

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 cette 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.