ce soit, sauf celles visées à l'article N°1, sont autorisées, sous réserve du respect des dispositions suivantes :

- ne présenter aucun danger, ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels
- rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci et leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique
- respecter les différentes réglementations en vigueur, celles relatives à l'hygiène publique, aux installations classées, à l'assainissement et aux zones inondables

2.2 - En outre

Toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions du PPRI.

Sont autorisés sous condition du respect des règles des zones inondables les nouvelles constructions, les nouvelles occupations ou utilisations du sol suivantes :

- les constructions strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, telles que : postes de transformation,
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, au recueil des eaux pluviales, à la défense incendie.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Nd 3 - ACCES ET VOIRIE

Il n'est pas fixé de règle

Nd 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règle

Nd 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle

Nd 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet

Nd 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet

Nd 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles

Nd 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles

Nd 10 - HAUTEUR

Il n'est pas fixé de règles

Nd 11 - ASPECT EXTERIEUR

Il n'est pas fixé de règles

Nd 12 - STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règles

Nd 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règles

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Nd 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE 14 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nh

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir des équipements divers dans un cadre non occupé par l'habitat et destiné à être mis en valeur par des aménagements paysagers.

Dans cette zone, la création de nouveaux logements est interdite.

Elle fait partie de la zone inondable, et se trouve incluse dans le champ d'expansion des crues à préserver de toute urbanisation nouvelle au sens du Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Vallée de la Loire, approuvé le 2 février 2001. Elle est concernée par les zones d'aléas, moyen et fort du projet de protection auxquels correspondent les sous-secteurs identifiés par les indices z2 et z3.

Il s'agit d'une zone distincte des zones N, Na, Nb, Nd, et NL.

Par ailleurs, des éléments du « petit » patrimoine communal ont été identifiés en tant qu'éléments d'architecture et de paysage à préserver au titre de l'article L123-1 7^{ème} ; les projets d'occupations et utilisations du sol portant sur les éléments identifiés au dossier de PLU, sont soumis à des dispositions particulières.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Nh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits les occupations et utilisations suivantes :

- 1.1 Les occupations et utilisations du sol interdites au titre du PPRI.
- 1.2 Les occupations et utilisations du sol de toute nature, sauf celles soumises à condition à l'article Nh 2.2 :
- 1.3 Les remblais qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux ou pour la réalisation de travaux d'infrastructures publiques.
- 1.4 Les sous-sols.
- 1.5 Les constructions en bande de grande longueur.
- 1.6 Les carrières.

- 1.7 Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés, au-delà d'une durée de trois mois.
- 1.8 Les défrichements dans les espaces boisés classés, sans déclaration préalable, en application de l'article L130-1.
- 1.9 Les abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sans déclaration préalable, en application de l'article L130-1.
- 1.10 Tous travaux ou toutes coupes d'arbre entraînant la destruction d'un élément du patrimoine identifié en tant qu'éléments d'architecture et de paysage à préserver au titre de l'article L123-1 7^{ème} sans déclaration préalable auprès de la commune.

ARTICLE Nh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Les occupations et utilisations du sol de quelque nature que ce soit, sauf celles visées à l'article Nh1, sont autorisées, sous réserve du respect des dispositions suivantes :

→ ne présenter aucun danger, ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels

→ rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci et leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique

→ respecter les différentes réglementations en vigueur, celles relatives à l'hygiène publique, aux installations classées, à l'assainissement et aux zones inondables

→ respecter les exigences d'éloignement pour les constructions à usage non agricole vis-à-vis des bâtiments agricoles, et vice versa (article L111-3 du Code de l'Urbanisme)..., déjà implantés vis à vis des habitations.

Toutefois, les extensions des constructions existantes ne sont pas concernées.

Par ailleurs, et très exceptionnellement pour tenir compte des spécificités locales, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée.

2.2 - En outre

Toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions du PPRI.

Sont autorisés-sous condition du respect des règles des zones inondables les nouvelles occupations ou utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, au recueil des eaux pluviales, à la défense incendie, à l'agriculture, aux cimetières
- Les constructions et installation agricoles de faible ampleur (type abri de pompage...) sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au caractère des lieux.
- Les ouvrages de faible emprise d'utilité publique ou d'intérêt collectif
- les aires de stationnement ouvertes au public
- Les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'observation ou à la gestion du milieu naturel ou forestier
- les aménagements paysagers, les équipements de sports et de loisirs, dès lors qu'ils n'entraînent pas la construction d'emprises de plus de 20 m².
- les aires de jeux
- Les annexes aux occupations et utilisations du sol autorisées
- Les changements de destination à des fins de loisirs, d'activités liées aux loisirs
- Les annexes aux occupations et utilisations du sol existantes.
- les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements et modifications de façades et les réfections de toitures
- Les surélévations limitées au-dessus du niveau habitable des bâtiments existants, dans le but de permettre l'amélioration des conditions de confort et de sécurité de leurs occupants à titre temporaire ou permanent,
- Les reconstructions de bâtiments sans augmentation d'emprise au sol sous réserve d'en réduire la vulnérabilité,
- Les équipements sportifs, de loisirs ou de tourisme, non susceptibles d'accueillir des personnes de façon permanente et s'il est indispensable à la surveillance et au fonctionnement de ces installations, le logement du gardien qui devra comporter un premier niveau de plancher à 0,50 m au moins au-dessus du terrain naturel et un second niveau habitable au premier étage,
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des terrains cultivés, jardins, parcs et espaces naturels de la zone,
- Les constructions strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, telles que : postes de transformation,

- Les installations techniques nécessaires aux services publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable,
- Les serres et les bâtiments agricoles nécessaires au fonctionnement de l'exploitation,
- Les clôtures d'une hauteur maximale de 1,80 m. ajourées sur les 2/3 de leur hauteur,
- L'extension des constructions existantes dans la limite de 25 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, 30% de leur emprise au sol pour les bâtiments à usage d'activités et les bâtiments publics n'ayant pas vocation à l'hébergement.

2.3 - Par ailleurs, concernant les éléments de paysage, monument, site d'intérêt patrimonial, identifiés au PLU en application du 7^{ème} alinéa de l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme :

- Les démolitions d'immeubles sont subordonnées à la délivrance d'un permis de démolir,
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable,
- Les coupes et abattages des arbres d'alignements référencés comme éléments de paysage, sont soumis à déclaration préalable auprès de la commune.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Nh 3 - ACCES ET VOIRIE

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte fixées dans les textes réglementaires en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le ramassage des ordures ménagères, etc ...
- 3.3. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci, de façon à assurer la sécurité de la circulation générale.
- 3.4. Les voies en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagée de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.
- 3.5. Les garages doivent être disposés de façon à ne présenter que deux accès au plus sur la voie publique.

- 3.6. Pour les constructions nouvelles, l'accès des véhicules aux zones de stationnement privatives permettra l'arrêt provisoire du véhicule sans empiéter sur la voie publique lorsque la configuration de la parcelle ou de la voirie l'exige.
- 3.7. les nouveaux accès directs sur le nouveau tracé de la RD 951 seront interdits.

Nh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être alimentée en eau potable par branchement sur réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes.

4.2. Electricité

Le raccordement au réseau de distribution est obligatoire pour toute construction ou installation qui doit être desservie en électricité, à moins de disposer de ses propres installations conformes aux réglementations en vigueur.

4.3. Assainissement

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif devra se faire en respectant ses caractéristiques, l'ensemble des réseaux étant souterrain.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public, toutes les eaux usées seront dirigées sur les dispositifs de traitement et évacuées conformément aux exigences de textes réglementaires en vigueur (arrêté du 6 Mai 1996 et règlement départemental). Le projet d'assainissement non-collectif devra être étudié en même temps que l'implantation du bâtiment sur le terrain. Il devra notamment répondre à l'aptitude des sols de la parcelle. Le choix du dispositif d'assainissement non collectif est soumis à l'accord préalable des services compétents.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires des exploitations agricoles ou industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Les dispositions techniques doivent être prises pour s'opposer à tous reflux d'eaux provenant de l'égout, c'est à dire depuis le domaine public.

4.4. Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent pouvoir être recueillies sur la parcelle.

Le busage des fossés est interdit sans déclaration préalable.

Afin de permettre le passage d'un véhicule, le busage pourra être autorisé conformément aux normes définies par les services compétents en matière d'assainissement (diamètre et qualité des buses, profondeur, pente).

Il pourra être imposé au constructeur de buser la totalité du fossé longeant sa propriété.

En tout état de cause, le busage des fossés jurés et autres est soumis aux procédures de la loi sur l'Eau.

4.5. **Autres réseaux**

L'installation individuelle doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux d'électricité, de télécommunication, de câble éventuellement.

Nh 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Lorsqu'un dispositif d'assainissement non collectif des eaux usées est requis, les terrains devront présenter une surface suffisante pour réaliser cet assainissement individuel ; cette surface peut être entièrement comprise dans la zone ou non.

Nh 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions peuvent être :

- soit à l'alignement des voies publiques existantes ou à celui qui lui sera substitué pour les voies à modifier ou à créer ou en limite des marges de recul indiquées au plan de zonage,
- soit en retrait de l'alignement ou de la marge de recul qui s'y substitue.

La limite effective de la voie privée est prise comme alignement.

6.2. Des implantations autres que celles prévues aux paragraphes précédents peuvent être autorisées en cas de reconstruction, ou d'extension limitée de bâtiments existants, si un retrait d'au moins 5 m. est préservé, ou pour des constructions de faible emprise nécessaires au fonctionnement des services publics tels que transformateurs etc ...

Nh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. La distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 5 m.

- 7.2. Toutefois, la construction en limite séparative peut être autorisée en cas d'extension limitée d'une construction existante, ou pour une construction de faible emprise de moins de 3 m de hauteur à l'égout du toit, à condition que le pignon implanté sur la limite séparative n'excède pas 6,5 m de hauteur.

Nh 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

Nh 9 - EMPRISE AU SOL

- Pour les constructions existantes au 30 Juin 1994, l'extension pourra être autorisée dans la limite de 25 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, 30% maximum de leur emprise au sol pour les bâtiments à usage d'activités économiques et les bâtiments publics.
- Les reconstructions de bâtiments sont autorisées dans les cas prévus à l'article 1, sous réserve de ne pas en augmenter l'emprise au sol et d'en réduire la vulnérabilité.

Nh 10 - HAUTEUR

- 10.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant non rapporté jusqu'au sommet du bâtiment.
- 10.2. Indépendamment des règles d'implantation définies aux articles 6, 7 et 8, la hauteur maximale des constructions est fixée à 14 m.
- 10.3. Au-delà de 20 m à partir de l'alignement, la hauteur totale de la construction édifiée en limite séparative est limitée à 6,5 m.
- 10.4. Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être autorisés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que lucarnes, cheminées, garde-corps ajourés, etc ...

Nh 11 - ASPECT EXTERIEUR

- 11.1. Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par 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. Cette règle s'applique également aux utilisations du sol uniquement soumises à déclaration telles que les clôtures, etc ...

- 11.2. Les enduits de ravalement doivent respecter le caractère local et les couleurs ton pierre ou blanc cassé des enduits traditionnels courants à Saint-Denis-en-Val.
Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas rester apparents.
Les panneaux solaires sont autorisés s'ils sont intégrés au plan de toiture et s'ils ne sont pas constitués d'un cumul de petits éléments dispersés en toiture.
- 11.3. Excepté pour les «équipements publics :
- La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,80 m.
Les clôtures devront être ajourées sur au moins les 2/3 de leur hauteur.
Pour les clôtures constituées par un muret non surmonté par des parties pleines (lices) la hauteur maximale de ce muret est de 60 cm.
Les piliers auront une hauteur maximale de 1,80 m y compris le couronnement et les portails.
Ces règles s'appliquent aux clôtures et aux autres éléments de séparation ou de protection intérieure aux propriétés, tels que les murs, claustras, grillages... et aussi portails et portillons.
Ces règles s'appliquent à toutes les clôtures qu'elles soient ou non, en limite séparative.

Nh 12 - STATIONNEMENT

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

Nh 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

- 13.1. Les arbres existants doivent être préservés au maximum, et s'ils ne peuvent être maintenus, être remplacés par des plantations équivalentes. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.
- 13.2. Les surfaces libres ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.
- 13.3. Les espaces boisés classés figurant au plan sont à conserver, ils sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
- 13.4. Les plantations d'arbres et arbustes sont autorisées sous réserve du respect des règles et servitudes prévues par le Code Civil, notamment en son article 671.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Nh 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS

CHAPITRE 15 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NL

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone destinée à être aménagée pour les loisirs en conservant un cadre naturel.

Elle fait partie de la zone inondable, et se trouve incluse dans le champ d'expansion des crues à préserver de toute urbanisation nouvelle au sens du Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Vallée de la Loire, approuvé le 2 février 2001. Elle est concernée par les zones d'aléas, moyen et fort du Plan de prévention auxquels correspondent les sous-secteurs identifiés par les indices z2 et z3.

Il s'agit d'une zone distincte des zones N, Na, Nb, Nd et Nh.

Par ailleurs, des éléments du « petit » patrimoine communal ont été identifiés en tant qu'éléments d'architecture et de paysage à préserver au titre de l'article L123-1 7^{ème} ; les projets d'occupations et utilisations du sol portant sur les éléments identifiés au dossier de PLU, sont soumis à des dispositions particulières.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

NL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits les occupations et utilisations suivantes :

- 1.1 Les occupations et utilisations du sol interdites au titre du PPRI
- 1.2 Les occupations et utilisations du sol de toute nature, sauf celles soumises à condition à l'article NL 2.2
- 1.3 Les remblais qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux ou pour la réalisation de travaux d'infrastructures publiques.
- 1.4 Les sous-sols
- 1.5 Les constructions en bande de grande longueur
- 1.6 Les carrières
- 1.7 Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés, au-delà d'une durée de trois mois

- 1.8 Les défrichements dans les espaces boisés classés, sans déclaration préalable, en application de l'article L130-1.
- 1.9 Les abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sans déclaration préalable, en application de l'article L130-1.
- 1.10 Tous travaux ou toutes coupes d'arbre entraînant la destruction d'un élément du patrimoine identifié en tant qu'éléments d'architecture et de paysage à préserver au titre de l'article L123-1 7^{ème} sans déclaration préalable auprès de la commune.

ARTICLE NL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Les occupations et utilisations du sol de quelque nature que ce soit, sauf celles visées à l'article NLI, sont autorisées, sous réserve du respect des dispositions suivantes :

→ ne présenter aucun danger, ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels

→ rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci et leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique

→ respecter les différentes réglementations en vigueur, celles relatives à l'hygiène publique, aux installations classées, à l'assainissement et aux zones inondables

→ respecter les exigences d'éloignement pour les constructions à usage non agricole vis-à-vis des bâtiments agricoles, et vice versa (article L111-3 du Code de l'Urbanisme)..., déjà implantés vis à vis des habitations.

Toutefois, les extensions des constructions existantes ne sont pas concernées.

Par ailleurs, et très exceptionnellement pour tenir compte des spécificités locales, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée.

2.2 - En outre sont autorisées sous conditions :

Toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions du PPRI.

Sont autorisés sous condition du respect des règles des zones inondables les nouvelles constructions, les nouvelles occupations ou utilisations du sol suivantes :

- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, au recueil des eaux pluviales, à la défense incendie, à l'agriculture...

- les constructions et installation agricoles de faible ampleur (type abri de pompage...) sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au caractère des lieux.
- les ouvrages de faible emprise d'utilité publique ou d'intérêt collectif
- les aires de stationnement ouvertes au public
- Les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'observation ou à la gestion du milieu naturel ou forestier
- l'ouverture de terrains aménagés pour le stationnement des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs
- l'ouverture de terrains de camping
- les parcs d'attractions, aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ouvertes au public,
- les équipements de sports et de loisirs
- les annexes aux occupations et utilisations du sol autorisées
- les abris strictement nécessaires aux animaux
- les changements de destination à des fins d'usage d'habitation liées aux loisirs, de loisirs ou d'activités liées aux loisirs
- les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements et modifications de façades et les réfections de toitures ; ils ne doivent pas remettre en cause la vocation naturelle de la zone
- les surélévations limitées au-dessus du niveau habitable des bâtiments existants, dans le but de permettre l'amélioration des conditions de confort et de sécurité de leurs occupants à titre temporaire ou permanent,
- les reconstructions de bâtiments sans augmentation d'emprise au sol sous réserve d'en réduire la vulnérabilité
- les équipements sportifs, de loisirs ou de tourisme, non susceptibles d'accueillir des personnes de façon permanente et s'il est indispensable à la surveillance et au fonctionnement de ces installations, le logement du gardien qui devra comporter un premier niveau de plancher à 0,50 m au moins au-dessus du terrain naturel et un second niveau habitable au premier étage
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des terrains cultivés, jardins, parcs et espaces naturels de la zone

- les constructions strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, telles que : postes de transformation
- les installations techniques nécessaires aux services publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable
- les serres et les bâtiments agricoles nécessaires au fonctionnement de l'exploitation
- les clôtures d'une hauteur maximale de 1,80 m ajourées sur les 2/3 de leur hauteur
- l'extension des constructions existantes dans la limite de 25 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, 30% de leur emprise au sol pour les bâtiments à usage d'activités et les bâtiments publics n'ayant pas vocation à l'hébergement.

Les équipements sportifs, de loisirs ou de tourisme ne peuvent être admis que s'ils respectent les conditions ci-après :

- qu'ils portent sur au moins 2 ha ou la totalité du secteur,
- qu'ils valorisent l'environnement naturel,
- qu'ils s'intègrent à un schéma d'aménagement d'ensemble,
- que soient réalisées les infrastructures correspondantes au programme conçues en fonction de l'aménagement d'ensemble du secteur.

2.3 - Par ailleurs, concernant les éléments de paysage, monument, site d'intérêt patrimonial, identifiés au PLU en application du 7^{ème} alinéa de l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme :

- Les démolitions d'immeubles sont subordonnées à la délivrance d'un permis de démolir,
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable,
- Les coupes et abattages des arbres d'alignements référencés comme éléments de paysage, sont soumis à déclaration préalable auprès de la commune.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

NL 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

- 3.2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte fixées dans les textes réglementaires en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le ramassage des ordures ménagères, etc ...
- 3.3 Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci, de façon à assurer la sécurité de la circulation générale.
- 3.4 Les voies en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagée de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.
- 3.5 Les garages doivent être disposés de façon à ne présenter que deux accès au plus sur la voie publique.
- 3.6 Pour les constructions nouvelles, l'accès des véhicules aux zones de stationnement privatives permettra l'arrêt provisoire du véhicule sans empiéter sur la voie publique lorsque la configuration de la parcelle ou de la voirie l'exige.

NL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être alimentée en eau potable par branchement sur réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes.

4.2. Electricité

Le raccordement au réseau de distribution est obligatoire pour toute construction ou installation qui doit être desservie en électricité, à moins de disposer de ses propres installations conformes aux réglementations en vigueur.

4.3. Assainissement

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif devra se faire en respectant ses caractéristiques, l'ensemble des réseaux étant souterrain.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public, toutes les eaux usées seront dirigées sur les dispositifs de traitement et évacuées conformément aux exigences de textes réglementaires en vigueur (arrêté du 6 Mai 1996 et règlement départemental). Le projet d'assainissement non-collectif devra être étudié en même temps que l'implantation du bâtiment sur le terrain. Il devra notamment répondre à l'aptitude des sols de la parcelle. Le choix du dispositif d'assainissement non collectif est soumis à l'accord préalable des services compétents.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires des exploitations agricoles ou industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Les dispositions techniques doivent être prises pour s'opposer à tous reflux d'eaux provenant de l'égout, c'est à dire depuis le domaine public.

4.4. **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent pouvoir être recueillies sur la parcelle.

Le busage des fossés est interdit sans autorisation préalable.

Afin de permettre le passage d'un véhicule, le busage pourra être autorisé conformément aux normes définies par les services compétents en matière d'assainissement (diamètre et qualité des buses, profondeur, pente).

Il pourra être imposé au constructeur de buser la totalité du fossé longeant sa propriété.

En tout état de cause, le busage des fossés jurés et autres est soumis aux procédures de la loi sur l'Eau.

4.5. **Autres réseaux**

L'installation individuelle doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux d'électricité, de télécommunication, de câble éventuellement.

NL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Lorsqu'un dispositif d'assainissement non collectif des eaux usées est requis, les terrains devront présenter une surface suffisante pour réaliser cet assainissement individuel ; cette surface peut être entièrement comprise dans la zone ou non.

NL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions peuvent être :

- soit à l'alignement des voies publiques existantes ou à celui qui lui sera substitué pour les voies à modifier ou à créer ou en limite des marges de recul indiquées au plan de zonage,
- soit en retrait de l'alignement ou de la marge de recul qui s'y substitue.

La limite effective de la voie privée est prise comme alignement.

- 6.2. Une implantation différente peut être autorisée en cas de reconstruction, ou d'extension limitée de bâtiments existants si un retrait d'au moins 3 m. est préservé, ou pour des constructions de faible emprise nécessaires au fonctionnement des services publics, tels que transformateurs etc ...

NL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1. La distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale 3 m.
- 7.2. Toutefois, la construction en limite séparative peut être autorisée en cas d'extension limitée d'une construction existante, ou pour une construction de faible emprise de moins de 3 m de hauteur à l'égout du toit, à condition que le pignon implanté sur la limite séparative n'excède pas 6,5 m de hauteur.

NL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles

NL 9 - EMPRISE AU SOL

- Pour les constructions existantes au 30 Juin 1994, l'extension pourra être autorisée dans la limite de 25 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, 30% maximum de leur emprise au sol pour les bâtiments à usage d'activités économiques et les bâtiments publics.
- Les reconstructions de bâtiments sont autorisées sous réserve de ne pas en augmenter l'emprise au sol et d'en réduire la vulnérabilité.

NL 10 - HAUTEUR

- 10.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant non rapporté jusqu'au sommet du bâtiment.
- 10.2. Indépendamment des règles d'implantation définies aux articles 6, 7 et 8, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9,50 m.
- 10.3. Au-delà de 20 m à partir de l'alignement, la hauteur totale de la construction édifiée en limite séparative est limitée à 6,5 m.

- 10.4. Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être autorisés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que lucarnes, cheminées, garde-corps ajourés, etc ... ainsi que la reconstruction de bâtiments existants jusqu'à la hauteur d'origine.

NL 11 - ASPECT EXTERIEUR

- 11.1. Les toitures des constructions autres que celles destinées à des équipements publics devront avoir une pente comprise entre 40° et 45°, sauf pour les hangars agricoles, dont la pente devra être supérieure ou égale à 20°. Les toitures terrasses sont autorisées dans le cas d'extension mais ne doivent pas être vues depuis le domaine public.

Dans le cas d'extension contiguë ou non :

- les pentes de toitures devront être identiques à celles de la construction existante, ou comprises entre 35 et 45°,
- les matériaux et les teintes utilisés seront les mêmes que pour la construction principale.

Les panneaux solaires sont autorisés s'ils sont intégrés au plan de toiture et s'ils ne sont pas constitués d'un cumul de petits éléments dispersés en toiture.

- 11.2. Les dispositions du paragraphe 11.1. ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations d'intérêt général de faible emprise telles que transformateurs ...,
- aux serres,
- aux abris de jardin d'une surface au sol inférieure à 20 m² et d'une hauteur totale inférieure à 4 m. La pente de leur toit ne pourra toutefois pas être inférieure à 20°,
- aux vérandas, aux oriels, sous réserve que l'aspect en résultant soit compatible architecturalement avec l'existant,
- aux éléments de toiture ponctuels, tels que lucarnes, tourelles, terrassons, croupes ... à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction,
- aux extensions couvertes d'un seul pan de toiture prenant appui sur la construction principale et respectant une pente minimale de 30 °.

- 11.3. Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par 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. Cette règle s'applique également aux utilisations du sol uniquement soumises à déclaration telles que les clôtures, etc ...

- 11.4. Les enduits de ravalement doivent respecter le caractère local et les couleurs ton pierre ou blanc cassé des enduits traditionnels courants à Saint-Denis-en-Val. Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas rester apparents.

- 11.5. Pour les constructions individuelles, la pose d'antennes paraboliques sera autorisée sous les réserves suivantes :
- l'installation devra obéir aux règles de l'urbanisme, notamment en s'intégrant bien dans le site et avec la construction préexistante, soit en la peignant, soit en la positionnant de manière à la dissimuler de la rue.
- 11.6. Excepté pour les équipements publics :
- La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,80 m.
Les clôtures devront être ajourées sur au moins les 2/3 de leur hauteur.
Pour les clôtures constituées par un muret non surmonté par des parties pleines (lices) la hauteur maximale de ce muret est de 60 cm.
Les piliers auront une hauteur maximale de 1,80 m y compris le couronnement et les portails.
Ces règles s'appliquent aux clôtures et aux autres éléments de séparation ou de protection intérieure aux propriétés, tels que les murs, claustras, grillages... et aussi portails et portillons.
Ces règles s'appliquent à toutes les clôtures qu'elles soient ou non, en limite séparative.
- 11.7. Les annexes et abris de jardin métalliques ou en plaques de ciment apparentes sont interdits.

NL 12 - STATIONNEMENT

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

NL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

- 13.1. Les arbres existants doivent être préservés au maximum, et s'ils ne peuvent être maintenus, être remplacés par des plantations équivalentes. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.
- 13.2. Les surfaces libres ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.
- 13.3. Les espaces boisés classés figurant au plan sont à conserver, ils sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
- 13.4. Les plantations d'arbres et arbustes sont autorisées sous réserve du respect des règles et servitudes prévues par le Code Civil, notamment en son article 671.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

NL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS