



***PLAN LOCAL D'URBANISME
DE SAINT-DENIS DE L'HOTEL***

REGLEMENT

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 17 Mars 2014

Dernière procédure d'évolution :

PLU mis en compatibilité par délibération du Conseil Municipal du 24 septembre 2024

.....	1
TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT	4
TITRE II	12
Dispositions applicables aux zones urbaines	12
ZONE UA	13
ZONE UB	24
ZONE UC	35
ZONE UE	47
ZONE UI.....	55
ZONE UTA.....	64
ZONE UZ	73
ZONE UL.....	82
TITRE III.....	90
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	90
ZONE 1AU	91
ZONE 1AUI	102
ZONE 1AUE.....	112
ZONE 1AUTA.....	120
ZONE 2AU	130
ZONE 2AUI	133
ZONE 2AUL	137
TITRE IV	140
Dispositions applicables aux zones agricoles	140
ZONE A.....	141
TITRE V	150
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	150
ZONE N.....	151

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

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

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

Pour utiliser ce document, vous effectuerez les opérations suivantes :

- lecture des dispositions générales,
- lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle est situé votre terrain, vous y trouverez le corps de règles qui s'applique à votre terrain,
- le nom de la zone dans laquelle se situe votre terrain comporte des indices (« b », « i »...) précisant les règles applicables pour les différents articles, les règles correspondant à ces indices se trouvent dans le chapitre de la zone,
- lecture des annexes du PLU, qui rassemblent des dispositions réglementaires spécifiques, qui ne relèvent pas directement du Plan Local d'Urbanisme, mais qui s'appliquent à certains terrains,

dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme vous trouverez des éléments qui vous aideront dans la compréhension du corps des règles.

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement du plan local d'urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Denis de l'Hôtel.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1) Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R 111.3, R.111.5 à R 111.14, R.111.22 à R111.24.2 du code de l'urbanisme, à l'exception des articles R 111.2, R 111.4, R 111.15 et R 111.21, rappelés ci dessous.

→ **ARTICLE R. 111-2 DU CODE DE L'URBANISME**

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 DU CODE DE L'URBANISME**

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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- 15 DU CODE DE L'URBANISME**

« Le permis ou la décision prise sur la 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 peut n'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 DU CODE DE L'URBANISME**

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Toutefois conformément aux dispositions de l'article R 111-1 du code de l'urbanisme « Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du code de l'urbanisme »

2) Aux termes de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme relatif aux entrées de ville,

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées au dernier alinéa du III de l'article L. 122-1-5.

Elle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. Un règlement local de publicité pris en application de l'article L. 581-14 du code de l'environnement est établi par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou la commune. L'élaboration et l'approbation des dispositions d'urbanisme et du règlement local de publicité font l'objet d'une procédure unique et d'une même enquête publique.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation. »

3) Aux termes de l'article L111-2 du code de l'urbanisme, « Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale et, notamment, des autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes et sentiers de touristes ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques.

Les dispositions applicables auxdites voies et notamment les conditions dans lesquelles l'exercice de certains droits pourra être accordé aux riverains sont déterminées, soit par l'acte déclarant d'utilité publique l'ouverture de la voie, soit par des règlements d'administration publique ».

4) Aux termes de l'article L111-3 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, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

5) Aux termes de l'article L111-4 du code de l'urbanisme, « Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies. »

6) Aux termes de l'article L 111.10 du code de l'urbanisme, « Lorsque les travaux des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L 111.8 dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été

prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités. Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation".

7) Aux termes de l'article L421-6 du code de l'urbanisme, « *Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.*

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites. »

8) S'ajoutent aux règles propres du P.L.U. Ies prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières. Conformément à l'article L126.1 du code de l'urbanisme "*Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan, soit, s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste visée à l'alinéa premier, le délai d'un an court à compter de cette publication.*".

En conséquence et conformément à l'article R 126.1 du code de l'urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et appartenant aux catégories figurant sur la liste visée ci-dessus font l'objet d'une annexe au présent dossier.

9) Demeurent applicables les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur ayant un impact sur l'aménagement de l'espace, ainsi que les autres réglementations locales, notamment celles dédiées à la gestion des eaux usées, pluviales, ...

10) Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement depuis moins de dix ans, en application de l'article 8 de la loi n° 86.13 du 6 janvier 1986, modifié par la loi n° 88.13 du 5 janvier 1988, restent applicables.

11) Les règles du P.L.U. s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant ;

- les Espaces Naturels Sensibles des Départements,
- le Droit de Prémption Urbain,
- les secteurs faisant l'objet d'un Programme d'Aménagement d'Ensemble,
- les périmètres de Déclaration d'Utilité Publique.

12) Les constructions à usage d'habitation, comprises dans les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures terrestres, sont soumises à des conditions d'isolation contre le bruit, en application de l'article 13 de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit. Ces périmètres sont reportés pour information en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

13) Protection du patrimoine archéologique :

Le préfet de Région doit être saisi de toute demande de permis de construire, de permis de démolir et travaux divers soumis à ce code sur et aux abords des sites et zones archéologiques définis par le présent document, ainsi que des dossiers relatifs aux opérations d'aménagement soumis aux dispositions de la loi n° 2001-44

du 17 janvier 2001 relative l'archéologie préventive, modifiée par la loi n° 2001-1276 du 29 décembre 2001 et la loi n°2003-707 du 1er août 2003 et du décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002.

14) S'appliquent aux **travaux effectués au voisinage des ouvrages souterrains, aériens et subaquatiques** les dispositions du décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, modifiées par le décret n° 2003-425 du 11 mai 2003.

RAPPELS :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration dans les conditions prévues à l'article R. 421-12 du code de l'urbanisme
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tel aux documents graphiques.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier. Ne sont pas assujettis à autorisation de défrichement les espaces boisés suivants, en vertu de l'article L 311-2 du code forestier :
 - « 1° Les bois de superficie inférieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat dans le département, sauf s'ils font partie d'un autre bois dont la superficie, ajoutée à la leur, atteint ou dépasse le seuil fixé selon les modalités précitées ;
 - 2° Les parcs ou jardins clos et attenants à une habitation principale, lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares. Toutefois, lorsque les défrichements projetés dans ces parcs sont liés à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre Ier du livre III du code de l'urbanisme ou d'une opération de construction soumise à autorisation au titre de ce code, cette surface est abaissée à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat dans le département. »
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les conditions prévues à l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
 - Article 682 du code civil : « Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner. »

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est partagé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières.

La sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zone, dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Le secteur n'est pas autonome. Il se rattache juridiquement à une zone. Le règlement de ladite zone s'y applique, à l'exception de prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.

→ LES ZONES URBAINES DITES ZONES U

Elles font l'objet du titre II du présent règlement.

Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ».

Les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions dans les zones urbaines.

Les dispositions des différents chapitres du titre II s'appliquent à ces zones qui se répartissent comme suit :

UA - UB – UC - UE – UI – UL - UTA - UZ

➔ **LES ZONES A URBANISER DITES ZONES AU**

Elles font l'objet du titre III du présent règlement.

Les zones à urbaniser (zones à caractère naturel destinées à être urbanisées) sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres « AU ».

Les dispositions des différents chapitres du Titre III s'appliquent à ces zones qui se répartissent comme suit :

1AU - 1AUI – 1AUTA – 2AU – 2AUI – 2AUTA – 2AUL

➔ **LES ZONES AGRICOLES DITES A**

Elles font l'objet du titre IV du présent règlement.

➔ **LES ZONES NATURELLES DITES N**

Elles font l'objet du titre V du présent règlement.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies au P.L.U. 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.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le Permis de Construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 – LES EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés au document graphique par des trames gris clair dont la signification et le bénéficiaire sont rappelés par le tableau figurant sur le document de zonage.

Sous réserve des dispositions de l'article L 433-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire, correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation des sols affectant la superficie du terrain cédé (article R 123-10 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 6 – LES ESPACES BOISES CLASSES

Les terrains indiqués aux documents graphiques en trame avec des bandes en gris sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du code forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L 130-2 du code de l'urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

ARTICLE 7 – DISPOSITIONS GENERALES CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Dans l'ensemble des zones, les dispositions des articles 6, 7, 8, 9, 10, 12 et 14 peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. En ce cas, les règles qui leur sont applicables sont les suivantes :

→ 7.1. ARTICLE 6

Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés à l'alignement ou avec un retrait au moins égal à un mètre de l'alignement.

→ 7.2. ARTICLE 7

Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait d'un mètre minimum.

→ 7.3. ARTICLE 10

7.3.1. Dispositions générales

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

7.3.2. Dispositions applicables aux constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

La hauteur maximale absolue de la construction ne peut excéder 20 mètres.

La hauteur des installations d'éclairage, de transport et de production d'énergie, de stockage et de distribution d'eau n'est pas réglementée.

→ 7.4. ARTICLES 8, 9 ET 14

Non réglementé

→ 7.5. ARTICLE 12

Il est exigé au minimum un stationnement adapté, notamment au regard des caractéristiques de la voirie environnante, aux besoins des constructions et installations.

ARTICLE 8 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES CONCERNANT L'APPLICATION DU RÈGLEMENT AUX CAS DES LOTISSEMENTS OU DE LA CONSTRUCTION SUR UN MÊME TERRAIN DE PLUSIEURS BÂTIMENTS

Dans le cas d'une division foncière en propriété ou en jouissance, à l'occasion d'un lotissement ou de la construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments, le règlement du PLU, en application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, s'oppose à ce que les règles édictées par le PLU s'apprécient au regard de l'ensemble du projet.

Dans ces cas, les règles édictées par le PLU s'apprécient au regard de chacun des lots issus d'un lotissement ou de chacun des terrains d'assiette issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

ARTICLE 9 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LES ABRIS POUBELLES

Les abris poubelles, dans la limite de 10 m² de surface de plancher par terrain, peuvent être implantés librement dans toutes les zones par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives.

TITRE II

Dispositions applicables aux zones urbaines

ZONE UA

PREAMBULE

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Saint Denis de l'Hôtel.

D'une part, la commune de Saint Denis de l'Hôtel est concernée par le risque inondation : Le PPRI de la Vallée de la Loire, approuvé arrêté préfectoral du 7 juin 2001, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement.

D'autre part, la commune de Saint-Denis de l'Hôtel est concernée par le risque de transport de matières dangereuses :

- *En traversée d'agglomération par la RD 921 et la RD 960, un gazoduc et la voie ferrée ;*
- *Hors agglomération par la RD 921, la RD 960 et la RN 60 ;*

Une partie du territoire Saint-Denis de l'Hôtel présente un risque d'instabilité des sols :

- *lié au phénomène de gonflement ou de retrait des sols argileux. L'information concernant ce risque est disponible sur le site www.argiles.fr;*
- *et/ou à la présence de cavités souterraines. L'information est disponible sur le site www.bdcavite.net.*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier

Il est rappelé que, en sus des dispositions du règlement de la zone :

- *L'article 7 du titre I « Dispositions générales » du présent règlement s'applique aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,*
- *L'article 8 du titre I « Dispositions générales » du présent règlement s'applique aux cas des lotissements ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments,*
- *L'article 9 titre I « Dispositions générales » du présent règlement concerne les abris poubelles.*

CARACTERE DE LA ZONE, EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :

Cette zone complexe regroupe les différents tissus urbains qui constituent le centre-ville.

Le bâti est organisé en ordre continu sur le centre ancien, aux abords de l'église, ainsi que sur la Grand Rue et l'avenue d'Orléans. Cette caractéristique est à préserver sur ces secteurs dans la mesure où ils contribuent à identifier les centres historiques.

D'autres secteurs correspondent à une urbanisation plus récente en ordre discontinu.

Objectifs :

- Intégrer la gare et la Grand Rue dans un centre élargi,
- Favoriser le renouvellement et la compacité,
- Préserver les caractéristiques majeures du centre ancien et de la Grand Rue.

La zone comprend deux secteurs de zone :

<i>Secteurs de zones</i>	<i>Secteurs concernés</i>	<i>Objectif</i>	<i>Articles concernés</i>
UAa	Vieux centre de l'Eglise	Préserver les caractéristiques majeures du centre ancien	UA6, UA10, UA11
UAb	Collectifs du centre	Permettre l'évolution des bâtiments collectifs	UA6, UA7, UA10, UA11

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

→ ARTICLE UA 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions et installations qui, par leur situation, leurs caractéristiques, leur importance ou leur implantation entraîneraient des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les fumées, les odeurs, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.
- Les constructions et installations à usage agricole,
- Les nouvelles constructions et installations destinées à l'industrie,
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les campings de toutes natures, et les terrains de stationnement des caravanes,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de décharges,
- Les affouillements, les exhaussements, les décaissements et les remblaiements des sols hormis ceux autorisés à l'article UA2,
- Les travaux ayant pour effet de détruire sans mesure compensatoire un élément de paysage identifié au titre de l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme et repéré aux documents graphiques.

→ ARTICLE UA 2: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- Les constructions et installations destinées à l'artisanat, à l'hébergement hôtelier, au commerce, et aux bureaux, à condition :
 - o qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec la présence d'habitations sur la zone,
 - o et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...],
 - o et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les dépôts de véhicules à condition qu'ils portent sur des véhicules neufs ou d'occasion réservés à la vente, à la location ou faisant l'objet de réparation, et ce dans le cadre de l'activité professionnelle.
- Les aménagements extérieurs, affouillements et exhaussements de sol pourvu que la différence de niveau soit inférieure à 0,60 m hors les accès à des aménagements de sous-sol et à condition que leurs réalisations soient liées :
 - o aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - o ou à des aménagements paysagers,
 - o ou à des aménagements hydrauliques,

- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ⊖ ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.
- Les constructions des ouvrages d'utilité publique, des ouvrages de faible emprise et les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution d'énergie électrique.

SECTION 2: CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

→ ARTICLE UA 3: ACCÈS ET VOIRIE.

3.1. Accès

- 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 (servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique) ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Rappel article 682 du code civil
“Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.”

- Les accès doivent avoir des caractéristiques proportionnées aux destinations des bâtiments ou installations qu'ils desservent, notamment ils doivent permettre de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie, la protection civile et la collecte des ordures ménagères.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons. 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.
- Les sorties particulières de véhicules doivent disposer d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris, ayant moins de 6% de pente sur une longueur minimum de 5 m comptée à partir de l'alignement ou de la limite de la voie privée en tenant lieu.
- Les accès sous porche devront respecter des gabarits imposés par les services de sécurité et d'incendie avec une hauteur libre minimum de 3,5mètres.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.2. Voirie

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères.
- Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à la destination de l'opération.

→ ARTICLE UA 4: DESSERTES PAR LES RÉSEAUX

4.1. *Alimentation en eau potable*

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

4.2. *Assainissement eaux usées*

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies au regard des avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement devra respecter les caractéristiques du réseau public.
- L'assainissement individuel est autorisé, en l'absence de réseau, à condition d'être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et après avis de l'autorité compétente.

4.3. *Assainissement eaux pluviales.*

Les eaux de voirie

- Les eaux pluviales de voirie provenant des surfaces imperméabilisées seront collectées et raccordées au réseau public s'il existe, et s'il présente toutes les garanties capacitaires jusqu'à l'exutoire, pour les accepter jusqu'à une occurrence orageuse décennale. Des dispositifs ad hoc de limitation des rejets d'hydrocarbures seront prévus, en tant que de besoin, soit aux points de captage des eaux, soit aux points de raccordement aux réseaux existants,
- Si le réseau public ne présente pas les garanties capacitaires, les eaux de voirie collectées seront, soit préalablement tamponnées par tout dispositif ad hoc, avant rejet à débit limité et via le prétraitement ad hoc en tant que de besoin, soit intégralement prise en charge localement, par des dispositifs et exécutoires alternatifs,
- Si le réseau public n'existe pas, les eaux de voiries collectées seront prises en charge localement par tous dispositifs et exécutoires alternatifs.
- Les rejets du réseau dans la Loire devront passer préalablement dans un déboureur – déshuileur,
- Ces rejets doivent être compatibles avec les objectifs de qualité du milieu récepteur.

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privées

- Les eaux pluviales en provenance des opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 3 logements devront être prises en charge prioritairement sur le terrain. Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (rétention, infiltration, récupération) doivent être privilégiées systématiquement afin de limiter et d'étaler les apports au réseau collecteur. Tout rejet vers les infrastructures publiques devra se faire à débit limité ou différé.
- Les eaux pluviales en provenance des autres parcelles privées doivent être prises en charge sur le terrain, sauf impossibilité technique avérée. Aucun rejet direct vers des réseaux pluviaux existants n'est admis.

4.4. *Electricité*

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

4.5. *Télécommunication Très Basse Tension.*

Tout raccordement d'une installation nouvelle devra pouvoir être réalisé en souterrain depuis le domaine public dans les règles de l'art, selon les textes en vigueur.

4.6. *Autres réseaux*

Tout raccordement d'une installation nouvelle devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public. Deux fourreaux de diamètre approprié seront posés entre le bâtiment et l'alignement. En cas d'implantation à l'alignement, les fourreaux seront réalisés jusqu'à l'alignement.

4.7. Déchets

Les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 10 logements devront obligatoirement intégrer un local collectif adapté au tri sélectif, d'une surface minimum de 5m². En ce cas, la localisation et la taille de cet emplacement doivent être adaptées aux besoins et à une manipulation aisée des conteneurs.

→ ARTICLE UA 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

→ ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Dispositions générales

Champ d'application : Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation automobile, publiques ou privées, ainsi qu'aux cours d'eau. En revanche, elle ne s'applique pas aux voies publiques piétonnes ou cyclables, sauf celles associées à une voie de circulation, ni aux voies de statut privé ne donnant accès qu'à une ou deux constructions, ni à l'emprise de la voie ferrée.

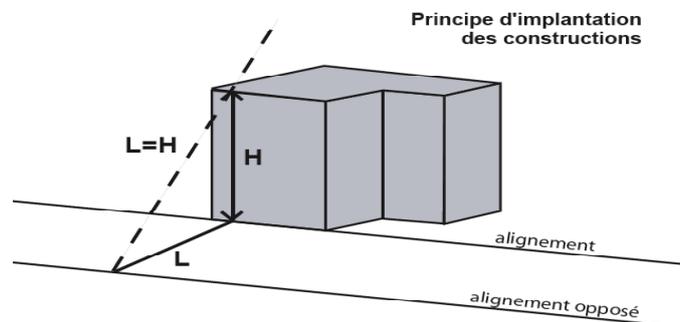
Dans le cas où la construction serait à implanter sur une parcelle bordée par plusieurs voies, la plus large des voies serait prépondérante, sauf indications contraires portées au plan.

6.1.1– Aux endroits indiqués au plan, l'implantation à l'alignement est obligatoire.

6.1.2 – À défaut d'indication figurant au plan, les constructions doivent être implantées, en tout ou partie :

- À l'alignement des voies,
- Ou avec retrait de 6 mètres maximum de l'alignement.

Règle de prospect : La distance de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H$).



Toutefois, des implantations, autres que celles définies ci-dessus peuvent être admises ou imposées :

- pour la réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux dès lors qu'ils sont intégrés au site environnant.
- pour la réalisation des constructions ayant vocation à accueillir des équipements collectifs.

6.2. Dispositions propres aux sous-secteurs UAa et UAb

À défaut d'indication figurant au plan, les constructions doivent être implantées, en tout ou partie à l'alignement ou en retrait des voies .

Règle de prospect : La distance de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H$).

6.3. Cas des constructions implantées en retrait

À l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'édification de toute construction en retrait de l'alignement est subordonnée à la réalisation préalable d'une clôture implantée à l'alignement conformément à l'article UA.11.

6.4. Dispositions particulières

Une implantation en retrait de plus de 6 mètres de l'alignement est admise pour les annexes et les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles définies au présent article afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante. En ce cas, les constructions à édifier doivent être réalisées dans le prolongement latéral de la construction existante, ou à l'arrière de la construction existante.

6.5. Dispositions particulières aux propriétés situées en bordure des voies ferrées

En bordure des voies ferrées, aucune construction autre qu'un mur de clôture ne peut être édifiée à moins de 2 mètres de la limite légale du chemin de fer. Celle-ci sera déterminée par le service gestionnaire. Ainsi et préalablement à tout projet de clôture ou de construction, le riverain devra effectuer une demande d'alignement auprès du service gestionnaire (cf. servitudes d'utilité publique).

→ ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Cas des parcelles dont la largeur sur rue est inférieure à 10 mètres.

Dans une bande de 0 à 30 mètres de l'alignement, les constructions doivent être implantées sur les deux limites séparatives latérales.

Au-delà de cette bande de 30 mètres, les constructions peuvent être implantées en retrait des limites séparatives.

7.2. Cas des parcelles dont la largeur sur rue est supérieure à 10 mètres.

Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale.

Dans le secteur UAb, les constructions pourront être implantées en retrait des deux limites séparatives.

Dans le cas de constructions situées à l'alignement des voies et emprises publiques, la construction d'une clôture prolongeant la façade jusqu'à la ou les limites séparatives est obligatoire. Cette clôture pourra recevoir une porte, un portail ou tout autre type d'aménagement. L'article UA 11 détermine l'aspect de la clôture.

7.3. Modalités de calcul du retrait

Dès lors que la construction n'est pas édifiée en limite séparative :

- elle doit être implantée en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives,
- **Règle de prospect** : la distance de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H/2$),

7.4. Cas de constructions annexes

Toutefois, les constructions annexes d'une surface de plancher inférieure à 20m² et d'une hauteur totale inférieure à 3,5 mètres peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de 1 mètre minimum de la limite séparative dès lors qu'ils ne sont pas à usage d'habitation, ni d'activités agricole, commerciales, artisanales ou industrielles.

7.5. Les bassins de piscine non couverte doivent être implantées en respectant une marge d'isolement de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives

7.6. Les ouvrages techniques de faible emprise nécessaires au fonctionnement des services publics pourront être implantés de façon particulière pourvu qu'ils s'intègrent de façon cohérente dans l'environnement naturel ou construit.

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

8.1. Dispositions générales

Les constructions non contiguës doivent être implantées avec une distance au moins égale à la hauteur, prise à l'égout du toit, de la construction la plus élevée, avec un minimum de 4 mètres.

8.2. Cas des constructions dont les façades se faisant face sont constituées de murs aveugles, comportant éventuellement des parties translucides ne permettant pas de voir ou d'être vu (pavés de verre, verres polis...)

Cette distance peut être rapportée à la hauteur, prise à l'égout du toit, de la construction la moins élevée, avec un minimum de 2,50 mètres.

8.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

→ **ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

→ **ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

10.1. Généralités

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel ou remblayé (si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain) jusqu'à l'égout du toit.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.

10.2. Hauteur maximale à l'égout :

10.2.1. La hauteur maximale à l'égout est de 6 mètres.

10.2.2. En secteur de zone UAa, la hauteur maximale à l'égout est de 4,50 mètres.

10.2.3. En secteur de zone UAb, la hauteur maximale à l'égout est de 9 mètres.

10.3. Cas des annexes implantées en limite séparative ou dans une bande de 1 à 3 mètres à partir de la limite séparative:

La hauteur maximale des constructions annexes autorisées à l'article 7.4 est de 3,5 mètres.

10.4. Constructions existantes ne respectant pas les règles définies au présent article

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies ci-dessus.

10.5. Ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (antennes de téléphonie mobile, ...)

→ ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Rappel

L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier doit satisfaire aux conditions édictées par l'article R 111.21. du code de l'urbanisme cité à l'article 2 du titre 1 du présent PLU : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* ».

Les enseignes commerciales devront être conformes aux dispositions réglementaires et au règlement de voirie de la commune.

11.2. Façades

Sont interdits :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts,
- Les imitations de matériaux (faux marbres, fausses briques, faux pans de bois). Les parements sont autorisés.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région
- Le blanc pur,
- Les couleurs vives ou soutenues, à l'exception des teintes chaudes sombres (bruns et rouges se rapprochant des couleurs de la terre et des matériaux naturels tels que la brique).

Les annexes seront de matériaux ou d'aspect compatibles avec ceux des bâtiments existants.

11.3. Menuiseries et ouvertures

En UAa, les menuiseries devront être en bois peint en excluant le blanc pur.

En UA et UAb, les menuiseries en PVC sont autorisées.

Sont autorisés, sous réserve :

Le percement des baies et d'ouvertures dans des immeubles existants, ainsi que leur suppression, dans la mesure où ces modifications sont en harmonie avec l'architecture des façades et notamment avec le rythme et la proportion des baies existantes.

11.4. Niveau du plancher rez-de-chaussée

Le niveau du plancher rez-de-chaussée sera à une hauteur maximale de 0,60 mètre par rapport au niveau du terrain pris à l'emplacement de la façade principale par rapport à l'axe de la voie.

Dans le cas où le bâtiment serait à implanter sur une parcelle bordée par plusieurs voies, une adaptation particulière pourra être admise en cas de dénivelé important.

11.5. Toitures

Les toitures devront présenter une double pente comprise entre 70% (35°) et 120% (50°). Une pente plus importante peut être autorisée dans le cadre d'une réfection à l'identique à l'exclusion des surélévations.

Les toits à une pente autorisés s'ils s'appuient à un corps de bâtiment existant

Les formes courbes sont autorisées, à l'exception du secteur UAa.

Les annexes d'une surface maximum de 20 m² de surface de plancher auront une double pente minimum de 15°.

Les toitures terrasse végétalisées sont autorisées.

Les autres toitures en terrasse peuvent être autorisées si :

- elles sont créées en surface limitée : maximum 25% de la surface en plan de la couverture,

- elles contribuent à la personnalisation et à la qualité esthétique ou environnementale du bâtiment pour lequel elles sont conçues.

Ces deux conditions étant cumulatives.

Les constructions annexes accolées à la construction principale doivent avoir une toiture en harmonie avec celle de la construction principale.

Les panneaux solaires sont autorisés s'ils ne font pas saillie.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies ci-dessus.

11.6. VÉRANDAS, VERRIÈRES, ABRIS DE PISCINE

Il n'est pas exigé de pente minimale pour la toiture pour les vérandas, verrières et les abris de piscine.

11.7. CLÔTURES SUR RUE ET SUR CHEMINS PUBLICS

Les clôtures seront situées à l'alignement des voies et auront une hauteur totale de maximum 1,8 mètres.

Les clôtures sur rue seront constituées d'un muret en matériau plein d'une hauteur comprise entre 0,30m et 0,70m. Ce muret doit être doublé d'une clôture ajourée.

Les murets bordant des voies dont la pente est supérieure à 7% pourront admettre une hauteur inférieure ou supérieure de 10 cm.

Les clôtures bordant les chemins et venelles publiques pourront comporter un soubassement en plaques ciment d'une hauteur comprise entre 0,30m et 0,70m.

En cas de haie doublant les clôtures sur le domaine public, sa hauteur sera de 2 mètres maximum.

Sont interdits :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts,
- Les tôles ondulées,
- Les imitations de matériaux (fausses briques, faux moellons, faux pans de bois, faux marbres). Les parements sont autorisés,
- Les grillages simples non doublés d'une haie,
- Les couleurs vives.

Les portails pleins sont autorisés.

La mise en oeuvre d'une clôture à l'alignement pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas obligatoire.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien des clôtures existantes ne respectant pas les règles définies ci-dessus.

11.8. CLÔTURES SÉPARATIVES

Les clôtures séparatives auront une hauteur maximum de 2 mètres.

Sont interdits :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts,
- Les tôles ondulées.

11.9. Les éléments techniques

Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faitage.

Dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes (solaires, éoliens horizontaux, ...)

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

En UAA, la couleur des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) devra de plus se fondre avec l'ensemble de la toiture.

Éléments de climatiseurs

Les éléments de climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

- soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

→ ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

12.1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

Pour les opérations de changement de destination, les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables à la surface de plancher faisant l'objet d'un changement de destination. Les places de stationnement conservées après l'opération de changement de destination viennent en déduction des places à créer exigées au titre du présent article.

Rappel : conformément au code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'état.

12.2 Normes de stationnement applicables par type de constructions

- Dans le cas d'extension de constructions existantes, sans création de logements supplémentaires, inférieures ou égales à 40 m² de surface de plancher, il n'est pas exigé de réalisation de places de stationnement,
- Pour les opérations à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement par tranche entamée de 40m² de surface de plancher, dans la limite de deux places par logement,
- Pour les bâtiments à usage commercial de moins de 100 m² de surface de plancher, il est exigé au minimum une place de stationnement par tranche entamée de 40 m² de surface de vente,
- Pour les bâtiments à usage commercial de plus de 100 m² de Surface de plancher, il est exigé au minimum une place de stationnement par tranche entamée de 25m² de surface de vente,
- Pour les bâtiments à usage artisanal, il est exigé au minimum une place de stationnement par tranche entamée de 50m² de surface de plancher,
- Pour les bâtiments à usage de bureaux, il est exigé au minimum une place de stationnement par tranche entamée de 30m² de Surface de plancher,
- Concernant constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques tant en ce qui concerne les véhicules de service, les véhicules du personnel, et les véhicules visiteurs. Il est exigé au minimum une place de stationnement par tranche entamée de 110m² de Surface de plancher.

Dans le cas d'impossibilité avérée de créer des places de stationnement exigées ci-dessus, ces règles ne sont pas imposées en cas de changement de destination de locaux sans surface supplémentaire créée en vue de la création d'un logement ou de l'installation d'une activité tertiaire et notamment des professionnels de santé ou des services à la personnes dûment agréés.

12.3 Livraisons

Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur du terrain et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

12.4 Impossibilité de réaliser les places de stationnements

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaire au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations, selon les précisions apportées par le présent règlement et conformément à l'article L.123-1-12 et -13 du code de l'urbanisme :

- soit en acquérant dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération, les surfaces de stationnement lui faisant défaut,
- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération.

➔ ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES

13.1 *Espaces Boisés Classés*

Les terrains indiqués aux documents graphiques, repérés en légende par les lettres EBC, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

13.2 *Obligation de planter*

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces indigènes en nombre équivalent. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 qui ont été détruits doivent être remplacés par des sujets de même espèce et en nombre équivalent.

13.3 *Espaces de stationnement*

Les aires de stationnement, privées comme publiques, de toute surface doivent être plantées au minimum à raison de un arbre de haute tige ou deux arbustes pour 75 m² de surface de stationnement.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Il n'est pas imposé de C.O.S.

ZONE UB

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Saint Denis de l'Hôtel.

D'une part, la commune de Saint Denis de l'Hôtel est concernée par le risque inondation : Le PPRI de la Vallée de la Loire, approuvé arrêté préfectoral du 7 juin 2001, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement.

D'autre part, la commune de Saint-Denis de l'Hôtel est concernée par le risque de transport de matières dangereuses :

- *En traversée d'agglomération par la RD 921 et la RD 960, un gazoduc et la voie ferrée ;*
- *Hors agglomération par la RD 921, la RD 960 et la RN 60 ;*

Une partie du territoire Saint-Denis de l'Hôtel présente un risque d'instabilité des sols :

- *lié au phénomène de gonflement ou de retrait des sols argileux. L'information concernant ce risque est disponible sur le site www.argiles.fr;*
- *et/ou à la présence de cavités souterraines. L'information est disponible sur le site www.bdcavite.net.*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier

Il est rappelé que, en sus des dispositions du règlement de la zone :

- *L'article 7 du titre I « Dispositions générales » du présent règlement s'applique aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,*
- *L'article 8 du titre I « Dispositions générales » du présent règlement s'applique aux cas des lotissements ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments,*
- *L'article 9 titre I « Dispositions générales » du présent règlement concerne les abris poubelles.*

CARACTERE DE LA ZONE, EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :

Cette zone regroupe les différents tissus urbains qui constituent les **extensions** du centre-ville, à dominante résidentielle, souvent réalisées sous forme d'opérations groupées (lotissements).

Cette zone correspond à une urbanisation plus récente, en majorité en ordre discontinu. Certains secteurs regroupent cependant des constructions individuelles accolées.

Objectifs :

- Favoriser le renouvellement,
- Conserver la qualité du cadre de vie.

La zone comprend un secteur de zone :

<i>Secteur de zones</i>	<i>Secteur concerné</i>	<i>Objectif</i>	<i>Article concerné</i>

UBa	Bd des Dords, rue des Vignes, av. de la Bône	Permettre une légère évolution du bâti sur les parcelles les plus contraintes (constructions individuelles accolées)	UB 14
-----	--	--	-------

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

→ ARTICLE UB 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions et installations destinées à l'industrie,
- Les constructions et installations à usage agricole,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les constructions et installations qui, par leur situation, leurs caractéristiques, leur importance ou leur implantation entraîneraient des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les fumées, les odeurs, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.
- Les campings de toutes natures, et les terrains de stationnement des caravanes,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de décharges,
- Les affouillements, les exhaussements, les décaissements et les remblaiements des sols hormis ceux autorisés à l'article UB 2,
- Les travaux ayant pour effet de détruire sans mesure compensatoire un élément de paysage identifié au titre de l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme et repéré aux documents graphiques.

→ ARTICLE UB 2: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- Les constructions et installations destinées à l'artisanat, à l'hébergement hôtelier, au commerce, et aux bureaux, à condition :
 - o qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec la présence d'habitations sur la zone,
 - o et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...],
 - o et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les dépôts de véhicules à condition qu'ils portent sur des véhicules neufs ou d'occasion réservés à la vente, à la location ou faisant l'objet de réparation, et ce dans le cadre de l'activité professionnelle.
- Les aménagements extérieurs, affouillements et exhaussements de sol pourvu que la différence de niveau soit inférieure à 0,60 m hors les accès à des aménagements de sous-sol et à condition que leurs réalisations soient liées :
 - o aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - o ou à des aménagements paysagers,
 - o ou à des aménagements hydrauliques,
 - o ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - o ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

- Les constructions des ouvrages d'utilité publique, des ouvrages de faible emprise et les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution d'énergie électrique.

SECTION 2: CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

→ ARTICLE UB 3: ACCÈS ET VOIRIE

3.1. Accès

- 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 (servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique) ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Rappel article 682 du code civil

“Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.”

- Les accès doivent avoir des caractéristiques proportionnées aux destinations des bâtiments ou installations qu'ils desservent, notamment ils doivent permettre de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie, la protection civile et la collecte des ordures ménagères.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons. 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.
- Les sorties particulières de véhicules doivent disposer d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris, ayant moins de 6% de pente sur une longueur minimum de 5 m comptée à partir de l'alignement ou de la limite de la voie privée en tenant lieu.
- Les accès sous porche devront respecter des gabarits imposés par les services de sécurité et d'incendie avec une hauteur libre minimum de 3,5mètres.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.2. Voirie

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagère.
- Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à la destination de l'opération.

→ ARTICLE UB 4: DESERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. *Alimentation en eau potable*

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

4.2. *Assainissement eaux usées*

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies au regard des avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement devra respecter les caractéristiques du réseau public.
- L'assainissement individuel est autorisé, en l'absence de réseau, à condition d'être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et après avis de l'autorité compétente.

4.3. *Assainissement eaux pluviales.*

Les eaux de voirie

- Les eaux pluviales de voirie provenant des surfaces imperméabilisées seront collectées et raccordées au réseau public s'il existe, et s'il présente toutes les garanties capacitaires jusqu'à l'exutoire, pour les accepter jusqu'à une occurrence orageuse décennale. Des dispositifs ad hoc de limitation des rejets d'hydrocarbures seront prévus, en tant que de besoin, soit aux points de captage des eaux, soit aux points de raccordement aux réseaux existants,
- Si le réseau public ne présente pas les garanties capacitaires, les eaux de voirie collectées seront, soit préalablement tamponnées par tout dispositif ad hoc, avant rejet à débit limité et via le prétraitement ad hoc en tant que de besoin, soit intégralement prise en charge localement, par des dispositifs et exécutoires alternatifs,
- Si le réseau public n'existe pas, les eaux de voiries collectées seront prises en charge localement par tous dispositifs et exécutoires alternatifs.
- Les rejets du réseau dans la Loire devront passer préalablement dans un déboureur – déshuileur,
- Ces rejets doivent être compatibles avec les objectifs de qualité du milieu récepteur.

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives

- Les eaux pluviales en provenance des opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 3 logements devront être prises en charge prioritairement sur le terrain. Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (rétention, infiltration, récupération) doivent être privilégiées systématiquement afin de limiter et d'étaler les apports au réseau collecteur. Tout rejet vers les infrastructures publiques devra se faire à débit limité ou différé.
- Les eaux pluviales en provenance des autres parcelles privatives doivent être prises en charge sur le terrain, sauf impossibilité technique avérée. Aucun rejet direct vers des réseaux pluviaux existants n'est admis.

4.4. *Electricité*

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

4.5. *Télécommunication Très Basse Tension.*

Tout raccordement d'une installation nouvelle devra pouvoir être réalisé en souterrain depuis le domaine public dans les règles de l'art, selon les textes en vigueur.

4.6. *Autres réseaux*

Tout raccordement d'une installation nouvelle devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public. Deux fourreaux de diamètre approprié seront posés entre le bâtiment et l'alignement. En cas d'implantation à l'alignement, les fourreaux seront réalisés jusqu'à l'alignement.

4.7. Déchets

Les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 10 logements devront obligatoirement intégrer un local collectif adapté au tri sélectif, d'une surface minimum de 5m². En ce cas, la localisation et la taille de cet emplacement doivent être adaptées aux besoins et à une manipulation aisée des conteneurs.

→ ARTICLE UB 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

→ ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Dispositions générales

Champ d'application : Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation automobile, publiques ou privées, ainsi qu'aux cours d'eau. En revanche, elle ne s'applique pas aux voies publiques piétonnes ou cyclables, sauf celles associées à une voie de circulation, ni aux voies de statut privé ne donnant accès qu'à une ou deux constructions, ni à l'emprise de la voie ferrée.

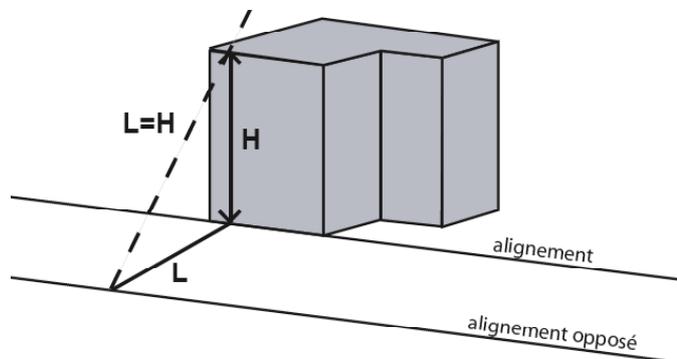
Dans le cas où la construction serait à implanter sur une parcelle bordée par plusieurs voies, la plus large des voies serait prépondérante, sauf indications contraires portées au plan.

6.1.1– Aux endroits indiqués au plan, l'implantation à l'alignement est obligatoire.

6.1.2 – À défaut d'indication figurant au plan, les constructions doivent être implantées, en tout ou partie :

- à l'alignement des voies ;
- ou avec un retrait de 5 mètres minimum de l'alignement -

Règle de prospect : La distance de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H$).



Toutefois, des implantations, autres que celles définies ci-dessus peuvent être admises ou imposées :

- pour la réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux dès lors qu'ils sont intégrés au site environnant.
- pour la réalisation des constructions ayant vocation à accueillir des équipements collectifs.

6.2. Dispositions particulières

Une implantation différente de celle autorisée à l'article 6.1. est admise dans le cas des annexes, extensions et surélévations de constructions existantes non implantées conformément aux dispositions de l'article 6.1., afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante. En ce cas, les constructions à édifier doivent être réalisées dans le prolongement latéral de la construction existante, ou à l'arrière de la construction existante.

6.3. Dispositions particulières aux propriétés situées en bordure des voies ferrées

En bordure des voies ferrées, aucune construction autre qu'un mur de clôture ne peut être édifiée à moins de 2 mètres de la limite légale du chemin de fer. Celle-ci sera déterminée par le service gestionnaire. Ainsi et préalablement à tout projet de clôture ou de construction, le riverain devra effectuer une demande d'alignement auprès du service gestionnaire (cf. servitudes d'utilité publique).

→ ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Cas des parcelles dont la largeur sur rue est inférieure à 10 mètres.

Dans une bande de 0 à 30 mètres de l'alignement, les constructions doivent être implantées sur les deux limites séparatives latérales.

Au-delà de cette bande de 30 mètres, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

7.2. Cas des parcelles dont la largeur sur rue est supérieure à 10 mètres.

Dans une bande de 0 à 30 mètres de l'alignement, les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative latérale ou en retrait des limites séparatives.

Au-delà de cette bande de 30 mètres, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

7.3. Modalités de calcul du retrait

Dès lors que la construction n'est pas édifiée en limite séparative :

- elle doit être implantée en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives,
- Règle de prospect : la distance de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H/2$),

7.4. Cas de constructions annexes

Toutefois, les constructions annexes d'une surface de plancher inférieure à 20m² et d'une hauteur totale inférieure à 3,5 mètres peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de 1 mètre minimum de la limite séparative dès lors qu'ils ne sont pas à usage d'habitation, ni d'activités agricole, commerciales, artisanales ou industrielles.

7.5. Les bassins de piscine non couverte doivent être implantées en respectant une marge d'isolement de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives

7.6. Les ouvrages techniques de faible emprise nécessaires au fonctionnement des services publics pourront être implantés de façon particulière pourvu qu'ils s'intègrent de façon cohérente dans l'environnement naturel ou construit.

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

8.1. Dispositions générales

Les constructions non contiguës doivent être implantées avec une distance au moins égale à la hauteur, prise à l'égout du toit, de la construction la plus élevée, avec un minimum de 4 mètres.

8.2. Cas des constructions dont les façades se faisant face sont constituées de murs aveugles, comportant éventuellement des parties translucides ne permettant pas de voir ou d'être vu (pavés de verre, verres polis...)

Cette distance peut être rapportée à la hauteur, prise à l'égout du toit, de la construction la moins élevée, avec un minimum de 2,50 mètres.

8.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

→ ARTICLE UB 9 ; EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la surface de la partie de la propriété située dans cette zone.

→ ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

10.1. Généralités

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel ou remblayé (si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain) jusqu'à l'égout du toit.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.

10.2. Hauteur maximale à l'égout

La hauteur maximale à l'égout du toit est de 3 mètres.

10.3. Cas des annexes implantées en limite séparative ou dans une bande de 1 à 3 mètres à partir de la limite séparative

La hauteur maximale totale des constructions annexes autorisées à l'article 7.4 est de 3,5 mètres.

10.4. Constructions existantes ne respectant pas les règles définies au présent article

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies ci-dessus.

10.5. Ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (antennes de téléphonie mobile, ...)

→ ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Rappel

L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier doit satisfaire aux conditions édictées par l'article R 111.21. du code de l'urbanisme cité à l'article 2 du titre 1 du présent PLU :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. ».

Les enseignes commerciales devront être conformes aux dispositions réglementaires et au règlement de voirie de la commune.

11.2. Façades

Sont interdits :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts,
- Les imitations de matériaux (faux marbres, fausses briques, faux pans de bois). Les parements sont autorisés.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région

- Le blanc pur,
- Les couleurs vives ou soutenues, à l'exception des teintes chaudes sombres (bruns et rouges se rapprochant des couleurs de la terre et des matériaux naturels tels que la brique).

Les annexes seront de matériaux ou d'aspect compatibles avec ceux des bâtiments existants.

11.3. Menuiseries et ouvertures

Sont autorisés, sous réserve :
Le percement des baies et d'ouvertures dans des immeubles existants, ainsi que leur suppression, dans la mesure où ces modifications sont en harmonie avec l'architecture des façades et notamment avec le rythme et la proportion des baies existantes.

11.4. Niveau du plancher rez-de-chaussée

Le niveau du plancher rez-de-chaussée sera à une hauteur maximale de 0,60 mètre par rapport au niveau du terrain pris à l'emplacement de la façade principale par rapport à l'axe de la voie.

Dans le cas où le bâtiment serait à implanter sur une parcelle bordée par plusieurs voies, une adaptation particulière pourra être admise en cas de dénivelé important.

11.5. Toitures

Les toitures devront présenter une double pente comprise entre 70% (35°) et 120% (50°)
Une pente plus importante peut être autorisée dans le cadre d'une réfection à l'identique à l'exclusion des surélévations.
Les toits à une pente autorisés s'ils s'appuient à un corps de bâtiment existant
Les formes courbes sont autorisées.

Les annexes d'une surface maximum de 20 m² de surface de plancher auront une double pente minimum de 15°.

Les toitures terrasse végétalisées sont autorisées.

Les autres toitures en terrasse peuvent être autorisées si :

- elles sont créées en surface limitée : maximum 25% de la surface en plan de la couverture,
- elles contribuent à la personnalisation et à la qualité esthétique ou environnementale du bâtiment pour lequel elles sont conçues.

Ces deux conditions étant cumulatives.

Les constructions annexes accolées à la construction principale doivent avoir une toiture en harmonie avec celle de la construction principale.

Sur le secteur de bord de Loire indicé « 1 », la couverture devra être réalisée en ardoise naturelle ou tuile plate de terre cuite.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies ci-dessus.

11.6. Vérandas, verrières, abris de piscine

Il n'est pas exigé de pente minimale pour la toiture pour les vérandas, verrières et les abris de piscine.

11.7. Clôtures sur rue et sur chemins publics

Les clôtures seront situées à l'alignement des voies et auront une hauteur totale de maximum 1,8 mètres.

Les clôtures sur rue seront constituées d'un muret en matériau plein d'une hauteur comprise entre 0,30m et 0,70m. Ce muret doit être doublé d'une clôture ajourée.

Les murets bordant des voies dont la pente est supérieure à 7% pourront admettre une hauteur inférieure ou supérieure de 10 cm.

Les clôtures bordant les chemins et venelles publiques pourront comporter un soubassement en plaques ciment d'une hauteur comprise entre 0,30m et 0,70m.

En cas de haie doublant les clôtures sur le domaine public, sa hauteur sera de 2 mètres maximum.

Sont interdits :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts,
- Les tôles ondulées,
- Les imitations de matériaux (fausses briques, faux moellons, faux pans de bois, faux marbres). Les parements sont autorisés,
- Les grillages simples non doublés d'une haie,
- Les couleurs vives.

Les portails pleins sont autorisés.

La mise en oeuvre d'une clôture à l'alignement pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas obligatoire.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien des clôtures existantes ne respectant pas les règles définies ci-dessus.

11.8. Clôtures séparatives

Les clôtures séparatives auront une hauteur maximum de 2 mètres.

Sont interdits :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts,
- Les tôles ondulées.

11.9. Les éléments techniques

Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faitage.

Dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes (solaires, éoliens horizontaux, ...)

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

Sur le secteur de bord de Loire indicé « 1 », la couleur des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) devra de plus se fondre avec l'ensemble de la toiture.

Éléments de climatiseurs

Les éléments de climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

- soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec le façade sur rue.

→ ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

Pour les opérations de changement de destination, les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables à la surface de plancher faisant l'objet d'un changement de destination. Les places de stationnement conservées après l'opération de changement de destination viennent en déduction des places à créer exigées au titre du présent article.

Rappel : conformément au code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'état.

12.2. Normes de stationnement applicables par type de constructions

- Dans le cas d'extension de constructions existantes, sans création de logements supplémentaires, inférieures ou égales à 40 m² de surface de plancher, il n'est pas exigé de réalisation de places de stationnement,
- Pour les opérations à usage d'habitation, il est exigé un place de stationnement par tranche entamée de 40m² de plancher de Surface de plancher, dans la limite de deux places par logement,
- Pour les bâtiments à usage commercial il est exigé au minimum une place de stationnement par tranche entamée de 25m² de surface de vente,
- Pour les bâtiments à usage d'activité artisanale ou tertiaire, il est exigé au minimum une place de stationnement par tranche échue de 30m² de surface de plancher.

Concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques tant en ce qui concerne :

- les véhicules de service,
- les véhicules du personnel,
- les véhicules visiteurs.

Dans le cas d'impossibilité avérée de créer des places de stationnement exigées ci-dessus, ces règles ne sont pas imposées en cas de changement de destination de locaux sans surface supplémentaire créée en vue de la création d'un logement ou de l'installation d'une activité tertiaire et notamment des professionnels de santé ou des services à la personnes dûment agréés.

12.3. Livraisons

Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur du terrain et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

12.4. Impossibilité de réaliser les places de stationnements

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacement nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations, selon les précisions apportées par le présent règlement et conformément à l'article L.123-1-12 et -13 du code de l'urbanisme :

- soit en acquérant dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération, les surfaces de stationnement lui faisant défaut,

- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération.

→ ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS

13.1. *Espaces boisés*

Les terrains indiqués aux documents graphiques, repérés en légende par les lettres EBC, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

13.2. *Espaces libres*

30% au minimum de l'unité foncière doit être laissé libre de tout construction ou infrastructure . Cette surface doit être aménagée en jardin ou plantée et ne pas être imperméabilisée afin de ne pas entraver la pénétration gravitaire des eaux de pluie.

La partie de terrain libre visible du domaine public, non aménagée en espace de stationnement située entre la voie publique et la construction doit être aménagée en jardin de pleine terre.

13.3. *Obligation de planter*

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces indigènes en nombre équivalent. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 qui ont été détruits doivent être remplacés par des sujets de même espèce et en nombre équivalent.

13.4. *Espaces de stationnement*

Les aires de stationnement, privées comme publiques, de toute surface doivent être plantées au minimum à raison de un arbre de haute tige ou deux arbustes pour 75 m² de surface de stationnement.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

14.1. *Dispositions générales*

Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) est fixé à 0,35.

14.2. *Dispositions propres au secteur UBa*

Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) est fixé à 0,7.

ZONE UC

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Saint Denis de l'Hôtel.

D'une part, la commune de Saint Denis de l'Hôtel est concernée par le risque inondation : Le PPRI de la Vallée de la Loire, approuvé arrêté préfectoral du 7 juin 2001, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement.

D'autre part, la commune de Saint-Denis de l'Hôtel est concernée par le risque de transport de matières dangereuses :

- *En traversée d'agglomération par la RD 921 et la RD 960, un gazoduc et la voie ferrée ;*
- *Hors agglomération par la RD 921, la RD 960 et la RN 60 ;*

Une partie du territoire Saint-Denis de l'Hôtel présente un risque d'instabilité des sols :

- *lié au phénomène de gonflement ou de retrait des sols argileux. L'information concernant ce risque est disponible sur le site www.argiles.fr,*
- *et/ou à la présence de cavités souterraines. L'information est disponible sur le site www.bdcavite.net.*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier

Il est rappelé que, en sus des dispositions du règlement de la zone :

- *L'article 7 du titre I « Dispositions générales » du présent règlement s'applique aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,*
- *L'article 8 du titre I « Dispositions générales » du présent règlement s'applique aux cas des lotissements ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments,*
- *L'article 9 titre I « Dispositions générales » du présent règlement concerne les abris poubelles.*

CARACTERE DE LA ZONE, EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :

Cette zone complexe regroupe les différents tissus urbains qui constituent les **extensions** urbaines linéaires, caractérisées par un parcellaire en lanière et un bâti en ordre discontinu.

Objectifs :

- Permettre au bâti existant d'évoluer,
- Limiter les problèmes liés aux éventuelles divisions parcellaires en limitant le phénomène :
 - o Problèmes de voisinage,
 - o Multiplication des accès privés sur les voies départementales.

La zone comprend un secteur de zone :

<i>Secteurs de zones</i>	<i>Secteurs concernés</i>	<i>Objectif</i>	<i>Articles concernés</i>
UCi	Secteurs inondables rue du Port et Faux Juif	Prendre en compte le risque inondation	UC1, UC2, UC9, UC10, UC11

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

→ ARTICLE UC 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Occupations et utilisations interdites en zone UC, à l'exception des secteurs indicés « i » :

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions et installations destinées à l'industrie,
- Les constructions et installations à usage agricole,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les constructions et installations qui, par leur situation, leurs caractéristiques, leur importance ou leur implantation entraîneraient des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les fumées, les odeurs, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.
- Les campings de toutes natures, et les terrains de stationnement des caravanes,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de décharges,
- L'ouverture d'excavations durables sur les terrains situés à l'intérieur du le périmètre de protection rapproché du captage d'alimentation en eau potable du bois de Chenailles,
- Les affouillements, les exhaussements, les décaissements et les remblaiements des sols hormis ceux autorisés à l'article UC 2,
- Les travaux ayant pour effet de détruire sans mesure compensatoire un élément de paysage identifié au titre de l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme et repéré aux documents graphiques.

1.2. Dispositions propres au secteur inondable indicé « i »

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions nouvelles, hormis celles autorisées à l'article UC 2,
- Les campings de toutes natures, et les terrains de stationnement des caravanes,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de décharges,
- L'ouverture d'excavations durables sur les terrains situés à l'intérieur du le périmètre de protection rapproché du captage d'alimentation en eau potable du bois de Chenailles,
- Les affouillements, les exhaussements, les décaissements et les remblaiements des sols hormis ceux autorisés à l'article UC 2,
- Les travaux ayant pour effet de détruire sans mesure compensatoire un élément de paysage identifié au titre de l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme et repéré aux documents graphiques.

Par ailleurs, dans le secteur inondable identifié au Plan de Prévention des Risques de la Vallée de la Loire (voir plan des servitudes d'utilité publique et PPRI en annexe), les occupations ou utilisations du sol sont soumises au Règlement du Plan de Prévention des Risques de la Vallée de la Loire annexé au présent PLU.

Sont notamment interdits : les équipements tels les centre de secours principaux, les hôpitaux, les cliniques, maisons de retraite, centres de post-cure, centres accueillant de façon permanente les personnes à mobilité réduite ; les ouvrages, remblaiements, ou endiguements nouveaux.

→ ARTICLE UC 2: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en zone UC, à l'exception des secteurs indicés « i » :

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- Les constructions et installations destinées à l'artisanat, à l'hébergement hôtelier, au commerce, et aux bureaux, à condition :
 - o qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec la présence d'habitations sur la zone,
 - o et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...],
 - o et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les dépôts de véhicules à condition qu'ils portent sur des véhicules neufs ou d'occasion réservés à la vente, à la location ou faisant l'objet de réparation, et ce dans le cadre de l'activité professionnelle.
- Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêts collectifs à condition qu'ils ne comportent pas de canalisation ou de stockage d'hydrocarbure ou de tout liquide susceptible d'altérer la qualité des eaux souterraines s'ils sont implantés périmètre de protection rapproché du captage d'alimentation en eau potable du bois de Chenailles,
- Les aménagements extérieurs, affouillements et exhaussements de sol pourvu qu'ils soient situés en dehors du périmètre de protection rapproché du captage d'alimentation en eau potable du bois de Chenailles et que la différence de niveaux soit inférieure à 0,60 m hors les accès à des aménagements de sous-sol et que leurs réalisations soient liées :
 - o aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - o ou à des aménagements paysagers,
 - o ou à des aménagements hydrauliques,
 - o ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - o ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.
- Les constructions des ouvrages d'utilité publique, des ouvrages de faible emprise et les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution d'énergie électrique.

2.2. Dispositions propres au secteur inondable / au secteur UCi

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- Les extensions des constructions ayant une existence légale et une superficie minimum de 50m² de surface de plancher, pour l'amélioration du confort ou de la sécurité et dans la limite de 100 m² d'emprise au sol et à condition qu'elles comportent un premier niveau de plancher à 50 cm minimum au dessus du niveau du terrain naturel,
- Les annexes non destinées à l'habitation, d'une superficie inférieure à 20m² et situées à proximité immédiate de la construction principale,
- L'entretien, la réfection et la rénovation des bâtiments existants sans création de surface de plancher,

- Les surélévations des constructions d'un seul niveau ne comportant pas un premier niveau de plancher à 50 cm minimum au-dessus du niveau du terrain naturel,
- Les changements de destination des constructions existantes à condition que la nouvelle destination ne comprenne pas d'installation classée pour la protection de l'environnement et soit à vocation :
 - o de bureau,
 - o et/ou d'artisanat,
 - o et/ou d'habitat.
- Les abris de jardins à condition :
 - o que ce soit des constructions légères et facilement démontables,
 - o et dans la limite de 10 m² de surface de plancher par parcelles cultivées ou par terrain.
- l'activité professionnelle.
- Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêts collectifs à condition qu'ils ne comportent pas de canalisation ou de stockage d'hydrocarbure ou de tout liquide susceptible d'altérer la qualité des eaux souterraines s'ils sont implantés périmètre de protection rapproché du captage d'alimentation en eau potable du bois de Chenailles,
- Les aménagements extérieurs, affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient situés en dehors du périmètre de protection rapproché du captage d'alimentation en eau potable du bois de Chenailles et que leurs réalisations soient liées :
 - o aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - o ou à des aménagements paysagers,
 - o ou à des aménagements hydrauliques,
 - o ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - o ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

Par ailleurs, dans le secteur inondable identifié au Plan de Prévention des Risques de la Vallée de la Loire (voir plan des servitudes d'utilité publique et PPRI en annexe), les occupations ou utilisations du sol sont soumises au Règlement du Plan de Prévention des Risques de la Vallée de la Loire annexé au présent PLU.

- Les constructions des ouvrages d'utilité publique, des ouvrages de faible emprise et les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution d'énergie électrique.

SECTION 2: CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

→ ARTICLE UC 3: ACCÈS ET VOIRIE

3.1. Accès

- 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 (servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique) ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Rappel article 682 du code civil

“Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.”

- Les accès doivent avoir des caractéristiques proportionnées aux destinations des bâtiments ou installations qu'ils desservent, notamment ils doivent permettre de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie, la protection civile et la collecte des ordures ménagères.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons. 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.
- Les sorties particulières de véhicules doivent disposer d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris, ayant moins de 6% de pente sur une longueur minimum de 5 m comptée à partir de l'alignement ou de la limite de la voie privée en tenant lieu.
- Les accès sous porche devront respecter des gabarits imposés par les services de sécurité et d'incendie avec une hauteur libre minimum de 3,5mètres.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.2. Voirie

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagère.
- Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à la destination de l'opération.

→ ARTICLE UC 4: DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement eaux usées

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies au regard des avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement devra respecter les caractéristiques du réseau public.
- L'assainissement individuel est autorisé, en l'absence de réseau, à condition d'être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et après avis de l'autorité compétente.

4.3. Assainissement eaux pluviales.

Les eaux de voirie

- Les eaux pluviales de voirie provenant des surfaces imperméabilisées seront collectées et raccordées au réseau public s'il existe, et s'il présente toutes les garanties capacitaires jusqu'à l'exutoire, pour les accepter jusqu'à une occurrence orageuse décennale. Des dispositifs ad hoc de limitation des rejets d'hydrocarbures seront prévus, en tant que de besoin, soit aux points de captage des eaux, soit aux points de raccordement aux réseaux existants,
- Si le réseau public ne présente pas les garanties capacitaires, les eaux de voirie collectées seront, soit préalablement tamponnées par tout dispositif ad hoc, avant rejet à débit limité et via le prétraitement ad hoc en tant que de besoin, soit intégralement prise en charge localement, par des dispositifs et exécutoires alternatifs,

- Si le réseau public n'existe pas, les eaux de voiries collectées seront prises en charge localement par tous dispositifs et exécutoires alternatifs.
- Les rejets du réseau dans la Loire devront passer préalablement dans un débourbeur – déshuileur,
- Ces rejets doivent être compatibles avec les objectifs de qualité du milieu récepteur.

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privées

- Les eaux pluviales en provenance des parcelles privées doivent être prises en charge sur le terrain, sauf impossibilité technique avérée. Aucun rejet direct vers des réseaux pluviaux existants n'est admis.

4.4. Electricité

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

4.5. Télécommunication Très Basse Tension.

Tout raccordement d'une installation nouvelle devra pouvoir être réalisé en souterrain depuis le domaine public dans les règles de l'art, selon les textes en vigueur.

4.6. Autres réseaux

Tout raccordement d'une installation nouvelle devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public. Deux fourreaux de diamètre approprié seront posés entre le bâtiment et l'alignement. En cas d'implantation à l'alignement, les fourreaux seront réalisés jusqu'à l'alignement.

4.7. Déchets

Les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 10 logements devront obligatoirement intégrer un local collectif adapté au tri sélectif, d'une surface minimum de 5m². En ce cas, la localisation et la taille de cet emplacement doivent être adaptées aux besoins et à une manipulation aisée des conteneurs.

➔ **ARTICLE UC 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

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

6.1. Dispositions générales

Champ d'application : Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation automobile, publiques ou privées, ainsi qu'aux cours d'eau. En revanche, elle ne s'applique pas aux voies publiques piétonnes ou cyclables, sauf celles associées à une voie de circulation, ni aux voies de statut privé ne donnant accès qu'à une ou deux constructions, ni à l'emprise de la voie ferrée.

Dans le cas où la construction serait à implanter sur une parcelle bordée par plusieurs voies, la plus large des voies serait prépondérante, sauf indications contraires portées au plan.

À défaut d'indication figurant au plan, les constructions doivent être implantées, en tout ou partie : en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement.

Règle de prospect : La distance de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H$).

Toutefois, des implantations, autres que celles définies ci-dessus peuvent être admises ou imposées :

- pour la réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux dès lors qu'ils sont intégrés au site environnant.
- pour la réalisation des constructions ayant vocation à accueillir des équipements collectifs.

6.2. Dispositions particulières

Une implantation différente de celle autorisée à l'article 6.1. est admise dans le cas des annexes, extensions et surélévations de constructions existantes non implantées conformément aux dispositions de l'article 6.1., afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante. En ce cas, les constructions à édifier doivent être réalisées dans le prolongement latéral de la construction existante, ou à l'arrière de la construction existante.

6.3. Cas de constructions annexes (ex Article UC 7.4)

Toutefois, les constructions annexes d'une surface de plancher inférieure à 20m² et d'une hauteur totale inférieure à 3,5 mètres peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de 1 mètre minimum de la limite séparative dès lors qu'ils ne sont pas à usage d'habitation, ni d'activités agricole, commerciales, artisanales ou industrielles.

→ ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Cas des parcelles dont la largeur sur rue est inférieure à 10 mètres.

Dans une bande de 0 à 30 mètres de l'alignement, les constructions doivent être implantées sur les deux limites séparatives latérales.

Au-delà de cette bande de 30 mètres, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

7.2. Cas des parcelles dont la largeur sur rue est supérieure à 10 mètres.

Dans une bande de 0 à 30 mètres de l'alignement, les constructions peuvent être implantées en retrait des limites séparatives.

Au-delà de cette bande de 30 mètres, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

7.3. Modalités de calcul du retrait

Dès lors que la construction n'est pas édifiée en limite séparative :

- elle doit être implantée en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives,
- **Règle de prospect** : la distance de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H/2$),

7.4. **Les bassins de piscine non couverte** doivent être implantés en respectant une marge d'isolement de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives

7.5. **Les ouvrages techniques de faible emprise nécessaires au fonctionnement des services publics** pourront être implantés de façon particulière pourvu qu'ils s'intègrent de façon cohérente dans l'environnement naturel ou construit.

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

8.1. Dispositions générales

Les constructions non contiguës doivent être implantées avec une distance au moins égale à la hauteur, prise à l'égout du toit, de la construction la plus élevée, avec un minimum de 4 mètres.

8.2. Cas des constructions dont les façades se faisant face sont constituées de murs aveugles, comportant éventuellement des parties translucides ne permettant pas de voir ou d'être vu (pavés de verre, verres polis...)

Cette distance peut être rapportée à la hauteur, prise à l'égout du toit, de la construction la moins élevée, avec un minimum de 2,50 mètres.

8.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

→ ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

9.1. Dispositions générales

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 25% de la surface de la partie de la propriété située dans cette zone.

9.2. Dispositions propres aux secteurs indicés « i »

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 10% de la surface de la partie de la propriété située dans cette zone.

→ ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

10.1. Généralités

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel ou remblayé (si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain) jusqu'à l'égout du toit.

10.2. Hauteur maximale à l'égout

La hauteur maximale à l'égout du toit est de 3 mètres.

10.3. Cas des annexes implantées en limite séparative ou dans une bande de 1 à 3 mètres à partir de la limite séparative

La hauteur maximale totale des constructions annexes autorisées à l'article 7.4 est de 3,5 mètres.

10.4. Constructions existantes ne respectant pas les règles définies au présent article

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies ci-dessus.

10.5. Ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (antennes de téléphonie mobile, ...)

10.6. Dispositions propres aux secteurs indicés « i »

La hauteur maximale à l'égout du toit est de 3,5 mètres.

→ ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Rappel

L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier doit satisfaire aux conditions édictées par l'article R 111.21. du code de l'urbanisme cité à l'article 2 du titre 1 du présent PLU :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. ».

11.2. Façades

Sont interdits :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts,
- Les imitations de matériaux (faux marbres, fausses briques, faux pans de bois). Les parements sont autorisés.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région
- Le blanc pur,
- Les couleurs vives ou soutenues, à l'exception des teintes chaudes sombres (bruns et rouges se rapprochant des couleurs de la terre et des matériaux naturels tels que la brique).

Les annexes seront de matériaux ou d'aspect compatibles avec ceux des bâtiments existants.

11.3. Menuiseries et ouvertures

Sont autorisés, sous réserve :

Le percement des baies et d'ouvertures dans des immeubles existants, ainsi que leur suppression, dans la mesure où ces modifications sont en harmonie avec l'architecture des façades et notamment avec le rythme et la proportion des baies existantes.

11.4. Enseignes commerciales

Les enseignes commerciales devront être conformes aux dispositions réglementaires et au règlement de voirie de la commune.

11.5. Niveau du plancher rez-de-chaussée

Le niveau du plancher rez-de-chaussée sera à une hauteur maximale de 0,60 mètre par rapport au niveau du terrain pris à l'emplacement de la façade principale par rapport à l'axe de la voie. Dans le cas où le bâtiment serait à implanter sur une parcelle bordée par plusieurs voies, une adaptation particulière pourra être admise en cas de dénivelé important.

11.6. Toitures

Les toitures devront présenter une double pente comprise entre 70% (35°) et 120% (50°)

Une pente plus importante peut être autorisée dans le cadre d'une réfection à l'identique à l'exclusion des surélévations.

Les toits à une pente autorisés s'ils s'appuient à un corps de bâtiment existant

Les formes courbes sont autorisées.

Les annexes d'une surface maximum de 20 m² de SURFACE DE PLANCHER. auront une double pente minimum de 15°.

Les toitures terrasse végétalisées sont autorisées.

Les autres toitures en terrasse peuvent être autorisées si :

- elles sont créées en surface limitée : maximum 25% de la surface en plan de la couverture,

- elles contribuent à la personnalisation et à la qualité esthétique ou environnementale du bâtiment pour lequel elles sont conçues.

Ces deux conditions étant cumulatives.

Les constructions annexes accolées à la construction principale doivent avoir une toiture en harmonie avec celle de la construction principale.

Les panneaux solaires sont autorisés s'ils ne font pas saillie.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies ci-dessus.

11.7. VÉRANDAS, VERRIÈRES, ABRIS DE PISCINE

Il n'est pas exigé de pente minimale pour la toiture pour les vérandas, verrières et les abris de piscine.

11.8. CLÔTURES SUR RUE ET SUR CHEMINS PUBLICS

Les clôtures seront situées à l'alignement des voies et auront une hauteur totale de maximum 1,8 mètres.

Les clôtures sur rue seront constituées d'un muret en matériau plein d'une hauteur comprise entre 0,30m et 0,70m. Ce muret doit être doublé d'une clôture ajourée.

Les murets bordant des voies dont la pente est supérieure à 7% pourront admettre une hauteur inférieure ou supérieure de 10 cm.

Les clôtures bordant les chemins et venelles publiques pourront comporter un soubassement en plaques ciment d'une hauteur comprise entre 0,30m et 0,70m.

En cas de haie doublant les clôtures sur le domaine public, sa hauteur sera de 2 mètres maximum.

Sont interdits :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts,
- Les tôles ondulées,
- Les imitations de matériaux (fausses briques, faux moellons, faux pans de bois, faux marbres). Les parements sont autorisés,
- Les grillages simples non doublés d'une haie,
- Les couleurs vives.

Les portails pleins sont autorisés.

La mise en oeuvre d'une clôture à l'alignement pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas obligatoire.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien des clôtures existantes ne respectant pas les règles définies ci-dessus.

11.9. CLÔTURES SÉPARATIVES

Les clôtures séparatives auront une hauteur maximum de 2 mètres.

Sont interdits :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts,
- Les tôles ondulées.

En secteur indiqué « i », les clôtures ne pourront avoir une hauteur supérieure à 1,8m et devront être ajourées au moins sur les 2/3 de leur hauteur ou de leur surface. (PPRI)

11.10. Les éléments techniques

Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faitage.

Dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes (solaires, éoliens horizontaux, ...)

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

Éléments de climatiseurs

Les éléments de climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

- soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec le façade sur rue.

→ ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

Pour les opérations de changement de destination, les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables à la surface de plancher faisant l'objet d'un changement de destination. Les places de stationnement conservées après l'opération de changement de destination viennent en déduction des places à créer exigées au titre du présent article.

Rappel : conformément au code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'état.

12.2 Normes de stationnement applicables par type de constructions

- Dans le cas d'extension de constructions existantes, sans création de logements supplémentaires, inférieures ou égales à 40 m² de surface de plancher, il n'est pas exigé de réalisation de places de stationnement,
- Pour les opérations à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement par tranche entamée de 40m² de plancher de Surface de plancher, dans la limite de deux places par logement,
- Pour les bâtiments à usage commercial il est exigé au minimum une place de stationnement par tranche entamée de 25m² de surface de vente,
- Pour les bâtiments à usage d'activité artisanale ou tertiaire, il est exigé au minimum une place de stationnement par tranche échue de 30m² de surface de plancher.

Concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques tant en ce qui concerne :

- les véhicules de service,
- les véhicules du personnel,
- les véhicules visiteurs.

12.3 Livraisons

Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur du terrain et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

12.4. Impossibilité de réaliser les places de stationnements

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations, selon les précisions apportées par le présent règlement et conformément à l'article L.123-1-12 et -13 du code de l'urbanisme :

- soit en acquérant dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération, les surfaces de stationnement lui faisant défaut,
- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération.

→ ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS

13.1. Espaces boisés

Les terrains indiqués aux documents graphiques, repérés en légende par les lettres EBC, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L. 311-1 du Code Forestier.

13.2. Espaces libres

30% au minimum de l'unité foncière doit être laissé libre de tout construction ou infrastructure. Cette surface doit être aménagée en jardin ou plantée et ne pas être imperméabilisée afin de ne pas entraver la pénétration gravitaire des eaux de pluie.

La partie de terrain libre visible du domaine public, non aménagée en espace de stationnement située entre la voie publique et la construction doit être aménagée en jardin de pleine terre.

13.3. Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces indigènes en nombre équivalent. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 qui ont été détruits doivent être remplacés par des sujets de même espèce et en nombre équivalent.

13.4. Espaces de stationnement

Les aires de stationnement, privées comme publiques, de toute surface doivent être plantées au minimum à raison de un arbre de haute tige ou deux arbustes pour 75 m² de surface de stationnement.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) est fixé à 0,25 en zone UC.

ZONE UE

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Saint Denis de l'Hôtel.

D'une part, la commune de Saint Denis de l'Hôtel est concernée par le risque inondation : Le PPRI de la Vallée de la Loire, approuvé arrêté préfectoral du 7 juin 2001, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement.

D'autre part, la commune de Saint-Denis de l'Hôtel est concernée par le risque de transport de matières dangereuses :

- *En traversée d'agglomération par la RD 921 et la RD 960, un gazoduc et la voie ferrée ;*
- *Hors agglomération par la RD 921, la RD 960 et la RN 60 ;*

Une partie du territoire Saint-Denis de l'Hôtel présente un risque d'instabilité des sols :

- *lié au phénomène de gonflement ou de retrait des sols argileux. L'information concernant ce risque est disponible sur le site www.argiles.fr;*
- *et/ou à la présence de cavités souterraines. L'information est disponible sur le site www.bdcavite.net.*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier

Il est rappelé que, en sus des dispositions du règlement de la zone :

- *L'article 7 du titre I « Dispositions générales » du présent règlement s'applique aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,*
 - *L'article 8 du titre I « Dispositions générales » du présent règlement s'applique aux cas des lotissements ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments,*
 - *L'article 9 titre I « Dispositions générales » du présent règlement concerne les abris poubelles.*
-

CARACTERE DE LA ZONE, EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :

Cette zone regroupe les équipements publics d'intérêt collectif structurants.

Objectifs :

Proposer un règlement adapté aux contraintes spécifiques des équipements publics.

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

→ ARTICLE UE 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions et installations qui, par leur situation, leurs caractéristiques, leur importance ou leur implantation entraîneraient des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les fumées, les odeurs, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.
- Les constructions et installations à usage agricole, industriel, et artisanal,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les constructions à usage de commerces et de bureaux, à l'exception de celles autorisées en UE2.,
- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles autorisées en UE2.,
- Les caravanes isolées sur terrains non bâtis et les campings de toutes natures,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de décharges,
- Les affouillements et exhaussements, décaissements et remblaiements des sols en dehors de ceux autorisés en UE 2,
- Les travaux ayant pour effet de détruire sans mesure compensatoire un élément de paysage identifié au titre de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme et repéré aux documents graphiques.

→ ARTICLE UE 2: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation à condition :
 - o qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions, installations et aménagements autorisés sur la zone,
 - o ou qu'elles soient directement liées à la nature des constructions, installations et aménagements autorisés sur la zone ;
- Les constructions à usage de commerces et de bureaux à condition :
 - o qu'elles soient directement liées à la nature des constructions, installations et aménagements autorisés sur la zone ;
- Les abris de jardins à condition
 - o que ce soit des constructions légères,
 - o et dans la limite de 10 m² de surface de plancher par parcelles cultivées ou par terrain.
- Les affouillements et exhaussements de sol pourvu que la différence de niveaux soit inférieure à 0,60 m hors les accès à des aménagements de sous-sol et à condition que leurs réalisations soient liées :
 - o aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - o ou à des aménagements paysagers
 - o ou à des aménagements hydrauliques
 - o ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public
 - o ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.
- Les constructions des ouvrages d'utilité publique, des ouvrages de faible emprise et les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution d'énergie électrique.

SECTION 2: CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

→ ARTICLE UE 3: ACCÈS ET VOIRIE

3.1. Accès

- 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 (servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique) ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Rappel article 682 du code civil
“Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.”

- Les accès doivent avoir des caractéristiques proportionnées aux destinations des bâtiments ou installations qu'ils desservent, notamment ils doivent permettre de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie, la protection civile et la collecte des ordures ménagères.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons. 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.
- Les sorties particulières de véhicules doivent disposer d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris, ayant moins de 6% de pente sur une longueur minimum de 5 m comptée à partir de l'alignement ou de la limite de la voie privée en tenant lieu.
- Les accès sous porche devront respecter des gabarits imposés par les services de sécurité et d'incendie avec une hauteur libre minimum de 3,5mètres.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.2. Voirie

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagère.
- Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à la destination de l'opération.

→ ARTICLE UE 4: DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement eaux usées

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies au regard des avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement devra respecter les caractéristiques du réseau public.
- L'assainissement individuel est autorisé, en l'absence de réseau, à condition d'être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et après avis de l'autorité compétente.

4.3. Assainissement eaux pluviales.

Les eaux de voirie

- Les eaux pluviales de voirie provenant des surfaces imperméabilisées seront collectées et raccordées au réseau public s'il existe, et s'il présente toutes les garanties capacitaires jusqu'à l'exutoire, pour les accepter jusqu'à une occurrence orageuse décennale. Des dispositifs ad hoc de limitation des rejets d'hydrocarbures seront prévus, en tant que de besoin, soit aux points de captage des eaux, soit aux points de raccordement aux réseaux existants,
- Si le réseau public ne présente pas les garanties capacitaires, les eaux de voirie collectées seront, soit préalablement tamponnées par tout dispositif ad hoc, avant rejet à débit limité et via le prétraitement ad hoc en tant que de besoin, soit intégralement prise en charge localement, par des dispositifs et exécutoires alternatifs,
- Si le réseau public n'existe pas, les eaux de voiries collectées seront prises en charge localement par tous dispositifs et exécutoires alternatifs.
- Les rejets du réseau dans la Loire devront passer préalablement dans un débourbeur – déshuileur,
- Ces rejets doivent être compatibles avec les objectifs de qualité du milieu récepteur.

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privées

- Les eaux pluviales en provenance des parcelles privées doivent être prises en charge sur le terrain, sauf impossibilité technique avérée. Aucun rejet direct vers des réseaux pluviaux existants n'est admis.

4.4. Électricité

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

4.5. Télécommunication Très Basse Tension.

Tout raccordement d'une installation nouvelle devra pouvoir être réalisé en souterrain depuis le domaine public dans les règles de l'art, selon les textes en vigueur.

4.6. Autres réseaux

Tout raccordement d'une installation nouvelle devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public. Deux fourreaux de diamètre approprié seront posés entre le bâtiment et l'alignement. En cas d'implantation à l'alignement, les fourreaux seront réalisés jusqu'à l'alignement.

4.7. Déchets

Pour toute construction principale nouvelle dont la superficie dépasse 100 m² de SURFACE DE PLANCHER, un emplacement doit être prévu pour accueillir des conteneurs de tri sélectif.

En ce cas, la localisation et la taille de cet emplacement doivent être adaptés aux besoins et à une manipulation aisée des conteneurs.

→ ARTICLE UE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

→ ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Dispositions générales

Champ d'application : Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation automobile, publiques ou privées, ainsi qu'aux cours d'eau. En revanche, elle ne s'applique pas aux voies publiques piétonnes ou cyclables, sauf celles associées à une voie de circulation, ni aux voies de statut privé ne donnant accès qu'à une ou deux constructions, ni à l'emprise de la voie ferrée.

Dans le cas où la construction serait à implanter sur une parcelle bordée par plusieurs voies, la plus large des voies serait prépondérante, sauf indications contraires portées au plan.

À défaut d'indication figurant au plan, les constructions doivent être implantées, en tout ou partie :

- à l'**alignement des voies**,
- ou avec **retrait de 1 mètre minimum** de l'alignement.

Toutefois, des implantations, autres que celles définies ci-dessus peuvent être admises ou imposées pour la réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux dès lors qu'ils sont intégrés au site environnant.

6.2. Dispositions particulières aux propriétés situées en bordure des voies ferrées

En bordure des voies ferrées, aucune construction autre qu'un mur de clôture ne peut être édifiée à moins de 2 mètres de la limite légale du chemin de fer. Celle-ci sera déterminée par le service gestionnaire. Ainsi et préalablement à tout projet de clôture ou de construction, le riverain devra effectuer une demande d'alignement auprès du service gestionnaire (cf. servitudes d'utilité publique).

→ ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Dispositions Générales

Les constructions peuvent être implantées en limite ou en retrait

7.2. Modalités de calcul du retrait

Dès lors que la construction n'est pas édifiée en limite séparative, elle doit être implantée en retrait de 1 mètres minimum des limites séparatives.

7.3. *Les bassins de piscine non couverte* doivent être implantées en respectant une marge d'isolement de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives

7.4. *Les ouvrages techniques de faible emprise nécessaires au fonctionnement des services publics* pourront être implantés de façon particulière pourvu qu'ils s'intègrent de façon cohérente dans l'environnement naturel ou construit.

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

Non réglementé

→ ARTICLE UE 9 ; EMPRISE AU SOL

Non réglementé

→ ARTICLE UE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

10.1 Généralités

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

10.2 Hauteur maximale à l'égout

La hauteur maximale à l'égout est de 9 mètres.

10.3 Constructions existantes ne respectant pas les règles définies au présent article

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies ci-dessus.

10.4 Ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (antennes de téléphonie mobile, ...).

→ ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

11.1 Rappel

L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier doit satisfaire aux conditions édictées par l'article R 111.21. du code de l'urbanisme cité à l'article 2 du titre 1 du présent PLU :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. ».

11.2 Façades

Sont interdits :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts,
- Les imitations de matériaux (faux marbres, fausses briques, faux pans de bois). Les parements sont autorisés.

Les annexes seront de matériaux ou d'aspect compatibles avec ceux des bâtiments existants.

11.3 Menuiseries et ouvertures

Sont autorisés, sous réserve :

Le percement des baies et d'ouvertures dans des immeubles existants, ainsi que leur suppression, dans la mesure où ces modifications sont en harmonie avec l'architecture des façades et notamment avec le rythme et la proportion des baies existantes.

11.4 Toitures

Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture.

Les toitures terrasse et les formes courbes sont autorisées.

Les constructions annexes accolées à la construction principale doivent avoir une toiture en harmonie avec celle de la construction principale.

Les panneaux solaires sont autorisés s'ils ne font pas saillie.

11.5. Clôtures

La hauteur des clôtures de façade sur rue et des clôtures en limite séparative ne peut excéder 2 mètres sauf impératifs liés à la sécurité.

Sont interdits :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts,
- Les tôles ondulées,
- Les imitations de matériaux (fausses briques, faux moellons, faux pans de bois, faux marbres). Les parements sont autorisés.

Les portails pleins sont autorisés.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien des clôtures existantes ne respectant pas les règles définies ci-dessus.

11.6. Les éléments techniques

Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faitage.

Dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes (solaires, éoliens horizontaux, ...)

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

Éléments de climatiseurs

Les éléments de climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

- soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec le façade sur rue.

→ ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

→ ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS

13.1. Espaces boisés

Les terrains indiqués aux documents graphiques, repérés en légende par les lettres EBC, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

13.2. Espaces de stationnement

Les aires de stationnement, privées comme publiques, de toute surface doivent être plantées au minimum à raison de un arbre de haute tige ou deux arbustes pour 125 m² de surface de stationnement.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 qui ont été détruits doivent être remplacés par des sujets de même espèce et en nombre équivalent.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

ZONE UI

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Saint Denis de l'Hôtel.

D'une part, la commune de Saint Denis de l'Hôtel est concernée par le risque inondation : Le PPRI de la Vallée de la Loire, approuvé arrêté préfectoral du 7 juin 2001, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement.

D'autre part, la commune de Saint-Denis de l'Hôtel est concernée par le risque de transport de matières dangereuses :

- *En traversée d'agglomération par la RD 921 et la RD 960, un gazoduc et la voie ferrée ;*
- *Hors agglomération par la RD 921, la RD 960 et la RN 60 ;*

Une partie du territoire Saint-Denis de l'Hôtel présente un risque d'instabilité des sols :

- *lié au phénomène de gonflement ou de retrait des sols argileux. L'information concernant ce risque est disponible sur le site www.argiles.fr;*
- *et/ou à la présence de cavités souterraines. L'information est disponible sur le site www.bdcavite.net.*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier

Il est rappelé que, en sus des dispositions du règlement de la zone :

- *L'article 7 du titre I « Dispositions générales » du présent règlement s'applique aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,*
- *L'article 8 du titre I « Dispositions générales » du présent règlement s'applique aux cas des lotissements ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments,*
- *L'article 9 titre I « Dispositions générales » du présent règlement concerne les abris poubelles.*

CARACTERE DE LA ZONE, EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :

Cette zone comprend les zones d'activité destinées à recevoir des établissements industriels, des entrepôts et des bureaux ainsi que des entreprises artisanales et commerciales.

Objectifs :

- Permettre l'évolution des bâtiments industriels existants,
- Limiter les nuisances et les risques et pour l'environnement.

La zone comprend un secteur de zone:

Secteurs de zones	Secteurs concernés	Objectif	Articles concernés
UIa	Industries agroalimentaires (Mars et la Laiterie)	Autoriser un gabarit des bâtiments adapté aux constructions de l'industrie agroalimentaire	UI 10

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

→ **ARTICLE UI 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Occupations et utilisations du sol interdites en zone UI :

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement hormis celles autorisées à l'article UI 2,
- Les constructions et installations à usage agricole,
- Les constructions à usage d'habitation hormis celles autorisées à l'article UI 2,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de décharges,
- Les caravanes isolées sur terrains non bâtis, les terrains de stationnement des caravanes et les campings de toutes natures,
- Les affouillements et exhaussements, décaissements et remblaiements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article UI 2,
- Les travaux ayant pour effet de détruire sans mesure compensatoire un élément de paysage identifié au titre de l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme et repéré aux documents graphiques.

→ **ARTICLE UI 2: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en zone UI :

- Les constructions à usage d'habitation à condition :
 - o qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente (locaux de gardiennage, etc.) est nécessaire pour assurer le fonctionnement des constructions à vocation économique autorisées sur la zone
 - o Et qu'elles soient accolées aux constructions existantes, ou à défaut à proximité immédiate des constructions existantes dans le cas où la défense contre l'incendie l'exigerait.
- L'entretien, la réfection et la rénovation des constructions à usage d'habitation existantes sans création de surface de plancher.
- Les extensions des constructions à usage d'habitation ayant une existence légale et d'une superficie minimum de 50 m² de surface de plancher pour l'amélioration du confort ou de la sécurité et dans la limite de 40 m² d'emprise au sol.
- Les constructions et installations à usage industriel, de commerce, artisanal, de bureaux, d'entrepôts, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
 - o que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...],
 - o et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - o aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - o ou à des aménagements paysagers

- ou à des aménagements hydrauliques
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public
 - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.
- Les dépôts de véhicules à condition qu'ils portent sur des véhicules neufs ou d'occasion réservés à la vente, à la location ou faisant l'objet de réparation, et ce dans le cadre de l'activité professionnelle.
- Les constructions des ouvrages d'utilité publique, des ouvrages de faible emprise et les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution d'énergie électrique.

SECTION 2: CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

→ ARTICLE UI 3: ACCÈS ET VOIRIE

3.1. Accès

- 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 (servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique) ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Rappel article 682 du code civil

“Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.”

- Les accès doivent avoir des caractéristiques proportionnées aux destinations des bâtiments ou installations qu'ils desservent, notamment ils doivent permettre de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie, la protection civile et la collecte des ordures ménagères.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons. 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.

3.2. Voirie

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères.
- Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à la destination de l'opération.

→ ARTICLE UI 4: DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. *Assainissement eaux usées*

- Les rejets industriels doivent être systématiquement traités sur le site avant d'être rejetés dans le réseau collectif et ce, conformément à la réglementation en vigueur et après avis de l'autorité compétente.
- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies au regard des avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement devra respecter les caractéristiques du réseau public.
- L'assainissement individuel est autorisé, en l'absence de réseau, à condition d'être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et après avis de l'autorité compétente.

4.3. *Assainissement eaux pluviales*

Les eaux de voirie

- Des dispositifs ad hoc de limitation des rejets d'hydrocarbures seront prévus, soit aux points de captage des eaux, soit aux points de raccordement aux réseaux existants,
- Les eaux pluviales de voirie provenant des surfaces imperméabilisées seront collectées et raccordées au réseau public s'il existe, et s'il présente toutes les garanties capacitaires jusqu'à l'exutoire, pour les accepter jusqu'à une occurrence orageuse décennale,
- Si le réseau public ne présente pas les garanties capacitaires, les eaux de voirie collectées seront, soit préalablement tamponnées par tout dispositif ad hoc, avant rejet à débit limité et via le prétraitement ad hoc en tant que de besoin, soit intégralement prise en charge localement, par des dispositifs et exécutoires alternatifs,
- Si le réseau public n'existe pas, les eaux de voiries collectées seront prises en charge localement par tous dispositifs et exécutoires alternatifs.
- Les rejets éventuels doivent être compatibles avec les objectifs de qualité du milieu récepteur.

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privées

- Les eaux pluviales en provenance des parcelles privées doivent être prises en charge sur le terrain, sauf impossibilité technique avérée, auquel cas tout rejet vers les infrastructures publiques devra se faire à débit limité ou différé.
- Aucun rejet direct vers des réseaux pluviaux existants n'est admis.

4.4. *Electricité*

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

4.5. *Télécommunication Très Basse Tension.*

Tout raccordement d'une installation nouvelle devra pouvoir être réalisé en souterrain depuis le domaine public dans les règles de l'art, selon les textes en vigueur.

4.6. *Autres réseaux*

Tout raccordement d'une installation nouvelle devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public. Deux fourreaux de diamètre approprié seront posés entre le bâtiment et l'alignement. En cas d'implantation à l'alignement, les fourreaux seront réalisés jusqu'à l'alignement.

4.7. *Déchets*

Pour toute construction principale nouvelle dont la superficie dépasse 100 m² de surface de plancher, un emplacement doit être prévu pour accueillir des conteneurs de tri sélectif.

En ce cas, la localisation et la taille de cet emplacement doivent être adaptés aux besoins et à une manipulation aisée des conteneurs.

→ ARTICLE UI 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

→ ARTICLE UI 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Dispositions générales

Champ d'application : Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation automobile, publiques ou privées, ainsi qu'aux cours d'eau. En revanche, elle ne s'applique pas aux voies publiques piétonnes ou cyclables, sauf celles associées à une voie de circulation, ni aux voies de statut privé ne donnant accès qu'à une ou deux constructions, ni à l'emprise de la voie ferrée.

Dans le cas où la construction serait à implanter sur une parcelle bordée par plusieurs voies, la plus large des voies serait prépondérante, sauf indications contraires portées au plan.

À défaut d'indication figurant au plan, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement-

Toutefois, des implantations, autres que celles définies ci-dessus peuvent être admises ou imposées :

- pour la réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux dès lors qu'ils sont intégrés au site environnant.
- pour la réalisation des constructions ayant vocation à accueillir des équipements collectifs.

6.2. Dispositions particulières aux propriétés situées en bordure des voies ferrées

En bordure des voies ferrées, aucune construction autre qu'un mur de clôture ne peut être édifiée à moins de 2 mètres de la limite légale du chemin de fer. Celle-ci sera déterminée par le service gestionnaire. Ainsi et préalablement à tout projet de clôture ou de construction, le riverain devra effectuer une demande d'alignement auprès du service gestionnaire (cf. servitudes d'utilité publique).

→ ARTICLE UI 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées :

- en retrait de 5 mètres minimum des limites séparatives.
- la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H/2$).

7.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

8.1. Dispositions générales

Les constructions non contiguës doivent être implantées avec une distance au moins égale à la moitié de la hauteur, prise à l'égout du toit, de la construction la plus élevée, avec un minimum de 4 mètres.

8.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

→ ARTICLE UI 9 ; EMPRISE AU SOL

9.1. Définition de l'emprise au sol et modalités de calcul pour l'application du présent règlement

L'emprise au sol correspond à la projection sur le plan horizontal de l'ensemble des constructions ou parties de constructions implantées sur le terrain à l'exception des piscines non couvertes et des aménagements liés aux handicaps.

9.2. Dispositions générales

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la surface de la partie de la propriété située dans cette zone.

→ ARTICLE UI 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

10.1. Dispositions générales

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

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.

10.2. Hauteur maximale

La hauteur maximale au faitage est de 20 mètres en zone UI et de 25 mètres en secteur UIa.

Cette hauteur est portée à 29 mètres pour les silos ou cheminées, superstructure comprise.

10.3. Constructions existantes ne respectant pas les règles définies au présent article

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article 10.2.

10.4. Ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (antennes de téléphonie mobile, ...).

→ ARTICLE UI 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Dispositions générales

L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier doit satisfaire aux conditions édictées par l'article R 111.21. du code de l'urbanisme cité à l'article 2 du titre 1 du présent PLU :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. ».

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie et non le sol à la construction.

11.2. Façades et matériaux

Les façades arrières et latérales des constructions devront être traitées avec la même soin que la façade principale.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les bardages couleurs ou bardages bois permettent une meilleure intégration au paysage et doivent être privilégiés.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

Sont interdits :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts. Les bétons pourront rester brut si la qualité du matériau qui le constitue correspond à cet emploi.
- Les tôles et bardages métalliques non traités
- Les imitations de matériaux naturels (faux marbres, fausses briques, faux pans de bois). Les parements sont autorisés.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,
- Le blanc pur,
- Les couleurs vives ne pourront représenter plus de 20% de la surface de chaque façade des constructions,
- Les façades ne pourront comporter plus de deux couleurs maximum en plus des nuances de blanc et de noir.

11.3. Toitures

Les toitures terrasse, les toits à une pente et les formes courbes sont autorisés.

Les toitures devront présenter une pente maximum de 70% (35°). Une pente plus importante peut être autorisée dans le cadre d'une réfection à l'identique à l'exclusion des surélévations.

Les constructions annexes accolées à la construction principale doivent avoir une toiture en harmonie avec celle de la construction principale.

Les panneaux solaires sont autorisés s'ils ne font pas saillie.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies ci-dessus.

11.4. Clôtures

La hauteur des clôtures de façade sur rue et des clôtures en limite séparative ne peut excéder 2 mètres, sauf impératifs liés à la sécurité.

Sont interdits :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts,
- Les tôles ondulées,
- Les grillages simples non doublés d'une haie,
- Les couleurs vives.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien des clôtures existantes ne respectant pas les règles définies ci-dessus.

11.5 Enseignes commerciales

Les enseignes commerciales devront être conformes aux dispositions réglementaires et au règlement de voirie de la commune.

11.6. Les éléments techniques

Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faitage.

Dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes (solaires, éoliens horizontaux, ...)

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

Éléments de climatiseurs

Les éléments de climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

- soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec le façade sur rue.

→ ARTICLE UI 12 – STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques tant en ce qui concerne :

- les véhicules de service,
- les véhicules du personnel,
- les véhicules visiteurs.

Le nombre de places pour le personnel devra correspondre, au minimum, au nombre de postes de travail toutes fonctions confondues.

Le nombre de places réservées aux véhicules de service et aux visiteurs ne pourra pas être inférieur à 10.

Pour toute opération entraînant la création d'au moins 3 places de stationnement, la surface minimale d'une place de stationnement pour véhicule léger est de 25 m² accès compris.

12.2. Livraisons

Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur du terrain et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

12.3. Impossibilité de réaliser les places de stationnements

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations, selon les précisions apportées par le présent règlement et conformément à l'article L.123-1-12 et -13 du code de l'urbanisme :

- soit en acquérant dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération, les surfaces de stationnement lui faisant défaut,
- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération.

→ ARTICLE UI 13 : ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS

13.1. Espaces boisés

Les terrains indiqués aux documents graphiques, repérés en légende par les lettres EBC, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la

conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

13.2. Espaces libres

Les surfaces libres de constructions non affectées aux voiries et stationnements doivent être aménagées et végétalisées 20% au minimum de l'unité foncière doit être laissé libre de tout construction ou infrastructure . Cette surface doit être aménagée en jardin ou plantée et ne pas être imperméabilisée afin de ne pas entraver la pénétration gravitaire des eaux de pluie.

13.3. Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces indigènes en nombre équivalent. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 qui ont été détruits doivent être remplacés par des sujets de même espèce et en nombre équivalent.

Il est exigé un arbre pour 100m² pour :

- l'espace compris entre la voie de desserte et les constructions,
- les aires de stationnement à l'air libre

Les limites avec les zones non spécifiquement dédiée à l'activité économique (UC) doivent être paysagées de manière à créer des espaces tampons végétalisés.

Les limites séparatives doivent faire l'objet d'un traitement paysagé.

Les aires de dépôts et de stockage à l'air libre doivent être masquées par des haies arbustives depuis la voie publique.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

➔ ARTICLE UI 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ZONE UTA

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Saint Denis de l'Hôtel.

D'une part, la commune de Saint Denis de l'Hôtel est concernée par le risque inondation : Le PPRI de la Vallée de la Loire, approuvé arrêté préfectoral du 7 juin 2001, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement.

D'autre part, la commune de Saint-Denis de l'Hôtel est concernée par le risque de transport de matières dangereuses :

- *En traversée d'agglomération par la RD 921 et la RD 960, un gazoduc et la voie ferrée ;*
- *Hors agglomération par la RD 921, la RD 960 et la RN 60 ;*

Une partie du territoire Saint-Denis de l'Hôtel présente un risque d'instabilité des sols :

- *lié au phénomène de gonflement ou de retrait des sols argileux. L'information concernant ce risque est disponible sur le site www.argiles.fr;*
- *et/ou à la présence de cavités souterraines. L'information est disponible sur le site www.bdcavite.net.*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Il est rappelé que, en sus des dispositions du règlement de la zone :

- *L'article 7 du titre I « Dispositions générales » du présent règlement s'applique aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,*
- *L'article 8 du titre I « Dispositions générales » du présent règlement s'applique aux cas des lotissements ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments,*
- *L'article 9 titre I « Dispositions générales » du présent règlement concerne les abris poubelles.*

CARACTERE DE LA ZONE, EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :

Cette zone comprend les zones d'activité destinées à recevoir des bureaux ainsi que des entreprises artisanales et commerciales.

Objectifs :

- Permettre l'évolution des bâtiments existants,
- Permettre le renforcement de l'offre tertiaire en zone urbaine.

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

→ ARTICLE UTA 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Occupations et utilisations du sol interdites en zone UTA :

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement hormis celles autorisées à l'article UTA 2,
- Les constructions et installations à usage industriel,
- Les constructions et installations à usage agricole,
- Les constructions à usage d'habitation hormis celles autorisées à l'article UTA 2,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de décharges,
- Les caravanes isolées sur terrains non bâtis, les terrains de stationnement des caravanes et les campings de toutes natures,
- Les affouillements et exhaussements, décaissements et remblaiements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article UTA 2,
- Les travaux ayant pour effet de détruire sans mesure compensatoire un élément de paysage identifié au titre de l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme et repéré aux documents graphiques.

→ ARTICLE UTA 2: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en zone UTA :

- Les constructions à usage d'habitation à condition :
 - o qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente (locaux de gardiennage, etc.) est nécessaire pour assurer le fonctionnement des constructions à vocation économique autorisées sur la zone
 - o Et qu'elles soient accolées aux constructions existantes, ou à défaut à proximité immédiate des constructions existantes dans le cas où la défense contre l'incendie l'exigerait.
- L'entretien, la réfection et la rénovation des constructions à usage d'habitation existantes sans création de surface de plancher.
- Les extensions des constructions à usage d'habitation ayant une existence légale et d'une superficie minimum de 50 m² de surface de plancher pour l'amélioration du confort ou de la sécurité et dans la limite de 40 m² d'emprise au sol.
- Les constructions et installations à usage commercial, artisanal, de bureaux, d'entrepôts, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
 - o que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...],
 - o et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - o aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - o ou à des aménagements paysagers
 - o ou à des aménagements hydrauliques
 - o ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public

- ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.
- Les dépôts de véhicules à condition qu'ils portent sur des véhicules neufs ou d'occasion réservés à la vente, à la location ou faisant l'objet de réparation, et ce dans le cadre de l'activité professionnelle.
- Les constructions des ouvrages d'utilité publique, des ouvrages de faible emprise et les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution d'énergie électrique.

SECTION 2: CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

→ ARTICLE UTA 3 : ACCÈS ET VOIRIE

3.1. Accès

- 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 (servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique) ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Rappel article 682 du code civil
“Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.”

- Les accès doivent avoir des caractéristiques proportionnées aux destinations des bâtiments ou installations qu'ils desservent, notamment ils doivent permettre de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie, la protection civile et la collecte des ordures ménagères.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons. 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.

3.2. Voirie

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères.
- Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à la destination de l'opération.

→ ARTICLE UTA 4: DESERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. *Assainissement eaux usées*

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies au regard des avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement devra respecter les caractéristiques du réseau public.
- L'assainissement individuel est autorisé, en l'absence de réseau, à condition d'être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et après avis de l'autorité compétente.

4.3. *Assainissement eaux pluviales*

Les eaux de voirie

- Des dispositifs ad hoc de limitation des rejets d'hydrocarbures seront prévus, soit aux points de captage des eaux, soit aux points de raccordement aux réseaux existants,
- Les eaux pluviales de voirie provenant des surfaces imperméabilisées seront collectées et raccordées au réseau public s'il existe, et s'il présente toutes les garanties capacitaires jusqu'à l'exutoire, pour les accepter jusqu'à une occurrence orageuse décennale,
- Si le réseau public ne présente pas les garanties capacitaires, les eaux de voirie collectées seront, soit préalablement tamponnées par tout dispositif ad hoc, avant rejet à débit limité et via le prétraitement ad hoc en tant que de besoin, soit intégralement prise en charge localement, par des dispositifs et exécutoires alternatifs,
- Si le réseau public n'existe pas, les eaux de voiries collectées seront prises en charge localement par tous dispositifs et exécutoires alternatifs.
- Les rejets éventuels doivent être compatibles avec les objectifs de qualité du milieu récepteur.

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privées

- Les eaux pluviales en provenance des parcelles privées doivent être prises en charge sur le terrain, sauf impossibilité technique avérée. Aucun rejet direct vers des réseaux pluviaux existants n'est admis.

4.4. *Electricité*

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

4.5. *Télécommunication Très Basse Tension.*

Tout raccordement d'une installation nouvelle devra pouvoir être réalisé en souterrain depuis le domaine public dans les règles de l'art, selon les textes en vigueur.

4.6. *Autres réseaux*

Tout raccordement d'une installation nouvelle devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public. Deux fourreaux de diamètre approprié seront posés entre le bâtiment et l'alignement. En cas d'implantation à l'alignement, les fourreaux seront réalisés jusqu'à l'alignement.

4.7. *Déchets*

Pour toute construction principale nouvelle dont la superficie dépasse 100 m² de SURFACE DE PLANCHER, un emplacement doit être prévu pour accueillir des conteneurs de tri sélectif.

En ce cas, la localisation et la taille de cet emplacement doivent être adaptés aux besoins et à une manipulation aisée des conteneurs.

→ **ARTICLE UTA 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

→ ARTICLE UTA 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Dispositions générales

Champ d'application : Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation automobile, publiques ou privées, ainsi qu'aux cours d'eau. En revanche, elle ne s'applique pas aux voies publiques piétonnes ou cyclables, sauf celles associées à une voie de circulation, ni aux voies de statut privé ne donnant accès qu'à une ou deux constructions, ni à l'emprise de la voie ferrée.

Dans le cas où la construction serait à implanter sur une parcelle bordée par plusieurs voies, la plus large des voies serait prépondérante, sauf indications contraires portées au plan.

À défaut d'indication figurant au plan, les constructions doivent être implantées **en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement**.

Règle de prospect : La distance de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H$).

Toutefois, des implantations, autres que celles définies ci-dessus peuvent être admises ou imposées :

- pour la réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux dès lors qu'ils sont intégrés au site environnant.
- pour la réalisation des constructions ayant vocation à accueillir des équipements collectifs.

→ ARTICLE UTA 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées :

- en retrait de 5 mètres minimum des limites séparatives.
- la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H/2$).

7.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

8.1. Dispositions générales

Les constructions non contiguës doivent être implantées avec une distance au moins égale à la moitié de la hauteur, prise à l'égout du toit, de la construction la plus élevée, avec un minimum de 4 mètres.

8.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

→ ARTICLE UTA 9 : EMPRISE AU SOL

9.1. Définition de l'emprise au sol et modalités de calcul pour l'application du présent règlement

L'emprise au sol correspond à la projection sur le plan horizontal de l'ensemble des constructions ou parties de constructions implantées sur le terrain à l'exception des piscines non couvertes et des aménagements liés aux handicaps.

9.2. Dispositions générales

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de la surface de la partie de la propriété située dans cette zone.

→ ARTICLE UTA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

10.1. Dispositions générales

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel ou remblayé (si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain) jusqu'à l'égout du toit.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.

10.2. Hauteur maximale à l'égout du toit

La hauteur maximale au faîtage ou à l'acrotère est de 9 mètres en zone UTA.

10.3. Ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (antennes de téléphonie mobile, ...).

→ ARTICLE UTA 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Dispositions générales

L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier doit satisfaire aux conditions édictées par l'article R 111.21. du code de l'urbanisme cité à l'article 2 du titre 1 du présent PLU :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. ».

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie et non le sol à la construction.

11.2. Façades et matériaux

Les façades arrières et latérales des constructions devront être traitées avec la même soin que la façade principale.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les bardages couleurs ou bardages bois permettent une meilleure intégration au paysage et doivent être privilégiés.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

Sont interdits :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts. Les bétons pourront rester brut si la qualité du matériaux qui le constitue correspond à cet emploi.
- Les tôles et bardages métalliques non traités
- Les imitations de matériaux naturels (faux marbres, fausses briques, faux pans de bois). Les parements sont autorisés.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,

- Le blanc pur
- Les couleurs vives (hors noir et bruns) ne pourront représenter plus de 20% de la surface de chaque façade des constructions
- Les façades ne pourront comporter plus de deux couleurs maximum en plus des nuances de blanc et de noir.

11.3. Toitures

Les toitures-terrasses, les toits à une pente et les formes courbes sont autorisées.

Les toitures devront présenter une pente maximum de 70% (35°).

Une pente plus importante peut être autorisée dans le cadre d'une réfection à l'identique à l'exclusion des surélévations.

Les constructions annexes accolées à la construction principale doivent avoir une toiture en harmonie avec celle de la construction principale.

Les panneaux solaires sont autorisés s'ils ne font pas saillie.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies ci-dessus.

11.4. Clôtures

La hauteur des clôtures de façade sur rue et des clôtures en limite séparative ne peut excéder 2 mètres, sauf impératifs liés à la sécurité.

Sont interdits :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts,
- Les tôles ondulées,
- Les grillages simples non doublés d'une haie,
- Les couleurs vives.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien des clôtures existantes ne respectant pas les règles définies ci-dessus.

11.5. Enseignes commerciales

Les enseignes commerciales devront être conformes aux dispositions réglementaires et au règlement de voirie de la commune.

11.6. Les éléments techniques

Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faitage.

Dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes (solaires, éoliens horizontaux, ...)

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

Éléments de climatiseurs

Les éléments de climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

- soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

→ ARTICLE UTA 12 – STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques tant en ce qui concerne :

- les véhicules de service,
- les véhicules du personnel,
- les véhicules visiteurs.

Pour les opérations de changement de destination, les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables à la surface de plancher faisant l'objet d'un changement de destination. Les places de stationnement conservées après l'opération de changement de destination viennent en déduction des places à créer exigées au titre du présent article.

Pour toute opération entraînant la création d'au moins 3 places de stationnement, la surface minimale d'une place de stationnement pour véhicule léger est de 25 m² accès compris.

Le nombre de places pour le personnel devra correspondre, au minimum, au nombre de postes de travail toutes fonctions confondues.

Le nombre de places réservées aux véhicules de service et aux visiteurs ne pourra pas être inférieur à 3.

12.2. Livraisons

Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur du terrain et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

12.3. Impossibilité de réaliser les places de stationnements

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations, selon les précisions apportées par le présent règlement et conformément à l'article L.123-1-12 et -13 du code de l'urbanisme :

- soit en acquérant dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération, les surfaces de stationnement lui faisant défaut,
- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération.

→ ARTICLE UTA 13 : ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES

13.1. Espaces Boisés Classés

Les terrains indiqués aux documents graphiques, repérés en légende par les lettres EBC, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

13.2. Espaces libres

Les surfaces libres de constructions non affectées aux voiries et stationnements doivent être aménagées et végétalisées 20% au minimum de l'unité foncière doit être laissé libre de tout construction ou infrastructure. Cette surface doit être aménagée en jardin ou plantée et ne pas être imperméabilisée afin de ne pas entraver la pénétration gravitaire des eaux de pluie.

13.3. *Obligation de planter*

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces indigènes en nombre équivalent. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 qui ont été détruits doivent être remplacés par des sujets de même espèce et en nombre équivalent.

Il est exigé **un arbre de haute tige ou deux arbustes pour 100m²** pour :

- l'espace compris entre la voie de desserte et les constructions,
- les aires de stationnement à l'air libre.

Les limites séparatives doivent faire l'objet d'un traitement paysagé.

Les aires de dépôts et de stockage à l'air libre doivent être masquées par des haies arbustives depuis la voie publique.

13.4. *Eléments de paysage à préserver*

Les mares identifiées au titre de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme doivent être préservées ou, en cas de comblement, reconstituées à proximité, dans un volume identique et avec une fonction écologique similaire.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

→ ARTICLE UTA 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ZONE UZ

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Saint Denis de l'Hôtel.

D'une part, la commune de Saint Denis de l'Hôtel est concernée par le risque inondation : Le PPRI de la Vallée de la Loire, approuvé arrêté préfectoral du 7 juin 2001, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement.

D'autre part, la commune de Saint-Denis de l'Hôtel est concernée par le risque de transport de matières dangereuses :

- *En traversée d'agglomération par la RD 921 et la RD 960, un gazoduc et la voie ferrée ;*
- *Hors agglomération par la RD 921, la RD 960 et la RN 60 ;*

Une partie du territoire Saint-Denis de l'Hôtel présente un risque d'instabilité des sols :

- *lié au phénomène de gonflement ou de retrait des sols argileux. L'information concernant ce risque est disponible sur le site www.argiles.fr;*
- *et/ou à la présence de cavités souterraines. L'information est disponible sur le site www.bdcavite.net.*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier

Il est rappelé que, en sus des dispositions du règlement de la zone :

- *L'article 7 du titre I « Dispositions générales » du présent règlement s'applique aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,*
- *L'article 8 du titre I « Dispositions générales » du présent règlement s'applique aux cas des lotissements ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments,*
- *L'article 9 titre I « Dispositions générales » du présent règlement concerne les abris poubelles.*

CARACTERE DE LA ZONE, EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :

Cette zone comprend les zones d'activité destinées à recevoir des établissements industriels, des entrepôts et des bureaux ainsi que des entreprises artisanales et commerciales en lien avec l'aérodrome.

Objectifs :

- Permettre l'évolution des bâtiments existants,
- Limiter les nuisances et les risques et pour l'environnement.

La zone comprend un secteur de zone:

<i>Secteurs de zones</i>	<i>Secteurs concernés</i>	<i>Objectif</i>	<i>Articles concernés</i>
UZa	Pistes d'envol et d'atterrissage		UZ 1

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

→ ARTICLE UZ 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. *Occupations et utilisations du sol interdites en zone UZ*

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement hormis celles autorisées à l'article UZ 2,
- Les constructions et installations à usage agricole,
- Les constructions à usage d'habitation hormis celles autorisées à l'article UZ 2,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de décharges,
- Les caravanes isolées sur terrains non bâtis, les terrains de stationnement des caravanes et les campings de toutes natures,
- Les affouillements et exhaussements, décaissements et remblaiements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article UZ 2,
- Les travaux ayant pour effet de détruire sans mesure compensatoire un élément de paysage identifié au titre de l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme et repéré aux documents graphiques.

1.2. *En sus des dispositions de l'article UZ1-1, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites en secteur UZa :*

- Les constructions de toute nature, à l'exception des constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement de l'activité aéroportuaire, à l'exploitation des pistes proprement dites et/ou la sécurité aéroportuaire.

→ ARTICLE UZ 2: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. *Occupations et utilisations du sol autorisées en zone UZ, à l'exception du secteur UZa*

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente (locaux de gardiennage, etc.) est nécessaire pour assurer le fonctionnement des constructions à vocation économique autorisées sur la zone.
- L'entretien, la réfection et la rénovation des constructions à usage d'habitation existantes sans création de surface de plancher.
- Les extensions des constructions à usage d'habitation ayant une existence légale et d'une superficie minimum de 50 m² de surface de plancher pour l'amélioration du confort ou de la sécurité et dans la limite de 40 m² d'emprise au sol.
- Les constructions et installations à usage d'industrie, de commerce d'artisanat, de bureaux, de services, d'entrepôts, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
 - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le

voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...],

- et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.
- Les constructions des ouvrages d'utilité publique, des ouvrages de faible emprise et les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution d'énergie électrique.

2.2. Occupations et utilisations du sol autorisées en secteur UZa

- La réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux dès lors qu'ils sont intégrés au site environnant,
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers
 - ou à des aménagements hydrauliques
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public
 - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'ils ne portent pas atteinte au bon fonctionnement de l'activité aéronautique.
- Les constructions des ouvrages d'utilité publique, des ouvrages de faible emprise et les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution d'énergie électrique.

SECTION 2: CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

→ ARTICLE UZ 3: ACCÈS ET VOIRIE

3.1. Accès

- 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 (servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique) ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Rappel article 682 du code civil

“Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.”

- Les accès doivent avoir des caractéristiques proportionnées aux destinations des bâtiments ou installations qu'ils desservent, notamment ils doivent permettre de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie, la protection civile et la collecte des ordures ménagères.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons. 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.

3.2. Voirie

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères.
- Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à la destination de l'opération.

→ ARTICLE UZ 4: DESSERTÉ PAR LES RÉSEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement eaux usées

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies au regard des avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement devra respecter les caractéristiques du réseau public.
- L'assainissement individuel est autorisé, en l'absence de réseau, à condition d'être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et après avis de l'autorité compétente.

4.3. Assainissement eaux pluviales.

Les eaux de voirie

- Les eaux pluviales de voirie provenant des surfaces imperméabilisées seront collectées et raccordées au réseau public s'il existe, et s'il présente toutes les garanties capacitaires jusqu'à l'exutoire, pour les accepter jusqu'à une occurrence orageuse décennale. Des dispositifs ad hoc de limitation des rejets d'hydrocarbures seront prévus, en tant que de besoin, soit aux points de captage des eaux, soit aux points de raccordement aux réseaux existants,
- Pour les parcs de stationnement dont la surface attribuée à une opération dépasse 500 mètres carrés, il sera exigé un dispositif de limitation des rejets d'hydrocarbures,
- Si le réseau public ne présente pas les garanties capacitaires, les eaux de voirie collectées seront, soit préalablement tamponnées par tout dispositif ad hoc, avant rejet à débit limité et via le prétraitement ad hoc en tant que de besoin, soit intégralement prise en charge localement, par des dispositifs et exécutoires alternatifs,
- Si le réseau public n'existe pas, les eaux de voiries collectées seront prises en charge localement par tous dispositifs et exécutoires alternatifs.
- Ces rejets doivent être compatibles avec les objectifs de qualité du milieu récepteur.

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privées

- Les eaux pluviales en provenance des parcelles privées doivent être prises en charge sur le terrain, sauf impossibilité technique avérée. Aucun rejet direct vers des réseaux pluviaux existants n'est admis.

4.4. *Electricité*

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

4.5. *Télécommunication Très Basse Tension.*

Tout raccordement d'une installation nouvelle devra pouvoir être réalisé en souterrain depuis le domaine public dans les règles de l'art, selon les textes en vigueur.

4.6. *Autres réseaux*

Tout raccordement d'une installation nouvelle devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public. Deux fourreaux de diamètre approprié seront posés entre le bâtiment et l'alignement. En cas d'implantation à l'alignement, les fourreaux seront réalisés jusqu'à l'alignement.

4.7. *Déchets*

Pour toute construction principale nouvelle dont la superficie dépasse 100 m² de SURFACE DE PLANCHER, un emplacement doit être prévu pour accueillir des conteneurs de tri sélectif.

En ce cas, la localisation et la taille de cet emplacement doivent être adaptés aux besoins et à une manipulation aisée des conteneurs.

→ **ARTICLE UZ 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

→ **ARTICLE UZ 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1. *Dispositions générales*

Champ d'application : Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation automobile, publiques ou privées, ainsi qu'aux cours d'eau. En revanche, elle ne s'applique pas aux voies publiques piétonnes ou cyclables, sauf celles associées à une voie de circulation, ni aux voies de statut privé ne donnant accès qu'à une ou deux constructions, ni à l'emprise de la voie ferrée.

Dans le cas où la construction serait à implanter sur une parcelle bordée par plusieurs voies, la plus large des voies serait prépondérante, sauf indications contraires portées au plan.

À défaut d'indication figurant au plan, les constructions doivent être **implantées en retrait d'au moins 5 mètres** de l'alignement -

Toutefois, des implantations, autres que celles définies ci-dessus peuvent être admises ou imposées :

- pour la réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux dès lors qu'ils sont intégrés au site environnant.
- pour la réalisation des constructions ayant vocation à accueillir des équipements collectifs.

→ **ARTICLE UZ 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

7.1. *Dispositions générales*

Les constructions doivent être implantées :

- **en retrait de 5 mètres** minimum des limites séparatives.
- la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H/2$).

7.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

8.1. Dispositions générales

Les constructions non contiguës doivent être implantées avec une distance au moins égale à la moitié de la hauteur, prise à l'égout du toit, de la construction la plus élevée, avec un minimum de 4 mètres.

8.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

→ ARTICLE UZ 9 ; EMPRISE AU SOL

9.1. Définition de l'emprise au sol et modalités de calcul pour l'application du présent règlement

L'emprise au sol correspond à la projection sur le plan horizontal de l'ensemble des constructions ou parties de constructions implantées sur le terrain à l'exception des piscines non couvertes et des aménagements liés aux handicaps.

9.2. Dispositions générales

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la surface de la partie de la propriété située dans cette zone.

→ ARTICLE UZ 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

10.1. Dispositions générales

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel ou remblayé (si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain) jusque :

- au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus (faitage),
- ou jusqu'à l'égout du toit.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.

10.2. Hauteur maximale

La hauteur maximale au faitage est de 20 mètres pour les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de l'aérodrome.

La hauteur maximale est de 6 mètres à l'égout du toit pour les autres constructions.

10.3. Constructions existantes ne respectant pas les règles définies au présent article

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article 10.2.

10.4. Ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (antennes de téléphonie mobile, ...).

→ ARTICLE UZ 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

11.1 Dispositions générales

L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier doit satisfaire aux conditions édictées par l'article R 111.21. du code de l'urbanisme cité à l'article 2 du titre 1 du présent PLU :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. ».

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie et non le sol à la construction.

11.2. Façades et matériaux

Les façades arrières et latérales des constructions devront être traitées avec la même soin que la façade principale.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les bardages couleurs ou bardages bois permettent une meilleure intégration au paysage et doivent être privilégiés.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

Sont interdits :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts. Les bétons pourront rester brut si la qualité du matériaux qui le constitue correspond à cet emploi.
- Les tôles et bardages métalliques non traités
- Les imitations de matériaux naturels (faux marbres, fausses briques, faux pans de bois). Les parements sont autorisés.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,
- Le blanc pur,
- Les couleurs vives (hors noir et bruns) ne pourront représenter plus de 10% de la surface de chaque façade des constructions.

11.3. Toitures

Les toitures-terrasses, les toits à une pente et les formes courbes sont autorisés. Les vérandas sont autorisées.

Il n'est pas fixé de pente minimale.

Les constructions annexes accolées à la construction principale doivent avoir une toiture en harmonie avec celle de la construction principale.

Les panneaux solaires sont autorisés s'ils ne font pas saillie.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies ci-dessus.

11.4. Clôtures

La hauteur des clôtures de façade sur rue et des clôtures en limite séparative ne peut excéder 2 mètres, sauf impératifs liés à la sécurité.

Sont interdits :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts,
- Les matériaux métalliques non traités contre la rouille,
- Les tôles ondulées,
- Les couleurs vives.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien des clôtures existantes ne respectant pas les règles définies ci-dessus.

11.5. Les éléments techniques

Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faitage.

Dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes (solaires, éoliens horizontaux, ...)

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

Éléments de climatiseurs

Les éléments de climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

- soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

→ ARTICLE UZ 12 – STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques tant en ce qui concerne :

- les véhicules de service,
- les véhicules du personnel,
- les véhicules visiteurs.

12.2. Impossibilité de réaliser les places de stationnements

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacement nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations, selon les précisions apportées par le présent règlement et conformément à l'article L.123-1-12 et -13 du code de l'urbanisme :

- soit en acquérant dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération, les surfaces de stationnement lui faisant défaut,
- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération.

→ ARTICLE UZ 13 : ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS

13.1. Espaces Boisés Classés

Les terrains indiqués aux documents graphiques, repérés en légende par les lettres EBC, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

13.2. *Espaces libres*

Les surfaces libres de constructions non affectées aux voiries et stationnements doivent être aménagées et végétalisées.

13.3. *Obligation de planter*

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces indigènes en nombre équivalent. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

Il est exigé un arbre de haute tige ou deux arbustes pour 125 m² pour :

- l'espace compris entre la voie de desserte et les constructions,
- les aires de stationnement à l'air libre.

Les limites séparatives doivent faire l'objet d'un traitement paysagé.

Les aires de dépôts et de stockage à l'air libre doivent être masquées par des haies arbustives depuis la voie publique.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 qui ont été détruits doivent être remplacés par des sujets de même espèce et en nombre équivalent.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

→ ARTICLE UZ 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ZONE UL

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Saint Denis de l'Hôtel.

D'une part, la commune de Saint Denis de l'Hôtel est concernée par le risque inondation : Le PPRI de la Vallée de la Loire, approuvé arrêté préfectoral du 7 juin 2001, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement.

D'autre part, la commune de Saint-Denis de l'Hôtel est concernée par le risque de transport de matières dangereuses :

- *En traversée d'agglomération par la RD 921 et la RD 960, un gazoduc et la voie ferrée ;*
- *Hors agglomération par la RD 921, la RD 960 et la RN 60 ;*

Une partie du territoire Saint-Denis de l'Hôtel présente un risque d'instabilité des sols :

- *lié au phénomène de gonflement ou de retrait des sols argileux. L'information concernant ce risque est disponible sur le site www.argiles.fr;*
- *et/ou à la présence de cavités souterraines. L'information est disponible sur le site www.bdcavite.net.*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier

Il est rappelé que, en sus des dispositions du règlement de la zone :

- *L'article 7 du titre I « Dispositions générales » du présent règlement s'applique aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,*
- *L'article 8 du titre I « Dispositions générales » du présent règlement s'applique aux cas des lotissements ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments,*
- *L'article 9 titre I « Dispositions générales » du présent règlement concerne les abris poubelles.*

CARACTERE DE LA ZONE, EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :

Cette zone regroupe les équipements de loisirs associés à l'aérodrome.

Objectifs :

Proposer un règlement adapté aux contraintes spécifiques des équipements de loisirs et notamment des loisirs aéronautiques et le parachutisme.

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

→ ARTICLE UL 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions et installations qui, par leur situation, leurs caractéristiques, leur importance ou leur implantation entraîneraient des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les fumées, les odeurs, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.
- Les constructions et installations à usage agricole, industriel, et artisanal,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les constructions à usage de commerces et de bureaux, à l'exception de celles autorisées à l'article UL 2,
- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles autorisées à l'article UL 2,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de décharges,
- Les affouillements et exhaussements, décaissements et remblaiements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article UL 2,
- Les travaux ayant pour effet de détruire sans mesure compensatoire un élément de paysage identifié au titre de l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme et repéré aux documents graphiques.

→ ARTICLE UL 2: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- Les constructions et installations à usage d'entrepôt, d'équipements sportifs ou d'hébergement hôtelier ou d'hébergement touristique de type camping, à condition :
 - o qu'elles soient nécessaires aux activités de loisirs associées à l'aérodrome,
 - o que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des risques (incendie, explosion),
 - o et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les constructions à usage de commerces et de bureaux à condition :
 - o qu'elles soient directement liées à la nature des constructions, installations et aménagements autorisés sur la zone ;
- Les constructions à usage d'habitation à condition :
 - o qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions, installations et aménagements autorisés sur la zone,
 - o ou qu'elles soient directement liées à la nature des constructions, installations et aménagements autorisés sur la zone ;
- Les abris de jardins à condition
 - o que ce soit des constructions légères,
 - o et dans la limite de 10 m² de surface de plancher par parcelles cultivées ou par terrain.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - o aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - o ou à des aménagements paysagers
 - o ou à des aménagements hydrauliques
 - o ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public
 - ⊖ ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

- Les constructions des ouvrages d'utilité publique, des ouvrages de faible emprise et les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution d'énergie électrique.

SECTION 2: CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

→ ARTICLE UL 3: ACCÈS ET VOIRIE

3.1. Accès

- 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 (servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique) ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil

Rappel article 682 du code civil

“Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.”

- Les accès doivent avoir des caractéristiques proportionnées aux destinations des bâtiments ou installations qu'ils desservent, notamment ils doivent permettre de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie, la protection civile et la collecte des ordures ménagères.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons. 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.
- Les sorties particulières de véhicules doivent disposer d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris, ayant moins de 6% de pente sur une longueur minimum de 5 m comptée à partir de l'alignement ou de la limite de la voie privée en tenant lieu.
- Les accès sous porche devront respecter des gabarits imposés par les services de sécurité et d'incendie avec une hauteur libre minimum de 3,5mètres.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.2. Voirie

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagère.
- Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à la destination de l'opération.

→ ARTICLE UL 4: DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement eaux usées

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies au regard des avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement devra respecter les caractéristiques du réseau public.
- L'assainissement individuel est autorisé, en l'absence de réseau, à condition d'être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et après avis de l'autorité compétente.

4.3. Assainissement eaux pluviales.

Les eaux de voirie

- Les eaux pluviales de voirie provenant des surfaces imperméabilisées seront collectées et raccordées au réseau public s'il existe, et s'il présente toutes les garanties capacitaires jusqu'à l'exutoire, pour les accepter jusqu'à une occurrence orageuse décennale. Des dispositifs ad hoc de limitation des rejets d'hydrocarbures seront prévus, en tant que de besoin, soit aux points de captage des eaux, soit aux points de raccordement aux réseaux existants,
- Si le réseau public ne présente pas les garanties capacitaires, les eaux de voirie collectées seront, soit préalablement tamponnées par tout dispositif ad hoc, avant rejet à débit limité et via le prétraitement ad hoc en tant que de besoin, soit intégralement prise en charge localement, par des dispositifs et exécutoires alternatifs,
- Si le réseau public n'existe pas, les eaux de voiries collectées seront prises en charge localement par tous dispositifs et exécutoires alternatifs.
- Les rejets du réseau dans la Loire devront passer préalablement dans un déboureur – déshuileur,
- Ces rejets doivent être compatibles avec les objectifs de qualité du milieu récepteur.

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privées

- Les eaux pluviales en provenance des parcelles privées doivent être prises en charge sur le terrain, sauf impossibilité technique avérée. Aucun rejet direct vers des réseaux pluviaux existants n'est admis.

4.4. Electricité

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

4.5. Télécommunication Très Basse Tension.

Tout raccordement d'une installation nouvelle devra pouvoir être réalisé en souterrain depuis le domaine public dans les règles de l'art, selon les textes en vigueur.

4.6. Autres réseaux

Tout raccordement d'une installation nouvelle devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public. Deux fourreaux de diamètre approprié seront posés entre le bâtiment et l'alignement. En cas d'implantation à l'alignement, les fourreaux seront réalisés jusqu'à l'alignement.

4.7. Déchets

Pour toute construction principale nouvelle dont la superficie dépasse 100 m² de SURFACE DE PLANCHER, un emplacement doit être prévu pour accueillir des conteneurs de tri sélectif.

En ce cas, la localisation et la taille de cet emplacement doivent être adaptés aux besoins et à une manipulation aisée des conteneurs.

→ ARTICLE UL 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

→ ARTICLE UL 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Dispositions générales

Champ d'application : Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation automobile, publiques ou privées, ainsi qu'aux cours d'eau. En revanche, elle ne s'applique pas aux voies publiques piétonnes ou cyclables, sauf celles associées à une voie de circulation, ni aux voies de statut privé ne donnant accès qu'à une ou deux constructions, ni à l'emprise de la voie ferrée.

Dans le cas où la construction serait à implanter sur une parcelle bordée par plusieurs voies, la plus large des voies serait prépondérante, sauf indications contraires portées au plan.

À défaut d'indication figurant au plan, les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Règle de prospect : La distance de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H$).

Toutefois, des implantations, autres que celles définies ci-dessus peuvent être admises ou imposées :

- pour la réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux dès lors qu'ils sont intégrés au site environnant.
- pour la réalisation des constructions ayant vocation à accueillir des équipements collectifs.

6.2. Dispositions particulières

Une implantation différente de celle autorisée à l'article 6.1. est admise dans le cas des annexes, extensions et surélévations de constructions existantes non implantées conformément aux dispositions de l'article 6.1., afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante. En ce cas, les constructions à édifier doivent être réalisées dans le prolongement latéral de la construction existante, ou à l'arrière de la construction existante.

→ ARTICLE UL 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Dispositions Générales

Les constructions peuvent être implantées en limite ou en retrait

7.2. Modalités de calcul du retrait

Dès lors que la construction n'est pas édifiée en limite séparative :

- elle doit être implantée en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives,
- **Règle de prospect** : la distance de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H/2$),

7.3. Cas de constructions annexes

Toutefois, les constructions annexes d'une surface de plancher inférieure à 20m² et d'une hauteur totale inférieure à 3,5 mètres peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de 1 mètre minimum de la limite séparative dès lors qu'ils ne sont pas à usage d'habitation, ni d'activités agricole, commerciales, artisanales ou industrielles.

7.4. Les bassins de piscine non couverte doivent être implantées en respectant une marge d'isolement de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives

7.5. Les ouvrages techniques de faible emprise nécessaires au fonctionnement des services publics pourront être implantés de façon particulière pourvu qu'ils s'intègrent de façon cohérente dans l'environnement naturel ou construit.

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

Non réglementé

→ **ARTICLE UL 9 ; EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 20% de la surface de la partie de la propriété située dans cette zone.

→ **ARTICLE UL 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

10.1. Généralités

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

10.2. Hauteur maximale à l'égout

La hauteur maximale au faitage est de 9 mètres pour les entrepôts et équipements sportifs.

La hauteur maximale au faitage est de 6 mètres pour les bureaux, commerces et les constructions à usage d'hébergement ou d'habitation.

10.3. Cas des annexes implantées en limite séparative ou dans une bande de 1 à 3 mètres à partir de la limite séparative

La hauteur maximale totale des constructions annexes autorisées à l'article 7.3 est de 3,5 mètres.

10.4. Constructions existantes ne respectant pas les règles définies au présent article

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies ci-dessus.

10.5. Ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (antennes de téléphonie mobile, ...)

→ **ARTICLE UL 11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

11.1. Rappel

L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier doit satisfaire aux conditions édictées par l'article R 111.21. du code de l'urbanisme cité à l'article 2 du titre 1 du présent PLU : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. ».

11.2. Façades

Sont interdits :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts,

- Les imitations de matériaux (faux marbres, fausses briques, faux pans de bois). Les parements sont autorisés.

Les annexes seront de matériaux ou d'aspect compatibles avec ceux des bâtiments existants.

11.3. Toitures

Les toitures terrasse, les toits à une pente et les formes courbes sont autorisés. Les vérandas sont autorisées. Les toitures devront présenter une pente maximum de 84% (40°). Une pente plus importante peut être autorisée dans le cadre d'une réfection à l'identique à l'exclusion des surélévations.

Les constructions annexes accolées à la construction principale doivent avoir une toiture en harmonie avec celle de la construction principale.

Les panneaux solaires sont autorisés s'ils ne font pas saillie.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies ci-dessus.

11.4. Vérandas, verrières, abris de piscine

Il n'est pas exigé de pente minimale pour la toiture, pour les vérandas, verrières et les abris de piscine.

11.5. Clôtures

La hauteur des clôtures de façade sur rue et des clôtures en limite séparative ne peut excéder 2 mètres sauf impératifs liés à la sécurité.

Sont interdits :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts,
- Les tôles ondulées,
- Les imitations de matériaux (fausses briques, faux moellons, faux pans de bois, faux marbres). Les parements sont autorisés.

Les portails pleins sont autorisés.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien des clôtures existantes ne respectant pas les règles définies ci-dessus.

11.6 Les éléments techniques

Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faitage.

Dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes (solaires, éoliens horizontaux, ...)

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

Éléments de climatiseurs

Les éléments de climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

- soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec le façade sur rue.

→ ARTICLE UL 12 – STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques tant en ce qui concerne :

- les véhicules de service,
- les véhicules du personnel,
- les véhicules visiteurs.

12.2. Impossibilité de réaliser les places de stationnements

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations, selon les précisions apportées par le présent règlement et conformément à l'article L.123-1-12 et -13 du code de l'urbanisme :

- soit en acquérant dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération, les surfaces de stationnement lui faisant défaut,
- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération.

→ ARTICLE UL 13 : ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES

13.1. Espaces Boisés Classés

Les terrains indiqués aux documents graphiques, repérés en légende par les lettres EBC, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

13.2. Espaces libres

Les surfaces libres de constructions doivent être végétalisées sur au moins 20 % de leur surface. Les aménagements seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

13.3. Espaces de stationnement

Il est exigé un arbre de haute tige ou deux arbustes pour 125 m² pour :

- o l'espace compris entre la voie de desserte et les constructions,
- o les aires de stationnement à l'air libre.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 qui ont été détruits doivent être remplacés par des sujets de même espèce et en nombre équivalent.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

→ ARTICLE UL 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) est fixé à 0,2.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AU

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Saint Denis de l'Hôtel.

D'une part, la commune de Saint Denis de l'Hôtel est concernée par le risque inondation : Le PPRI de la Vallée de la Loire, approuvé arrêté préfectoral du 7 juin 2001, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement.

D'autre part, la commune de Saint-Denis de l'Hôtel est concernée par le risque de transport de matières dangereuses :

- *En traversée d'agglomération par la RD 921 et la RD 960, un gazoduc et la voie ferrée ;*
- *Hors agglomération par la RD 921, la RD 960 et la RN 60 ;*

Une partie du territoire Saint-Denis de l'Hôtel présente un risque d'instabilité des sols :

- *lié au phénomène de gonflement ou de retrait des sols argileux. L'information concernant ce risque est disponible sur le site www.argiles.fr;*
- *et/ou à la présence de cavités souterraines. L'information est disponible sur le site www.bdcavite.net.*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier

Il est rappelé que, en sus des dispositions du règlement de la zone :

- *L'article 7 du titre I « Dispositions générales » du présent règlement s'applique aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,*
- *L'article 8 du titre I « Dispositions générales » du présent règlement s'applique aux cas des lotissements ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments,*
- *L'article 9 titre I « Dispositions générales » du présent règlement concerne les abris poubelles.*

CARACTERE DE LA ZONE, EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :

Cette zone regroupe les espaces à urbaniser à court / moyen terme à vocation résidentielle dominante.

Objectifs :

- Permettre un développement urbain résidentiel maîtrisé,

La zone comprend un secteur de zone 1AUa :

<i>Secteurs de zones</i>	<i>Secteurs concernés</i>	<i>Objectif</i>	<i>Articles concernés</i>
1AUa	Grandes Vernelles	Limiter la hauteur Définir un espace de transition entre en fin de ville	1AU10, 1AU14

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

→ ARTICLE 1AU 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions et installations destinées à l'industrie,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les constructions et installations qui, par leur situation, leurs caractéristiques, leur importance ou leur implantation entraîneraient des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les fumées, les odeurs, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.
- Les campings de toutes natures, et les terrains de stationnement des caravanes,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de décharges,
- Les affouillements, les exhaussements, les décaissements et les remblaiements des sols hormis ceux autorisés à l'article 1AU 2,
- Les travaux ayant pour effet de détruire sans mesure compensatoire un élément de paysage identifié au titre de l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme et repéré aux documents graphiques.

→ ARTICLE 1AU 2: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- Les occupations et utilisations du sol en zone 1AU sont celles prévues par l'article R123-6 du Code de l'Urbanisme : « Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. »
- Les constructions et installations destinées à l'artisanat, à l'hébergement hôtelier, au commerce, et aux bureaux, à condition :
 - o qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec la présence d'habitations sur la zone,
 - o et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...],
 - o et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les dépôts de véhicules à condition qu'ils portent sur des véhicules neufs ou d'occasion réservés à la vente, à la location ou faisant l'objet de réparation, et ce dans le cadre de l'activité professionnelle.
- Les aménagements extérieurs, affouillements et exhaussements de sol pourvu que la différence de niveaux soit inférieure à 0,60 m hors les accès à des aménagements de sous-sol et à condition que leurs réalisations soient liées :
 - o aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - o ou à des aménagements paysagers,
 - o ou à des aménagements hydrauliques,
 - o ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - o ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.
- Les constructions d'ouvrages d'utilité publique, des ouvrages de faible emprise et les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution d'énergie électrique.

SECTION 2: CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

→ ARTICLE 1AU 3: ACCÈS ET VOIRIE

3.1. Accès

- 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 (servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique) ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Rappel article 682 du code civil

“Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.”

- Les accès doivent avoir des caractéristiques proportionnées aux destinations des bâtiments ou installations qu'ils desservent, notamment ils doivent permettre de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie, la protection civile et la collecte des ordures ménagères.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons. 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.
- Les sorties particulières de véhicules doivent disposer d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris, ayant moins de 6% de pente sur une longueur minimum de 5 m comptée à partir de l'alignement ou de la limite de la voie privée en tenant lieu.
- Les accès sous porche devront respecter des gabarits imposés par les services de sécurité et d'incendie avec une hauteur libre minimum de 3,5mètres.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.2. Voirie

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagère.
- Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à la destination de l'opération.

→ ARTICLE 1AU 4: DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement eaux usées

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies au regard des avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement devra respecter les caractéristiques du réseau public.
- L'assainissement individuel est autorisé, en l'absence de réseau, à condition d'être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et après avis de l'autorité compétente.

4.3. Assainissement eaux pluviales.

Les eaux de voirie

- Les eaux pluviales de voirie provenant des surfaces imperméabilisées seront collectées et raccordées au réseau public s'il existe, et s'il présente toutes les garanties capacitaires jusqu'à l'exutoire, pour les accepter jusqu'à une occurrence orageuse décennale. Des dispositifs ad hoc de limitation des rejets d'hydrocarbures seront prévus, en tant que de besoin, soit aux points de captage des eaux, soit aux points de raccordement aux réseaux existants,
- Si le réseau public ne présente pas les garanties capacitaires, les eaux de voirie collectées seront, soit préalablement tamponnées par tout dispositif ad hoc, avant rejet à débit limité et via le prétraitement ad hoc en tant que de besoin, soit intégralement prise en charge localement, par des dispositifs et exécutoires alternatifs,
- Si le réseau public n'existe pas, les eaux de voiries collectées seront prises en charge localement par tous dispositifs et exécutoires alternatifs.
- Les rejets du réseau dans la Loire devront passer préalablement dans un débourbeur – déshuileur,
- Ces rejets doivent être compatibles avec les objectifs de qualité du milieu récepteur.

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privées

- Les eaux pluviales en provenance des parcelles privées doivent être prises en charge sur le terrain, sauf impossibilité technique avérée. Aucun rejet direct vers des réseaux pluviaux existants n'est admis.

4.4. Electricité

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

4.5. Télécommunication Très Basse Tension.

Tout raccordement d'une installation nouvelle devra pouvoir être réalisé en souterrain depuis le domaine public dans les règles de l'art, selon les textes en vigueur.

4.6. Autres réseaux

Tout raccordement d'une installation nouvelle devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public. Deux fourreaux de diamètre approprié seront posés entre le bâtiment et l'alignement. En cas d'implantation à l'alignement, les fourreaux seront réalisés jusqu'à l'alignement.

4.7. Déchets

Pour toute construction principale nouvelle dont la superficie dépasse 100 m² de SURFACE DE PLANCHER, un emplacement doit être prévu pour accueillir des conteneurs de tri sélectif.

En ce cas, la localisation et la taille de cet emplacement doivent être adaptés aux besoins et à une manipulation aisée des conteneurs.

→ **ARTICLE 1AU 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

→ ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Dispositions générales

Champ d'application : Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation automobile, publiques ou privées, ainsi qu'aux cours d'eau. En revanche, elle ne s'applique pas aux voies publiques piétonnes ou cyclables, sauf celles associées à une voie de circulation, ni aux voies de statut privé ne donnant accès qu'à une ou deux constructions, ni à l'emprise de la voie ferrée.

Dans le cas où la construction serait à implanter sur une parcelle bordée par plusieurs voies, la plus large des voies serait prépondérante, sauf indications contraires portées au plan.

À défaut d'indication figurant au plan, les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement. Conformément aux prescriptions détaillées dans l'OAP Bois de l'Aumône, ce retrait n'a pas à être observé pour les constructions nouvelles de ce secteur s'implantant en bordure des voies existantes.

Règle de prospect : La distance de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H$),

Toutefois, des implantations, autres que celles définies ci-dessus peuvent être admises ou imposées :

- pour la réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux dès lors qu'ils sont intégrés au site environnant.
- pour la réalisation des constructions ayant vocation à accueillir des équipements collectifs.

6.2. Dispositions particulières

Une implantation différente de celle autorisée à l'article 6.1. est admise dans le cas des annexes, extensions et surélévations de constructions existantes non implantées conformément aux dispositions de l'article 6.1., afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante. En ce cas, les constructions à édifier doivent être réalisées dans le prolongement latéral de la construction existante, ou à l'arrière de la construction existante.

6.3. Cas de constructions annexes (ex Article 7.4)

Toutefois, les constructions annexes d'une SURFACE DE PLANCHER inférieure à 20m² et d'une hauteur totale inférieure à 3,5 mètre peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de 1 mètre minimum de la limite séparative dès lors qu'ils ne sont pas à usage d'habitation, ni d'activités, ni de stationnement.

6.4. Dispositions particulières aux propriétés situées en bordure des voies ferrées

En bordure des voies ferrées, aucune construction autre qu'un mur de clôture ne peut être édifiée à moins de 2 mètres de la limite légale du chemin de fer. Celle-ci sera déterminée par le service gestionnaire. Ainsi et préalablement à tout projet de clôture ou de construction, le riverain devra effectuer une demande d'alignement auprès du service gestionnaire (cf. servitudes d'utilité publique).

→ ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Cas des parcelles dont la largeur sur rue est inférieure à 10 mètres.

Les constructions doivent être implantées sur les deux limites séparatives latérales.

7.2. Cas des parcelles dont la largeur sur rue est supérieure à 10 mètres.

Dans une bande de 0 à 30 mètres de l'alignement, les constructions peuvent être implantées en retrait des limites séparatives.

Au-delà de cette bande de 30 mètres, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

7.3. Modalités de calcul du retrait

Dès lors que la construction n'est pas édifiée en limite séparative :

- elle doit être implantée en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives,
- **Règle de prospect** : la distance de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H/2$),

7.4. *Les bassins de piscine non couverte* doivent être implantées en respectant une marge d'isolement de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives

7.5. *Les ouvrages techniques de faible emprise nécessaires au fonctionnement des services publics* pourront être implantés de façon particulière pourvu qu'ils s'intègrent de façon cohérente dans l'environnement naturel ou construit.

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

8.1. Dispositions générales

Les constructions non contiguës doivent être implantées avec une distance au moins égale à la hauteur, prise à l'égout du toit, de la construction la plus élevée, avec un minimum de 4 mètres.

8.2. *Cas des constructions dont les façades se faisant face sont constituées de murs aveugles, comportant éventuellement des parties translucides ne permettant pas de voir ou d'être vu (pavés de verre, verres polis...)*

Cette distance peut être rapportée à la hauteur, prise à l'égout du toit, de la construction la moins élevée, avec un minimum de 2,50 mètres.

8.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

→ ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 20% de la surface de la partie de la propriété située dans cette zone.

→ ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

10.1. Généralités

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel ou remblayé (si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain) jusqu'à l'égout du toit. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.

10.2. Hauteur maximale à l'égout

La hauteur maximale à l'égout du toit est de 6 mètres en zone 1AU, à l'exception du secteur 1AUa.

En secteur 1AUa, la hauteur maximale à l'égout du toit est de 3 mètres.

10.3. Cas des annexes implantées en limite séparative ou dans une bande de 1 à 3 mètres à partir de la limite séparative

La hauteur maximale totale des constructions annexes autorisées à l'article 7.4 est de 3,5 mètres.

10.4. Constructions existantes ne respectant pas les règles définies au présent article

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies ci-dessus.

10.5. Ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (antennes de téléphonie mobile, ...)

→ ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Rappel

L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier doit satisfaire aux conditions édictées par l'article R 111.21. du code de l'urbanisme cité à l'article 2 du titre 1 du présent PLU :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. ».

11.2. Façades

Sont interdits :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts,
- Les imitations de matériaux (faux marbres, fausses briques, faux pans de bois). Les parements sont autorisés.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région
- Le blanc pur,
- Les couleurs vives ou soutenues, à l'exception des teintes chaudes sombres (bruns et rouges se rapprochant des couleurs de la terre et des matériaux naturels tels que la brique).

Les annexes seront de matériaux ou d'aspect compatibles avec ceux des bâtiments existants.

11.3. Menuiseries et ouvertures

Sont autorisés, sous réserve :

Le percement des baies et d'ouvertures dans des immeubles existants, ainsi que leur suppression, dans la mesure où ces modifications sont en harmonie avec l'architecture des façades et notamment avec le rythme et la proportion des baies existantes.

11.4. Enseignes commerciales

Les enseignes commerciales devront être conformes aux dispositions réglementaires et au règlement de voirie de la commune.

11.5. Niveau du plancher rez-de-chaussée

Le niveau du plancher rez-de-chaussée sera à une hauteur maximale de 0,60 mètre par rapport au niveau du terrain pris à l'emplacement de la façade principale par rapport à l'axe de la voie.

Dans le cas où le bâtiment serait à implanter sur une parcelle bordée par plusieurs voies, une adaptation particulière pourra être admise en cas de dénivelé important.

11.6. Toitures

Les toitures devront présenter une double pente comprise entre 84% (40°) et 120% (50°). Une pente plus importante peut être autorisée dans le cadre d'une réfection à l'identique à l'exclusion des surélévations.

Les toits à une pente autorisés s'ils s'appuient à un corps de bâtiment existant

Les formes courbes sont autorisées.

Les annexes d'une surface maximum de 20 m² de surface de plancher auront une pente minimum de 15°.

Les toitures en terrasse peuvent être autorisées si :

- elles sont créées en surface limitée : maximum 25% de la surface en plan de la couverture,
- elles contribuent à la personnalisation et à la qualité esthétique ou environnementale du bâtiment pour lequel elles sont conçues.

Ces deux conditions étant cumulatives.

Les constructions annexes accolées à la construction principale doivent avoir une toiture en harmonie avec celle de la construction principale.

Les panneaux solaires sont autorisés s'ils ne font pas saillie.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies ci-dessus.

11.7. Vérandas, verrières, abris de piscine

Il n'est pas exigé de pente minimale pour la toiture pour les vérandas, verrières et les abris de piscine.

11.8. Clôtures sur rue et sur chemins publics

Les clôtures seront situées à l'alignement des voies et auront une hauteur totale de maximum 1,8 mètres.

Les clôtures sur rue seront constituées d'un **muret en matériau plein** d'une hauteur comprise entre 0,30m et 0,70m. Ce muret doit être doublé d'une clôture ajourée.

Les murets bordant des voies dont la pente est supérieure à 7% pourront admettre une hauteur inférieure ou supérieure de 10 cm.

Les clôtures bordant les chemins et venelles publiques pourront comporter un soubassement en plaques ciment d'une hauteur comprise entre 0,30m et 0,70m.

En cas de haie doublant les clôtures sur le domaine public, sa hauteur sera de 2 mètres maximum.

Sont interdits :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts,
- Les tôles ondulées,
- Les imitations de matériaux (fausses briques, faux moellons, faux pans de bois, faux marbres). Les parements sont autorisés,
- Les grillages simples non doublés d'une haie,
- Les couleurs vives.

Les portails pleins sont autorisés.

La mise en oeuvre d'une clôture à l'alignement pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas obligatoire.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien des clôtures existantes ne respectant pas les règles définies ci-dessus.

11.9. Clôtures séparatives

Les clôtures séparatives auront une hauteur maximum de 2 mètres.

Sont interdits :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts,
- Les tôles ondulées.

11.10. Les éléments techniques

Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faitage.

Dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes (solaires, éoliens horizontaux, ...)

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

Éléments de climatiseurs

Les éléments de climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

- soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec le façade sur rue.

→ ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

Pour les opérations de changement de destination, les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables à la surface de plancher faisant l'objet d'un changement de destination. Les places de stationnement conservées après l'opération de changement de destination viennent en déduction des places à créer exigées au titre du présent article.

Rappel : conformément au code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'état.

12.2. Normes de stationnement applicables par type de constructions

- Dans le cas d'extension de constructions existantes, sans création de logements supplémentaires, inférieures ou égales à 40 m² de surface de plancher, il n'est pas exigé de réalisation de places de stationnement,
- Pour les opérations à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement par tranche entamée de 40m² de plancher de Surface de plancher, dans la limite de deux places par logement,
- Pour les bâtiments à usage commercial il est exigé au minimum une place de stationnement par tranche entamée de 25m² de surface de vente,

- Pour les bâtiments à usage d'activité artisanale ou tertiaire, il est exigé au minimum une place de stationnement par tranche échue de 30m² de plancher de Surface de plancher.

Concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques tant en ce qui concerne :

- les véhicules de service,
- les véhicules du personnel,
- les véhicules visiteurs.

12.3. Livraisons

Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur du terrain et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

12.4. Impossibilité de réaliser les places de stationnements

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations, selon les précisions apportées par le présent règlement et conformément à l'article L.123-1-12 et -13 du code de l'urbanisme :

- soit en acquérant dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération, les surfaces de stationnement lui faisant défaut,
- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération.

→ ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES

13.1. Espaces boisés

Les terrains indiqués aux documents graphiques, repérés en légende par les lettres EBC, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L. 311-1 du Code Forestier.

13.2. Espaces libres

30% au minimum de l'unité foncière doit être laissé libre de tout construction ou infrastructure. Cette surface doit être aménagée en jardin ou plantée et ne pas être imperméabilisée afin de ne pas entraver la pénétration gravitaire des eaux de pluie.

La partie de terrain libre visible du domaine public, non aménagée en espace de stationnement située entre la voie publique et la construction doit être aménagée en jardin de pleine terre.

13.3. Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces indigènes en nombre équivalent. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

La partie de terrain libre visible du domaine public, non aménagée en espace de stationnement située entre la voie publique et la construction doit être plantée à raison de 2 arbustes ou 1 arbre de haute tige pour 100m² de terrain.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 qui ont été détruits doivent être remplacés par des sujets de même espèce et en nombre équivalent.

13.4. *Espaces de stationnement*

Les aires de stationnement, privées comme publiques, de toute surface doivent être plantées au minimum à raison de un arbre de haute tige ou deux arbustes pour 75 m² de surface de stationnement.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) est fixé à 0,35 en zone 1AU à l'exception du secteur 1AUa.

Dans le secteur 1AUa le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) est fixé à 0,2.

ZONE 1AUI

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Saint Denis de l'Hôtel.

D'une part, la commune de Saint Denis de l'Hôtel est concernée par le risque inondation : Le PPRI de la Vallée de la Loire, approuvé arrêté préfectoral du 7 juin 2001, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement.

D'autre part, la commune de Saint-Denis de l'Hôtel est concernée par le risque de transport de matières dangereuses :

- *En traversée d'agglomération par la RD 921 et la RD 960, un gazoduc et la voie ferrée ;*
- *Hors agglomération par la RD 921, la RD 960 et la RN 60 ;*

Une partie du territoire Saint-Denis de l'Hôtel présente un risque d'instabilité des sols :

- *lié au phénomène de gonflement ou de retrait des sols argileux. L'information concernant ce risque est disponible sur le site www.argiles.fr;*
- *et/ou à la présence de cavités souterraines. L'information est disponible sur le site www.bdcavite.net.*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Il est rappelé que, en sus des dispositions du règlement de la zone :

- *L'article 7 du titre I « Dispositions générales » du présent règlement s'applique aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,*
- *L'article 8 du titre I « Dispositions générales » du présent règlement s'applique aux cas des lotissements ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments,*
- *L'article 9 titre I « Dispositions générales » du présent règlement concerne les abris poubelles.*

CARACTERE DE LA ZONE, EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :

Cette zone comprend les zones d'activité destinées à recevoir des établissements industriels, des entrepôts et des bureaux ainsi que des entreprises artisanales et commerciales.

Objectifs :

- Permettre l'évolution des bâtiments industriels existants,
- Limiter les nuisances et les risques et pour l'environnement.

La zone comprend un secteur de zone 1AUIa :

<i>Secteurs de zones</i>	<i>Secteurs concernés</i>	<i>Objectif</i>	<i>Articles concernés</i>
1AUIa	Secteurs destinés à l'industrie agroalimentaire	Autoriser un gabarit des bâtiments adapté aux constructions de l'industrie agroalimentaire	1AUI 10

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

→ ARTICLE 1AUI 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Occupations et utilisations du sol interdites en zone 1AUI

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement hormis celles autorisées à l'article 1AUI 2,
- Les constructions et installations à usage agricole,
- Les constructions à usage d'habitation hormis celles autorisées à l'article 1AUI 2,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de décharges,
- Les caravanes isolées sur terrains non bâtis, les terrains de stationnement des caravanes et les campings de toutes natures,
- Les affouillements et exhaussements, décaissements et remblaiements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article 1AUI 2,
- Les travaux ayant pour effet de détruire sans mesure compensatoire un élément de paysage identifié au titre de l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme et repéré aux documents graphiques.
- Tout projet de constructions susceptible d'impacter directement ou indirectement plus de 1000 mètres carrés de surface de terrain en zone humide doit faire l'objet d'un inventaire des zones humides. Dans le cas où le projet impacterait plus de 1000 mètres carrés de terrain en zone humide, le porteur de projet devra être en possession d'une autorisation au titre de la police de l'eau avant le début des travaux.

→ ARTICLE 1AUI 2: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- Les occupations et utilisations du sol en zone 1AU sont celles prévues par l'article R123-6 du Code de l'Urbanisme : « Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. »
 - Les constructions à usage d'habitation à condition :
 - qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente (locaux de gardiennage, etc.) est nécessaire pour assurer le fonctionnement des constructions à vocation économique autorisées sur la zone
 - Et qu'elles soient accolées aux constructions existantes, ou à défaut à proximité immédiate des constructions existantes dans le cas où la défense contre l'incendie l'exigerait.
 - L'entretien, la réfection et la rénovation des constructions à usage d'habitation existantes sans création de surface de plancher.

- Les extensions des constructions à usage d'habitation ayant une existence légale et d'une superficie minimum de 50 m² de surface de plancher pour l'amélioration du confort ou de la sécurité et dans la limite de 40 m² d'emprise au sol.
- Les constructions et installations à usage industriel, de commerce, artisanal, de bureaux, d'entrepôts, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
 - o que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...],
 - o et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les constructions des ouvrages d'utilité publique, des ouvrages de faible emprise et les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution d'énergie électrique.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - o aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - o ou à des aménagements paysagers
 - o ou à des aménagements hydrauliques
 - o ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public
 - o ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.
- Les dépôts de véhicules à condition qu'ils portent sur des véhicules neufs ou d'occasion réservés à la vente, à la location ou faisant l'objet de réparation, et ce dans le cadre de l'activité professionnelle.

Dans le secteur 1AUIa :

- Les travaux d'assèchement, de mise en eau, d'imperméabilisation, de remblaiement de zones humides soumises à autorisation ou à déclaration en application des articles L214-1 à L214-6 du Code de l'environnement peuvent être autorisées ou faire l'objet d'un récépissé de déclaration seulement si sont cumulativement démontrées :
 - o à l'existence d'un intérêt général avéré et motivé ou l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports ;
 - o à l'absence d'atteinte irréversible aux réservoirs biologiques, aux zones de fraysère, de croissance et d'alimentation de la faune piscicole, dans le réseau Natura 2000 et dans les secteurs concernés par les arrêtés de biotope, espaces naturels sensibles des départements, ZNIEFF de type 1 et réserves naturelles régionales.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la création ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité, respectant la surface minimale de compensation imposée par le SDAGE si ce dernier en définit une. A défaut, c'est-à-dire si l'équivalence sur le plan fonctionnel et de qualité de la biodiversité n'est pas assurée, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % de la surface supprimée. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme.

SECTION 2: CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

→ ARTICLE 1AUI 3: ACCÈS ET VOIRIE

3.1. Accès

- 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 (servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique) ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Rappel article 682 du code civil

“Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.”

- Les accès doivent avoir des caractéristiques proportionnées aux destinations des bâtiments ou installations qu'ils desservent, notamment ils doivent permettre de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie, la protection civile et la collecte des ordures ménagères.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons. 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.

3.2. Voirie

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagère.
- Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à la destination de l'opération.

→ ARTICLE 1AUI 4: DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement eaux usées

- Les rejets industriels doivent être systématiquement traités sur le site avant d'être rejetés dans le réseaux collectif et ce, conformément à la réglementation en vigueur et après avis de l'autorité compétente.
- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies au regard des avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement devra respecter les caractéristiques du réseau public.
- L'assainissement individuel est autorisé, en l'absence de réseau, à condition d'être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et après avis de l'autorité compétente.

4.3. *Assainissement eaux pluviales.*

Les eaux de voirie

- Les eaux pluviales de voirie provenant des surfaces imperméabilisées seront collectées et raccordées au réseau public s'il existe, et s'il présente toutes les garanties capacitaires jusqu'à l'exutoire, pour les accepter jusqu'à une occurrence orageuse décennale. Des dispositifs ad hoc de limitation des rejets d'hydrocarbures seront prévus, en tant que de besoin, soit aux points de captage des eaux, soit aux points de raccordement aux réseaux existants,
- Si le réseau public ne présente pas les garanties capacitaires, les eaux de voirie collectées seront, soit préalablement tamponnées par tout dispositif ad hoc, avant rejet à débit limité et via le prétraitement ad hoc en tant que de besoin, soit intégralement prise en charge localement, par des dispositifs et exécutoires alternatifs,
- Si le réseau public n'existe pas, les eaux de voiries collectées seront prises en charge localement par tous dispositifs et exécutoires alternatifs.
- Les rejets du réseau dans la Loire devront passer préalablement dans un déboureur – déshuileur,
- Ces rejets doivent être compatibles avec les objectifs de qualité du milieu récepteur.

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privées

- Les eaux pluviales en provenance des parcelles privées doivent être prises en charge sur le terrain, sauf impossibilité technique avérée. Aucun rejet direct vers des réseaux pluviaux existants n'est admis.

4.4. *Electricité*

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

4.5. *Télécommunication Très Basse Tension.*

Tout raccordement d'une installation nouvelle devra pouvoir être réalisé en souterrain depuis le domaine public dans les règles de l'art, selon les textes en vigueur.

4.6. *Autres réseaux*

Tout raccordement d'une installation nouvelle devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public. Deux fourreaux de diamètre approprié seront posés entre le bâtiment et l'alignement. En cas d'implantation à l'alignement, les fourreaux seront réalisés jusqu'à l'alignement.

4.7. *Déchets*

Pour toute construction principale nouvelle dont la superficie dépasse 100 m² de SURFACE DE PLANCHER, un emplacement doit être prévu pour accueillir des conteneurs de tri sélectif.

En ce cas, la localisation et la taille de cet emplacement doivent être adaptés aux besoins et à une manipulation aisée des conteneurs.

➔ **ARTICLE 1AUI 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

➔ **ARTICLE 1AUI 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1. *Dispositions générales*

Champ d'application : Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation automobile, publiques ou privées, ainsi qu'aux cours d'eau. En revanche, elle ne s'applique pas aux voies publiques piétonnes ou cyclables, sauf celles associées à une voie de circulation, ni aux voies de statut privé ne donnant accès qu'à une ou deux constructions, ni à l'emprise de la voie ferrée.

Dans le cas où la construction serait à implanter sur une parcelle bordée par plusieurs voies, la plus large des voies serait prépondérante, sauf indications contraires portées au plan.

À défaut d'indication figurant au plan, les constructions doivent être implantées en retrait de 10 mètres minimum de l'alignement.

Toutefois, des implantations, autres que celles définies ci-dessus peuvent être admises ou imposées :

- pour la réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux dès lors qu'ils sont intégrés au site environnant.
- pour la réalisation des constructions ayant vocation à accueillir des équipements collectifs.

➔ **ARTICLE 1AUI 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

7.1. Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées :

- en retrait de 5 mètres minimum des limites séparatives,
- la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H/2$).

7.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

8.1. Dispositions générales

Les constructions non contiguës doivent être implantées avec une distance au moins égale à la moitié de la hauteur, prise à l'égout du toit, de la construction la plus élevée, avec un minimum de 4 mètres.

8.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

➔ **ARTICLE 1AUI 9 : EMPRISE AU SOL**

9.1. Définition de l'emprise au sol et modalités de calcul pour l'application du présent règlement

L'emprise au sol correspond à la projection sur le plan horizontal de l'ensemble des constructions ou parties de constructions implantées sur le terrain à l'exception des piscines non couvertes et des aménagements liés aux handicaps.

9.2. Dispositions générales

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la surface de la partie de la propriété située dans cette zone.

→ ARTICLE 1AUI 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

10.1. Dispositions générales

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

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.

10.2. Hauteur maximale

La hauteur maximale au faitage est de 20 mètres en zone 1AUI et de 25 mètres en secteur 1AUIa. Cette hauteur est portée à 29 mètres pour les silos ou cheminées, superstructure comprise.

10.3. Constructions existantes ne respectant pas les règles définies au présent article

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article 10.2.

10.6. Ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (antennes de téléphonie mobile, ...)

→ ARTICLE 1AUI 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Dispositions générales

L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier doit satisfaire aux conditions édictées par l'article R 111.21. du code de l'urbanisme cité à l'article 2 du titre 1 du présent PLU :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. ».

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie et non le sol à la construction.

11.2. Façades et matériaux

Les façades arrières et latérales des constructions devront être traitées avec la même soin que la façade principale.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les bardages couleurs ou bardages bois permettent une meilleure intégration au paysage et doivent être privilégiés.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

Sont interdits :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts. Les bétons pourront rester brut si la qualité du matériaux qui le constitue correspond à cet emploi,
- Les tôles et bardages métalliques non traités,

- Les imitations de matériaux naturels (faux marbres, fausses briques, faux pans de bois). Les parements sont autorisés,
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,
- Le blanc pur,
- Les couleurs vives (hors noir et bruns) ne pourront représenter plus de 20% de la surface de chaque façade des constructions,
- Les façades ne pourront comporter plus de deux couleurs maximum en plus des nuances de blanc et de noir.

11.3. Toitures

Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture. Les toitures terrasse, les toits à une pente et les formes courbes sont autorisées.

Les toitures devront présenter une pente maximum de 70% (35°).

Une pente plus importante peut être autorisée dans le cadre d'une réfection à l'identique à l'exclusion des surélévations.

Les constructions annexes accolées à la construction principale doivent avoir une toiture en harmonie avec celle de la construction principale.

Les panneaux solaires sont autorisés s'ils ne font pas saillie.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies ci-dessus.

11.4. Clôtures

La hauteur des clôtures de façade sur rue et des clôtures en limite séparative ne peut excéder 2 mètres, sauf impératifs liés à la sécurité.

Sont interdits :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts,
- Les tôles ondulées,
- Les grillages simples non doublés d'une haie,
- Les couleurs vives.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien des clôtures existantes ne respectant pas les règles définies ci-dessus.

11.5. Enseignes commerciales

Les enseignes commerciales devront être conformes aux dispositions réglementaires et au règlement de voirie de la commune.

11.6. Les éléments techniques

Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faitage.

Dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes (solaires, éoliens horizontaux, ...)

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

Éléments de climatiseurs

Les éléments de climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

- soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec le façade sur rue.

→ **ARTICLE 1AUI 12 – STATIONNEMENT**

12.1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques tant en ce qui concerne :

- les véhicules de service,
- les véhicules du personnel,
- les véhicules visiteurs.

Pour toute opération entraînant la création d'au moins 3 places de stationnement, la surface minimale d'une place de stationnement pour véhicule léger est de 25 m² accès compris.

Le nombre de places pour le personnel devra correspondre, au minimum, au nombre de postes de travail toutes fonctions confondues.

Le nombre de places réservées aux véhicules de service et aux visiteurs ne pourra pas être inférieur à 3.

12.2. Stationnement des cycles

Dans le secteur 1AUIa : Il est exigé 1m² de stationnement vélo couvert pour 300m² surface de plancher.

Dans le reste de la zone : Il est exigé 1m² de stationnement vélo couvert pour 100m² surface de plancher.

12.3. Livraisons

Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur du terrain et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

Le stationnement n'est pas réglementé concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

12.4. Impossibilité de réaliser les places de stationnements

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations, conformément à l'article L.123-1-12 et -13 du code de l'urbanisme :

- soit en acquérant dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération, les surfaces de stationnement lui faisant défaut,
- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération.

→ **ARTICLE 1AUI 13 : ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS**

13.1. Espaces boisés

Les terrains indiqués aux documents graphiques, repérés en légende par les lettres EBC, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la

conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

13.2. Espaces libres

Les surfaces libres de constructions non affectées aux voiries et stationnements doivent être aménagées et végétalisées. 20% au minimum de l'unité foncière doit être laissé libre de tout construction ou infrastructure . Cette surface doit être aménagée en jardin ou plantée et ne pas être imperméabilisée afin de ne pas entraver la pénétration gravitaire des eaux de pluie.

13.3. Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces indigènes en nombre équivalent. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

Il est exigé un arbre de haute tige ou deux arbustes pour 125m² pour :

- l'espace compris entre la voie de desserte et les constructions,
- les aires de stationnement à l'air libre

Les aires de dépôts et de stockage à l'air libre doivent être masquées par des haies arbustives depuis la voie publique. Les limites séparatives doivent faire l'objet d'un traitement paysagé.

Les limites avec les zones non spécifiquement dédiée à l'activité économique (UC) doivent être paysagées de manière à créer des espaces tampons végétalisés.

13.4. Eléments de paysage à préserver

Les mares identifiées au titre de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme doivent être préservées ou, en cas de comblement, reconstituées à proximité, dans un volume identique et avec une fonction écologique similaire.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 qui ont été détruits doivent être remplacés par des sujets de même espèce et en nombre équivalent.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

→ ARTICLE 1AUI 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ZONE 1AUE

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Saint Denis de l'Hôtel.

D'une part, la commune de Saint Denis de l'Hôtel est concernée par le risque inondation : Le PPRI de la Vallée de la Loire, approuvé arrêté préfectoral du 7 juin 2001, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement.

D'autre part, la commune de Saint-Denis de l'Hôtel est concernée par le risque de transport de matières dangereuses :

- *En traversée d'agglomération par la RD 921 et la RD 960, un gazoduc et la voie ferrée ;*
- *Hors agglomération par la RD 921, la RD 960 et la RN 60 ;*

Une partie du territoire Saint-Denis de l'Hôtel présente un risque d'instabilité des sols :

- *lié au phénomène de gonflement ou de retrait des sols argileux. L'information concernant ce risque est disponible sur le site www.argiles.fr;*
- *et/ou à la présence de cavités souterraines. L'information est disponible sur le site www.bdcavite.net.*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier

Il est rappelé que, en sus des dispositions du règlement de la zone :

- *L'article 7 du titre I « Dispositions générales » du présent règlement s'applique aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,*
 - *L'article 8 du titre I « Dispositions générales » du présent règlement s'applique aux cas des lotissements ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments,*
 - *L'article 9 titre I « Dispositions générales » du présent règlement concerne les abris poubelles.*
-

CARACTERE DE LA ZONE, EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :

Cette zone regroupe l'ouverture à l'urbanisation d'équipements publics d'intérêt collectif structurants.

Objectifs :

Proposer un règlement adapté aux contraintes spécifiques des équipements publics.

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

→ ARTICLE 1AUE 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions et installations qui, par leur situation, leurs caractéristiques, leur importance ou leur implantation entraîneraient des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les fumées, les odeurs, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.
- Les constructions et installations à usage agricole, industriel, et artisanal,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les constructions à usage de commerces et de bureaux, à l'exception de celles autorisées à l'article 1AUE2.,
- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles autorisées à l'article 1AUE2.,
- Les caravanes isolées sur terrains non bâtis et les campings de toutes natures,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de décharges,
- Les affouillements et exhaussements, décaissements et remblaiements des sols en dehors de ceux autorisés en 1AUE 2,
- Les travaux ayant pour effet de détruire sans mesure compensatoire un élément de paysage identifié au titre de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme et repéré aux documents graphiques.

→ ARTICLE 1AUE 2: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- Les occupations et utilisations du sol en zone 1AU sont celles prévues par l'article R123-6 du Code de l'Urbanisme : « Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. » Sont admises sous conditions :
 - Les constructions à usage d'habitation à condition :
 - qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions, installations et aménagements autorisés sur la zone,
 - ou qu'elles soient directement liées à la nature des constructions, installations et aménagements autorisés sur la zone ;
 - Les constructions à usage de commerces et de bureaux à condition :
 - qu'elles soient directement liées à la nature des constructions, installations et aménagements autorisés sur la zone ;
 - Les abris de jardins à condition
 - que ce soit des constructions légères,
 - et dans la limite de 10 m² de surface de plancher par parcelles cultivées ou par terrain.
 - Les constructions d'ouvrages d'utilité publique, des ouvrages de faible emprise et les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution d'énergie électrique.
 - Les affouillements et exhaussements de sol pourvu que la différence de niveaux soit inférieure à 0,60 m hors les accès à des aménagements de sous-sol et à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers

- ou à des aménagements hydrauliques
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public
- ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

SECTION 2: CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

→ ARTICLE 1AUE 3: ACCÈS ET VOIRIE

3.1. Accès

- 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 (servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique) ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Rappel article 682 du code civil

“ Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner. “

- Les accès doivent avoir des caractéristiques proportionnées aux destinations des bâtiments ou installations qu'ils desservent, notamment ils doivent permettre de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie, la protection civile et la collecte des ordures ménagères.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons. 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.
- Les sorties particulières de véhicules doivent disposer d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris, ayant moins de 6% de pente sur une longueur minimum de 5 m comptée à partir de l'alignement ou de la limite de la voie privée en tenant lieu.
- Les accès sous porche devront respecter des gabarits imposés par les services de sécurité et d'incendie avec une hauteur libre minimum de 3,5mètres.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.2. Voirie

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagère.
- Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à la destination de l'opération.

→ ARTICLE 1AUE 4: DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. *Alimentation en eau potable*

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

4.2. *Assainissement eaux usées*

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies au regard des avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement devra respecter les caractéristiques du réseau public.
- L'assainissement individuel est autorisé, en l'absence de réseau, à condition d'être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et après avis de l'autorité compétente.

4.3. *Assainissement eaux pluviales.*

Les eaux de voirie

- Les eaux pluviales de voirie provenant des surfaces imperméabilisées seront collectées et raccordées au réseau public s'il existe, et s'il présente toutes les garanties capacitaires jusqu'à l'exutoire, pour les accepter jusqu'à une occurrence orageuse décennale. Des dispositifs ad hoc de limitation des rejets d'hydrocarbures seront prévus, en tant que de besoin, soit aux points de captage des eaux, soit aux points de raccordement aux réseaux existants,
- Si le réseau public ne présente pas les garanties capacitaires, les eaux de voirie collectées seront, soit préalablement tamponnées par tout dispositif ad hoc, avant rejet à débit limité et via le prétraitement ad hoc en tant que de besoin, soit intégralement prise en charge localement, par des dispositifs et exécutoires alternatifs,
- Si le réseau public n'existe pas, les eaux de voiries collectées seront prises en charge localement par tous dispositifs et exécutoires alternatifs.
- Les rejets du réseau dans la Loire devront passer préalablement dans un déboureur – déshuileur,
- Ces rejets doivent être compatibles avec les objectifs de qualité du milieu récepteur.

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privées

- Les eaux pluviales en provenance des parcelles privées doivent être prises en charge sur le terrain, sauf impossibilité technique avérée. Aucun rejet direct vers des réseaux pluviaux existants n'est admis.

4.4. *Électricité*

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

4.5. *Télécommunication Très Basse Tension.*

Tout raccordement d'une installation nouvelle devra pouvoir être réalisé en souterrain depuis le domaine public dans les règles de l'art, selon les textes en vigueur.

4.6. *Autres réseaux*

Tout raccordement d'une installation nouvelle devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public. Deux fourreaux de diamètre approprié seront posés entre le bâtiment et l'alignement. En cas d'implantation à l'alignement, les fourreaux seront réalisés jusqu'à l'alignement.

4.7. *Déchets*

Pour toute construction principale nouvelle dont la superficie dépasse 100 m² de surface de plancher, un emplacement doit être prévu pour accueillir des conteneurs de tri sélectif.

En ce cas, la localisation et la taille de cet emplacement doivent être adaptés aux besoins et à une manipulation aisée des conteneurs.

→ ARTICLE 1AUE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

→ ARTICLE 1AUE 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Dispositions générales

Champ d'application : Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation automobile, publiques ou privées, ainsi qu'aux cours d'eau. En revanche, elle ne s'applique pas aux voies publiques piétonnes ou cyclables, sauf celles associées à une voie de circulation, ni aux voies de statut privé ne donnant accès qu'à une ou deux constructions, ni à l'emprise de la voie ferrée.

Dans le cas où la construction serait à implanter sur une parcelle bordée par plusieurs voies, la plus large des voies serait prépondérante, sauf indications contraires portées au plan.

À défaut d'indication figurant au plan, les constructions doivent être implantées, en tout ou partie :

- à l'alignement des voies,
- ou avec retrait de 1 mètre minimum de l'alignement.

Toutefois, des implantations, autres que celles définies ci-dessus peuvent être admises ou imposées pour la réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux dès lors qu'ils sont intégrés au site environnant.

6.2. Dispositions particulières aux propriétés situées en bordure des voies ferrées

En bordure des voies ferrées, aucune construction autre qu'un mur de clôture ne peut être édifiée à moins de 2 mètres de la limite légale du chemin de fer. Celle-ci sera déterminée par le service gestionnaire. Ainsi et préalablement à tout projet de clôture ou de construction, le riverain devra effectuer une demande d'alignement auprès du service gestionnaire (cf. servitudes d'utilité publique).

6.3. Dispositions particulières aux propriétés situées en bordure de la RD960

L'implantation des installations et constructions en bordure de la RD960, classée à grande circulation, doit répondre aux exigences de l'article L111.1.4 du Code de l'Urbanisme : « *En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande [...] de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. [Cette interdiction] ne s'applique pas :*

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public. »

→ ARTICLE 1AUE 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Dispositions Générales

Les constructions peuvent être implantées en limite ou en retrait

7.2. Modalités de calcul du retrait

Dès lors que la construction n'est pas édifiée en limite séparative, elle doit être implantée en retrait de 1 mètres minimum des limites séparatives.

7.3. Les bassins de piscine non couverte doivent être implantées en respectant une marge d'isolement de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives

7.4. Les ouvrages techniques de faible emprise nécessaires au fonctionnement des services publics pourront être implantés de façon particulière pourvu qu'ils s'intègrent de façon cohérente dans l'environnement naturel ou construit.

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

Non réglementé

→ **ARTICLE 1AUE 9 ; EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

→ **ARTICLE 1AUE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

10.1 Généralités

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

10.2. Hauteur maximale à l'égout

La hauteur maximale à l'égout est de 9 mètres.

10.3. Constructions existantes ne respectant pas les règles définies au présent article

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies ci-dessus.

10.4. Ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (antennes de téléphonie mobile, ...).

→ **ARTICLE 1AUE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

11.1. Rappel

L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier doit satisfaire aux conditions édictées par l'article R 111.21. du code de l'urbanisme cité à l'article 2 du titre 1 du présent PLU : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. ».

11.2. Façades

Sont interdits :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts,

- Les imitations de matériaux (faux marbres, fausses briques, faux pans de bois). Les parements sont autorisés.

Les annexes seront de matériaux ou d'aspect compatibles avec ceux des bâtiments existants.

11.3. Menuiseries et ouvertures

Sont autorisés, sous réserve :

Le percement des baies et d'ouvertures dans des immeubles existants, ainsi que leur suppression, dans la mesure où ces modifications sont en harmonie avec l'architecture des façades et notamment avec le rythme et la proportion des baies existantes.

11.4. Toitures

Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture.

Les toitures terrasse et les formes courbes sont autorisées.

Les constructions annexes accolées à la construction principale doivent avoir une toiture en harmonie avec celle de la construction principale.

Les panneaux solaires sont autorisés s'ils ne font pas saillie.

11.5. Clôtures

La hauteur des clôtures de façade sur rue et des clôtures en limite séparative ne peut excéder 2 mètres sauf impératifs liés à la sécurité.

Sont interdits :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts,
- Les tôles ondulées,
- Les imitations de matériaux (fausses briques, faux moellons, faux pans de bois, faux marbres). Les parements sont autorisés.

Les portails pleins sont autorisés.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien des clôtures existantes ne respectant pas les règles définies ci-dessus.

11.6. Les éléments techniques

Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faitage.

Dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes (solaires, éoliens horizontaux, ...)

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

Éléments de climatiseurs

Les éléments de climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

- soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

→ **ARTICLE 1AUE 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

→ **ARTICLE 1AUE 13 : ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES**

13.1. Espaces boisés

Les terrains indiqués aux documents graphiques, repérés en légende par les lettres EBC, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

13.2. Espaces de stationnement

Les aires de stationnement, privées comme publiques, de toute surface doivent être plantées au minimum à raison de un arbre de haute tige ou deux arbustes pour 125 m² de surface de stationnement.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 qui ont été détruits doivent être remplacés par des sujets de même espèce et en nombre équivalent.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

ZONE 1AUTA

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Saint Denis de l'Hôtel.

D'une part, la commune de Saint Denis de l'Hôtel est concernée par le risque inondation : Le PPRI de la Vallée de la Loire, approuvé arrêté préfectoral du 7 juin 2001, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement.

D'autre part, la commune de Saint-Denis de l'Hôtel est concernée par le risque de transport de matières dangereuses :

- *En traversée d'agglomération par la RD 921 et la RD 960, un gazoduc et la voie ferrée ;*
- *Hors agglomération par la RD 921, la RD 960 et la RN 60 ;*

Une partie du territoire Saint-Denis de l'Hôtel présente un risque d'instabilité des sols :

- *lié au phénomène de gonflement ou de retrait des sols argileux. L'information concernant ce risque est disponible sur le site www.argiles.fr;*
- *et/ou à la présence de cavités souterraines. L'information est disponible sur le site www.bdcavite.net.*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier

Il est rappelé que, en sus des dispositions du règlement de la zone :

- *L'article 7 du titre I « Dispositions générales » du présent règlement s'applique aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,*
- *L'article 8 du titre I « Dispositions générales » du présent règlement s'applique aux cas des lotissements ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments,*
- *L'article 9 titre I « Dispositions générales » du présent règlement concerne les abris poubelles.*

CARACTERE DE LA ZONE, EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :

Cette zone comprend les zones à urbaniser destinées à recevoir des bureaux ainsi que des entreprises artisanales et commerciales.

Objectifs :

- Définir les conditions d'implantation de nouvelles entreprises sur le territoire sans pour autant compromettre l'environnement de la commune.

La zone comprend un secteur de zone :

Secteurs de zones	Secteurs concernés	Objectif	Articles concernés
1AUTAd	Entrée de ville Nord	Encadrer l'implantation d'une activité en rive de la RD 921.	1AUTA6, 1AUTA10, 1AUTA13

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

→ ARTICLE 1AUTA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Occupations et utilisations du sol admises interdites :

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement hormis celles autorisées à l'article 1AUTA 2,
- Les constructions et installations à usage industriel,
- Les constructions et installations à usage agricole,
- Les constructions à usage d'habitation hormis celles autorisées à l'article 1AUTA 2,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de décharges,
- Les caravanes isolées sur terrains non bâtis, les terrains de stationnement des caravanes et les campings de toutes natures,
- Les affouillements et exhaussements, décaissements et remblaiements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article 1AUTA 2,
- Les travaux ayant pour effet de détruire sans mesure compensatoire un élément de paysage identifié au titre de l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme et repéré aux documents graphiques.

→ ARTICLE 1AUTA 2: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- Les occupations et utilisations du sol en zone 1AU sont celles prévues par l'article R123-6 du Code de l'Urbanisme : « Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. »
 - Les constructions à usage d'habitation à condition :
 - qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente (locaux de gardiennage, etc.) est nécessaire pour assurer le fonctionnement des constructions à vocation économique autorisées sur la zone
 - Et qu'elles soient accolées aux constructions existantes, ou à défaut à proximité immédiate des constructions existantes dans le cas où la défense contre l'incendie l'exigerait.
 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve que, dans le cadre d'activités entraînant l'accueil de populations sensibles, la qualité des sols le permette (pollution au plomb...).
 - L'entretien, la réfection et la rénovation des constructions à usage d'habitation existantes sans création de surface de plancher.
 - Les extensions des constructions à usage d'habitation ayant une existence légale et d'une superficie minimum de 50 m² de surface de plancher pour l'amélioration du confort ou de la sécurité et dans la limite de 40 m² d'emprise au sol.
 - Les constructions et installations à usage commercial, artisanal, de bureaux, d'entrepôts, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
 - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...],

- et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les constructions d'ouvrages d'utilité publique, des ouvrages de faible emprise et les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution d'énergie électrique.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers
 - ou à des aménagements hydrauliques
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public
 - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.
- Les dépôts de véhicules à condition qu'ils portent sur des véhicules neufs ou d'occasion réservés à la vente, à la location ou faisant l'objet de réparation, et ce dans le cadre de l'activité professionnelle.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'un parc photovoltaïque au sol.

SECTION 2: CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

→ ARTICLE 1AUTA 3: ACCÈS ET VOIRIE

3.1. Accès

- 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 (servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique) ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Rappel article 682 du code civil

“Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.”

- Les accès doivent avoir des caractéristiques proportionnées aux destinations des bâtiments ou installations qu'ils desservent, notamment ils doivent permettre de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie, la protection civile et la collecte des ordures ménagères.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons. 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.

3.2. Voirie

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères.
- Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à la destination de l'opération.

→ ARTICLE 1AUTA 4: DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. *Alimentation en eau potable*

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

4.2. *Assainissement eaux usées*

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies au regard des avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement devra respecter les caractéristiques du réseau public.
- L'assainissement individuel est autorisé, en l'absence de réseau, à condition d'être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et après avis de l'autorité compétente.

4.3. *Assainissement eaux pluviales*

Les eaux de voirie

- Des dispositifs ad hoc de limitation des rejets d'hydrocarbures seront prévus, soit aux points de captage des eaux, soit aux points de raccordement aux réseaux existants,
- Les eaux pluviales de voirie provenant des surfaces imperméabilisées seront collectées et raccordées au réseau public s'il existe, et s'il présente toutes les garanties capacitaires jusqu'à l'exutoire, pour les accepter jusqu'à une occurrence orageuse décennale,
- Si le réseau public ne présente pas les garanties capacitaires, les eaux de voirie collectées seront, soit préalablement tamponnées par tout dispositif ad hoc, avant rejet à débit limité et via le prétraitement ad hoc en tant que de besoin, soit intégralement prise en charge localement, par des dispositifs et exécutoires alternatifs,
- Si le réseau public n'existe pas, les eaux de voiries collectées seront prises en charge localement par tous dispositifs et exécutoires alternatifs.
- Les rejets éventuels doivent être compatibles avec les objectifs de qualité du milieu récepteur.

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives

- Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être prises en charge sur le terrain, sauf impossibilité technique avérée. Aucun rejet direct vers des réseaux pluviaux existants n'est admis.

4.4. *Électricité*

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

4.5. *Télécommunication Très Basse Tension.*

Tout raccordement d'une installation nouvelle devra pouvoir être réalisé en souterrain depuis le domaine public dans les règles de l'art, selon les textes en vigueur.

4.6. *Autres réseaux*

Tout raccordement d'une installation nouvelle devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public. Deux fourreaux de diamètre approprié seront posés entre le bâtiment et l'alignement. En cas d'implantation à l'alignement, les fourreaux seront réalisés jusqu'à l'alignement.

4.7. *Déchets*

Pour toute construction principale nouvelle dont la superficie dépasse 100 m² de surface de plancher, un emplacement doit être prévu pour accueillir des conteneurs de tri sélectif.

En ce cas, la localisation et la taille de cet emplacement doivent être adaptés aux besoins et à une manipulation aisée des conteneurs.

→ ARTICLE 1AUTA 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

→ ARTICLE 1AUTA 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Dispositions générales

Champ d'application : Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation automobile, publiques ou privées, ainsi qu'aux cours d'eau. En revanche, elle ne s'applique pas aux voies publiques piétonnes ou cyclables, sauf celles associées à une voie de circulation, ni aux voies de statut privé ne donnant accès qu'à une ou deux constructions, ni à l'emprise de la voie ferrée.

Dans le cas où la construction serait à implanter sur une parcelle bordée par plusieurs voies, la plus large des voies serait prépondérante, sauf indications contraires portées au plan.

À défaut d'indication figurant au plan, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement.

En secteur 1AUTAd, le long de la RD 921 classée route à grande circulation :

- Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 35 mètres, à compter de l'axe de la voie ;
- Les autres aménagements et installations doivent être implantés en retrait d'au moins 10 mètres, à compter de l'axe de la voie.

Règle de prospect : La distance de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H$).

Toutefois, des implantations, autres que celles définies ci-dessus peuvent être admises ou imposées :

- pour la réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux dès lors qu'ils sont intégrés au site environnant.
- pour la réalisation des constructions ayant vocation à accueillir des équipements collectifs.

→ ARTICLE 1AUTA 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées :

- en retrait de 5 mètres minimum des limites séparatives.
- la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H/2$).

7.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

8.1. Dispositions générales

Les constructions non contiguës doivent être implantées avec une distance au moins égale à la moitié de la hauteur, prise à l'égout du toit, de la construction la plus élevée, avec un minimum de 4 mètres.

8.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

→ ARTICLE 1AUTA 9 : EMPRISE AU SOL

9.1. Définition de l'emprise au sol et modalités de calcul pour l'application du présent règlement

L'emprise au sol correspond à la projection sur le plan horizontal de l'ensemble des constructions ou parties de constructions implantées sur le terrain à l'exception des piscines non couvertes et des aménagements liés aux handicaps.

9.2. Dispositions générales

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de la surface de la partie de la propriété située dans cette zone.

→ ARTICLE 1AUTA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

10.1. Dispositions générales

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

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.

10.2. Hauteur maximale

La hauteur maximale au faîtage ou à l'acrotère est limitée :

- A 12.5 mètres en secteur 1AUTAd ;
- A 9 mètres dans le reste de la zone 1AUTA.

10.3. Constructions existantes ne respectant pas les règles définies au présent article

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article 10.2.

10.4. Ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (antennes de téléphonie mobile, ...)

→ ARTICLE 1AUTA 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Dispositions générales

L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier doit satisfaire aux conditions édictées par l'article R 111.21. du code de l'urbanisme cité à l'article 2 du titre 1 du présent PLU : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. ».

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie et non le sol à la construction.

11.2. Façades et matériaux

Les façades arrières et latérales des constructions devront être traitées avec la même soin que la façade principale.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les bardages couleurs ou bardages bois permettent une meilleure intégration au paysage et doivent être privilégiés.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

Sont interdits :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts. Les bétons pourront rester brut si la qualité du matériaux qui le constitue correspond à cet emploi,
- Les tôles et bardages métalliques non traités,
- Les imitations de matériaux naturels (faux marbres, fausses briques, faux pans de bois). Les parements sont autorisés,
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,
- Le blanc pur,
- Les couleurs vives (hors noir et bruns) ne pourront représenter plus de 20% de la surface de chaque façade des constructions,
- Les façades ne pourront comporter plus de deux couleurs maximum en plus des nuances de blanc et de noir.

11.3. Toitures

Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture. Les toitures terrasse, les toits à une pente et les formes courbes sont autorisées.

Les toitures devront présenter une pente maximum de 70% (35°).

Une pente plus importante peut être autorisée dans le cadre d'une réfection à l'identique à l'exclusion des surélévations.

Les constructions annexes accolées à la construction principale doivent avoir une toiture en harmonie avec celle de la construction principale.

Les panneaux solaires sont autorisés s'ils ne font pas saillie.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies ci-dessus.

11.4. Clôtures

La hauteur des clôtures de façade sur rue et des clôtures en limite séparative ne peut excéder 2 mètres, sauf impératifs liés à la sécurité.

Sont interdits :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts,
- Les tôles ondulées,
- Les grillages simples non doublés d'une haie,
- Les couleurs vives.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies ci-dessus.

11.5. Enseignes commerciales

Les enseignes commerciales devront être conformes aux dispositions réglementaires et au règlement de voirie de la commune.

11.6. Les éléments techniques

Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faitage.

Dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes (solaires, éoliens horizontaux, ...)

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

Éléments de climatiseurs

Les éléments de climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

- soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec le façade sur rue.

→ ARTICLE 1AUTA 12 – STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Le nombre de places pour le personnel devra correspondre, au minimum, au nombre de postes de travail toutes fonctions confondues.

Le nombre de places réservées aux véhicules de service et aux visiteurs ne pourra pas être inférieur à 3. A noter qu'il n'est pas exigé de places de stationnement pour les parcs photovoltaïques au sol.

Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

Pour toute opération entraînant la création d'au moins 3 places de stationnement, la surface minimale d'une place de stationnement pour véhicule léger est de 25 m² accès compris.

Pour les opérations de changement de destination, les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables à la surface de plancher faisant l'objet d'un changement de destination. Les places de stationnement conservées après l'opération de changement de destination viennent en déduction des places à créer exigées au titre du présent article.

Concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques tant en ce qui concerne :

- les véhicules de service,
- les véhicules du personnel,
- les véhicules visiteurs.

Stationnement des cycles

Il est exigé 1m² de stationnement vélo couvert pour 100m² SURFACE DE PLANCHER.

Cette disposition ne s'applique pas à la zone 1AUIa.

12.3. Livraisons

Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur du terrain et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

12.4. Impossibilité de réaliser les places de stationnements

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations, conformément à l'article L.123-1-12 et -13 du code de l'urbanisme :

- soit en acquérant dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération, les surfaces de stationnement lui faisant défaut,
- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération.

→ ARTICLE 1AUTA 13 : ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES

13.1. Espaces boisés classés

Les terrains indiqués aux documents graphiques, repérés en légende par les lettres EBC, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L. 311-1 du Code Forestier.

13.2. Espaces libres

Les surfaces libres de constructions non affectées aux voiries et stationnements doivent être aménagées et végétalisées. 20% au minimum de l'unité foncière doit être laissé libre de tout construction ou infrastructure. Cette surface doit être aménagée en jardin ou plantée et ne pas être imperméabilisée afin de ne pas entraver la pénétration gravitaire des eaux de pluie.

13.3. Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces indigènes en nombre équivalent. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

Il est exigé un arbre de haute tige ou deux arbustes pour 75m² pour :

- l'espace compris entre la voie de desserte et les constructions,
- les aires de stationnement à l'air libre.

Les limites avec les zones non spécifiquement dédiée à l'activité économique (UC) doivent être paysagées de manière à créer des espaces tampons végétalisés.

Les limites séparatives doivent faire l'objet d'un traitement paysagé.

Les aires de dépôts et de stockage à l'air libre doivent être masquées par des haies arbustives depuis la voie publique.

En secteur 1AUTAd, en limite avec la RD 921, un écran végétal de 2 mètres de hauteur minimum doit être créé, dans la continuité de celui déjà existant.

13.4. *Éléments de paysage à préserver*

Les mares identifiées au titre de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme doivent être préservées ou, en cas de comblement, reconstituées à proximité, dans un volume identique et avec une fonction écologique similaire.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 qui ont été détruits doivent être remplacés par des sujets de même espèce et en nombre équivalent, sauf dans le cas de travaux d'aménagement supposant des suppressions ponctuelles de boisements (mise au gabarit d'une voirie, création de voirie pour entrée de zone, implantation d'une antenne relais, etc).

Prescriptions particulières relatives aux éléments de paysage en Zone 1AUTA

Les éléments de paysages identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 dans la zone 1AUTA peuvent être détruits pour permettre l'aménagement et la viabilisation de la zone, dans la mesure où celle-ci est destinée à être ouverte à l'implantation de nouvelles activités ou à l'extension d'activités existantes. Des compensations d'ordre paysager doivent être envisagées lors de l'aménagement de la zone, de façon à limiter l'impact visuel sur les nouvelles constructions afin préserver le paysage d'entrée de ville.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

→ ARTICLE 1AUTA 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ZONE 2AU

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Saint Denis de l'Hôtel.

D'une part, la commune de Saint Denis de l'Hôtel est concernée par le risque inondation : Le PPRI de la Vallée de la Loire, approuvé arrêté préfectoral du 7 juin 2001, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement.

D'autre part, la commune de Saint-Denis de l'Hôtel est concernée par le risque de transport de matières dangereuses :

- *En traversée d'agglomération par la RD 921 et la RD 960, un gazoduc et la voie ferrée ;*
- *Hors agglomération par la RD 921, la RD 960 et la RN 60 ;*

Une partie du territoire Saint-Denis de l'Hôtel présente un risque d'instabilité des sols :

- *lié au phénomène de gonflement ou de retrait des sols argileux. L'information concernant ce risque est disponible sur le site www.argiles.fr;*
- *et/ou à la présence de cavités souterraines. L'information est disponible sur le site www.bdcavite.net.*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier

Il est rappelé que, en sus des dispositions du règlement de la zone :

- *L'article 7 du titre I « Dispositions générales » du présent règlement s'applique aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,*
- *L'article 8 du titre I « Dispositions générales » du présent règlement s'applique aux cas des lotissements ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments,*
- *L'article 9 titre I « Dispositions générales » du présent règlement concerne les abris poubelles.*

CARACTERE DE LA ZONE, EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :

Cette zone correspond à une zone à urbaniser à moyen – long terme à vocation résidentielle.

Objectifs :

- Permettre un développement urbain résidentiel maîtrisé.
-

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

→ ARTICLE 2AU 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles énumérées à l'article 2AU 2.

→ ARTICLE 2AU 2: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. *Occupations et utilisations du sol admises sous conditions*

Les constructions d'ouvrages d'utilité publique, des ouvrages de faible emprise et les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution d'énergie électrique.

Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
- ou à des aménagements paysagers
- ou à des aménagements hydrauliques
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public
- ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

2.2. *Occupations et utilisations du sol admises dans le cadre d'un assainissement non collectif*

En cas d'assainissement autonome, les constructions doivent être implantées sur des unités foncières dont la surface et les caractéristiques sont adaptées aux filières assainissement autorisées.

SECTION 2: CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

→ ARTICLE 2AU 3: ACCÈS ET VOIRIE

Non réglementé

→ ARTICLE 2AU 4: DESERTE PAR LES RÉSEAUX

Non réglementé

→ ARTICLE 2AU 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

→ ARTICLE 2AU 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. *Dispositions générales*

Champ d'application : Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation automobile, publiques ou privées, ainsi qu'aux cours d'eau. En revanche, elle ne s'applique pas aux voies publiques piétonnes ou cyclables, sauf celles associées à une voie de circulation, ni aux voies de statut privé ne donnant accès qu'à une ou deux constructions, ni à l'emprise de la voie ferrée.

Dans le cas où la construction serait à implanter sur une parcelle bordée par plusieurs voies, la plus large des voies serait prépondérante, sauf indications contraires portées au plan.

6.1. Dans la zone 2AU

Les constructions doivent être édifiées :

- à l'alignement, des voies ouvertes à la circulation publique,
- ou en retrait.

→ ARTICLE 2AU 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait.

→ ARTICLE 2AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

→ ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

→ ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Non réglementé

→ ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Non réglementé

→ ARTICLE 2AU 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

→ ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS

13.1. Espaces Boisés Classés

Les terrains indiqués aux documents graphiques, repérés en légende par les lettres EBC, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

→ ARTICLE 2AU 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ZONE 2AUI

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Saint Denis de l'Hôtel.

D'une part, la commune de Saint Denis de l'Hôtel est concernée par le risque inondation : Le PPRI de la Vallée de la Loire, approuvé arrêté préfectoral du 7 juin 2001, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement.

D'autre part, la commune de Saint-Denis de l'Hôtel est concernée par le risque de transport de matières dangereuses :

- *En traversée d'agglomération par la RD 921 et la RD 960, un gazoduc et la voie ferrée ;*
- *Hors agglomération par la RD 921, la RD 960 et la RN 60 ;*

Une partie du territoire Saint-Denis de l'Hôtel présente un risque d'instabilité des sols :

- *lié au phénomène de gonflement ou de retrait des sols argileux. L'information concernant ce risque est disponible sur le site www.argiles.fr;*
- *et/ou à la présence de cavités souterraines. L'information est disponible sur le site www.bdcavite.net.*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier

Il est rappelé que, en sus des dispositions du règlement de la zone :

- *L'article 7 du titre I « Dispositions générales » du présent règlement s'applique aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,*
- *L'article 8 du titre I « Dispositions générales » du présent règlement s'applique aux cas des lotissements ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments,*
- *L'article 9 titre I « Dispositions générales » du présent règlement concerne les abris poubelles.*

CARACTERE DE LA ZONE, EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :

Cette zone comprend les zones d'activité destinées à recevoir des établissements industriels, des entrepôts et des bureaux ainsi que des entreprises artisanales et commerciales.

Objectifs :

- Permettre l'évolution des bâtiments industriels existants,
- Limiter les nuisances et les risques et pour l'environnement.

La zone est constituée d'un secteur de zone 2AUIp :

<i>Secteurs de zones</i>	<i>Secteurs concernés</i>	<i>Objectif</i>	<i>Articles concernés</i>
2AUIp	Site pollué voué à confinement	Empêcher toute installation ou affouillement de sols hors travaux de dépollution	2AUI 2

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

→ ARTICLE 2AUI 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Occupations et utilisations du sol interdites :

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles énumérées à l'article 2AUI 2.

→ ARTICLE 2AUI 2: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions à l'exclusion du secteur 2AUIp

Les constructions d'ouvrages d'utilité publique, des ouvrages de faible emprise et les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution d'énergie électrique.

Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
- ou à des aménagements paysagers,
- ou à des aménagements hydrauliques,
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
- ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

2.2. Occupations et utilisations du sol admises dans le cadre d'un assainissement non collectif

En cas d'assainissement autonome, les constructions doivent être implantées sur des unités foncières dont la surface et les caractéristiques sont adaptées aux filières assainissement autorisées.

2.3. Occupations et utilisations du sol interdites en secteur 2AUIp

Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées aux travaux de dépollution ou de confinement de la pollution.

SECTION 2: CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

→ ARTICLE 2AUI 3: ACCÈS ET VOIRIE

Non réglementé

→ ARTICLE 2AUI 4: DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Non réglementé

→ ARTICLE 2AUI 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

→ ARTICLE 2AUI 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Dispositions générales

Champ d'application : Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation automobile, publiques ou privées, ainsi qu'aux cours d'eau. En revanche, elle ne s'applique pas aux voies publiques piétonnes ou cyclables, sauf celles associées à une voie de circulation, ni aux voies de statut privé ne donnant accès qu'à une ou deux constructions, ni à l'emprise de la voie ferrée.

Dans le cas où la construction serait à implanter sur une parcelle bordée par plusieurs voies, la plus large des voies serait prépondérante, sauf indications contraires portées au plan.

6.1. Dans la zone 2AUI

Les constructions doivent être édifiées :

- à l'alignement, des voies ouvertes à la circulation publique,
- ou en retrait.

→ ARTICLE 2AUI 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait.

→ ARTICLE 2AUI 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

→ ARTICLE 2AUI 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

→ ARTICLE 2AUI 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Non réglementé

→ ARTICLE 2AUI11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Non réglementé

→ ARTICLE 2AUI 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

➔ **ARTICLE 2AUI 13 : ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES**

13.1. – Espaces Boisés Classés

Les terrains indiqués aux documents graphiques, repérés en légende par les lettres EBC, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

➔ **ARTICLE 2AUI 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

ZONE 2AUL

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Saint Denis de l'Hôtel.

D'une part, la commune de Saint Denis de l'Hôtel est concernée par le risque inondation : Le PPRI de la Vallée de la Loire, approuvé arrêté préfectoral du 7 juin 2001, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement.

D'autre part, la commune de Saint-Denis de l'Hôtel est concernée par le risque de transport de matières dangereuses :

- *En traversée d'agglomération par la RD 921 et la RD 960, un gazoduc et la voie ferrée ;*
- *Hors agglomération par la RD 921, la RD 960 et la RN 60 ;*

Une partie du territoire Saint-Denis de l'Hôtel présente un risque d'instabilité des sols :

- *lié au phénomène de gonflement ou de retrait des sols argileux. L'information concernant ce risque est disponible sur le site www.argiles.fr;*
- *et/ou à la présence de cavités souterraines. L'information est disponible sur le site www.bdcavite.net.*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier

Il est rappelé que, en sus des dispositions du règlement de la zone :

- *L'article 7 du titre I « Dispositions générales » du présent règlement s'applique aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,*
- *L'article 8 du titre I « Dispositions générales » du présent règlement s'applique aux cas des lotissements ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments,*
- *L'article 9 titre I « Dispositions générales » du présent règlement concerne les abris poubelles.*

CARACTERE DE LA ZONE, EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :

Cette zone correspond à une zone à urbaniser à moyen – long terme à vocation de loisirs et d'équipements.

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

→ ARTICLE 2AUL 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Occupations et utilisations du sol interdites :

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles énumérées à l'article 2AUL 2.

→ ARTICLE 2AUL 2: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Les constructions d'ouvrages d'utilité publique, des ouvrages de faible emprise et les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution d'énergie électrique.

Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
- ou à des aménagements paysagers
- ou à des aménagements hydrauliques
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public
- ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

2.2. Occupations et utilisations du sol admises dans le cadre d'un assainissement non collectif

En cas d'assainissement autonome, les constructions doivent être implantées sur des unités foncières dont la surface et les caractéristiques sont adaptées aux filières assainissement autorisées.

SECTION 2: CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

→ ARTICLE 2AUL 3: ACCÈS ET VOIRIE

Non réglementé

→ ARTICLE 2AUL 4: DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Non réglementé

→ ARTICLE 2AUL 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

→ ARTICLE 2AUL 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Dispositions générales

Champ d'application : Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation automobile, publiques ou privées, ainsi qu'aux cours d'eau. En revanche, elle ne s'applique pas aux voies publiques piétonnes ou cyclables, sauf celles associées à une voie de circulation, ni aux voies de statut privé ne donnant accès qu'à une ou deux constructions, ni à l'emprise de la voie ferrée.

Dans le cas où la construction serait à implanter sur une parcelle bordée par plusieurs voies, la plus large des voies serait prépondérante, sauf indications contraires portées au plan.

6.1. Dans la zone 2AUL

Les constructions doivent être édifiées :

- à l'alignement ; des voies ouvertes à la circulation publique,
- ou en retrait.

→ ARTICLE 2AUL 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait.

→ ARTICLE 2AUL 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

→ ARTICLE 2AUL 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

→ ARTICLE 2AUL 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Non réglementé

→ ARTICLE 2AUL 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Non réglementé

→ ARTICLE 2AUL 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

→ ARTICLE 2AUL 13 : ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS

13.1. – Espaces Boisés Classés

Les terrains indiqués aux documents graphiques, repérés en légende par les lettres EBC, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

→ ARTICLE 2AUL 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

TITRE IV

Dispositions applicables aux zones agricoles

ZONE A

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Saint Denis de l'Hôtel.

D'une part, la commune de Saint Denis de l'Hôtel est concernée par le risque inondation : Le PPRI de la Vallée de la Loire, approuvé arrêté préfectoral du 7 juin 2001, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement.

D'autre part, la commune de Saint-Denis de l'Hôtel est concernée par le risque de transport de matières dangereuses :

- *En traversée d'agglomération par la RD 921 et la RD 960, un gazoduc et la voie ferrée ;*
- *Hors agglomération par la RD 921, la RD 960 et la RN 60 ;*

Une partie du territoire Saint-Denis de l'Hôtel présente un risque d'instabilité des sols :

- *lié au phénomène de gonflement ou de retrait des sols argileux. L'information concernant ce risque est disponible sur le site www.argiles.fr;*
- *et/ou à la présence de cavités souterraines. L'information est disponible sur le site www.bdcavite.net.*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier

Il est rappelé que, en sus des dispositions du règlement de la zone :

- *L'article 7 du titre I « Dispositions générales » du présent règlement s'applique aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,*
- *L'article 8 du titre I « Dispositions générales » du présent règlement s'applique aux cas des lotissements ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments,*
- *L'article 9 titre I « Dispositions générales » du présent règlement concerne les abris poubelles.*

CARACTERE DE LA ZONE, EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :

La zone A correspond aux zones, équipées ou non, qu'il convient de protéger.

Objectifs :

- Protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique les terres agricoles équipées ou non
- Autoriser les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone est constituée d'un seul secteur :

<i>Secteurs de zones</i>	<i>Secteurs concernés</i>	<i>Objectif</i>	<i>Articles concernés</i>
Ah	Habitations isolées dans les espaces agricoles	Réglementer les espaces agricoles urbanisés	

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

→ ARTICLE A 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Occupations et utilisations du sol interdites en zone A :

A l'exception de ceux mentionnés à l'article A 2, tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols sont interdits, notamment :

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
- Les constructions neuves à usage d'habitation, à l'exception des constructions et installations autorisées en A 2.
- Les caravanes isolées sur terrains non bâtis et les campings de toutes natures,
- Les constructions et installations à usage, commercial, artisanal, industriel et de bureau, non directement liées à une exploitation agricole, à l'exception des constructions et installations autorisées en A 2.,
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières ou de décharge,
- Les changements de destination des constructions et installations existantes en constructions et installations non agricoles,
- L'ouverture d'excavations durables sur les terrains situés à l'intérieur du périmètre de protection rapproché du captage d'alimentation en eau potable du bois de Chenailles,
- Les affouillements et exhaussements, décaissements et remblaiements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article A 2,
- Les travaux ayant pour effet de détruire sans mesure compensatoire un élément de paysage identifié au titre de l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme et repéré aux documents graphiques.

→ ARTICLE A 2: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

A.2.1. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en zone A et dans le secteur Ah si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics à condition :
 - o qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées
 - o qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Est également autorisé en application du 2° de l'article R.* 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement et soit à vocation :
 - o d'hébergement touristique,
 - o et / ou de bureau ;
 - o et/ou d'artisanat ;
 - o et/ou d'habitat, à condition de ne créer qu'un seul logement par ferme.
- Les aménagements et extensions de constructions et installation d'intérêt collectif existants à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt agricole des lieux.

- Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêts collectifs à condition qu'ils ne comportent pas de canalisation ou de stockage d'hydrocarbure ou de tout liquide susceptible d'altérer la qualité des eaux souterraines s'ils sont implantés périmètre de protection rapproché du captage d'alimentation en eau potable du bois de Chenailles,
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient situés en dehors du périmètre de protection rapproché du captage d'alimentation en eau potable du bois de Chenailles et que leurs réalisations soient liées :
 - o aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - o ou à des aménagements paysagers,
 - o ou à des aménagements hydrauliques,
 - o ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - o ou à des aménagements liés à l'activité agricole,
- Les constructions des ouvrages d'utilité publique, des ouvrages de faible emprise et les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution d'énergie électrique.

A.2.2. En sus des dispositions de l'article A.2.1. sont soumises à des conditions particulières dans la zone A et dans le secteur Ah les occupations et utilisations du sol suivantes:

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- L'entretien, la réfection et la rénovation des bâtiments existants sans création de surface de plancher,

A.2.3. En sus des dispositions des articles A.2.1. et A.2.2. sont soumises à des conditions particulières dans le secteur Ah les occupations et utilisations du sol suivantes:

Sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol listées ci-dessous à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :

- les surélévations et les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU et d'une superficie minimum de 50m² de surface de plancher pour l'amélioration du confort ou de la sécurité et dans la limite de 40m² d'emprise au sol
- L'entretien, la réfection et la rénovation des bâtiments existants sans création de surface de plancher
- Les changements de destination des constructions existantes à condition que la nouvelle destination ne comprenne pas d'installation classée pour la protection de l'environnement et soit à vocation d'hébergement touristique et /ou d'habitat
- Les abris de jardins à conditions que ce soit des constructions légères et dans la limite de 10m² de surface de plancher par terrain

SECTION 2: CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

→ ARTICLE A 3: ACCÈS ET VOIRIE

3.1. Accès

- 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 (servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique) ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Rappel article 682 du code civil
“Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.”

- Les accès doivent avoir des caractéristiques proportionnées aux destinations des bâtiments ou installations qu'ils desservent, notamment ils doivent permettre de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie, la protection civile et la collecte des ordures ménagères.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons. 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.

3.2. Voirie

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagère.
- Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à la destination de l'opération.

→ ARTICLE A 4: DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement eaux usées

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies au regard des avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement devra respecter les caractéristiques du réseau public.
- L'assainissement individuel est autorisé, en l'absence de réseau, à condition d'être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et après avis de l'autorité compétente.

4.3. Assainissement eaux pluviales

Les eaux de voirie

- Les eaux de voirie sont collectées et raccordées au réseau public s'il existe,
- Si le réseau public n'existe pas, les eaux de voiries collectées seront prises en charge localement par tous dispositifs et exécutoires alternatifs.
- Les rejets du réseau dans la Loire devront passer préalablement dans un débourbeur – déshuileur,
- Ces rejets doivent être compatibles avec les objectifs de qualité du milieu récepteur.

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privées

- Les eaux pluviales en provenance des parcelles privées doivent être prises en charge sur le terrain, sauf impossibilité technique avérée. Aucun rejet direct vers des réseaux pluviaux existants n'est admis.

4.4. Electricité

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

4.5. Télécommunication Très Basse Tension.

Tout raccordement d'une installation nouvelle devra pouvoir être réalisé en souterrain depuis le domaine public dans les règles de l'art, selon les textes en vigueur.

4.6. Autres réseaux

Tout raccordement d'une installation nouvelle devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public. Deux fourreaux de diamètre approprié seront posés entre le bâtiment et l'alignement. En cas d'implantation à l'alignement, les fourreaux seront réalisés jusqu'à l'alignement.

Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux et d'opérations d'ensemble, les réseaux aériens existants doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

➔ **ARTICLE A 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

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

Champ d'application : Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation automobile, publiques ou privées, ainsi qu'aux cours d'eau. En revanche, elle ne s'applique pas aux voies publiques piétonnes ou cyclables, sauf celles associées à une voie de circulation, ni aux voies de statut privé ne donnant accès qu'à une ou deux constructions, ni à l'emprise de la voie ferrée.

Dans le cas où la construction serait à implanter sur une parcelle bordée par plusieurs voies, la plus large des voies serait prépondérante, sauf indications contraires portées au plan.

6.1. Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées en **retrait d'au moins 5 mètres** de l'alignement.

La distance de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

6.2. Dispositions particulières

Une implantation différente de celle autorisée à l'article 6.1. est admise dans le cas des annexes, extensions et surélévations de constructions existantes non implantées conformément aux dispositions de l'article 6.1., afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante. En ce cas, les constructions à édifier doivent être réalisées dans le prolongement latéral de la construction existante, ou à l'arrière de la construction existante.

Toutefois, des implantations, autres que celles définies ci-dessus peuvent être admises ou imposées :

- pour la réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux dès lors qu'ils sont intégrés au site environnant.
- pour la réalisation des constructions ayant vocation à accueillir des équipements collectifs.

→ ARTICLE A 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées :

- en retrait de **5 mètres** minimum des limites séparatives.
- la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H/2$).

7.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

7.3. Piscines

Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en retrait de 5 mètres minimum des limites séparatives.

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

8.1. Dispositions générales

Les constructions non contiguës doivent être implantées avec une distance au moins égale à la moitié de la hauteur, prise à l'égout du toit, de la construction la plus élevée, avec un minimum de 4 mètres.

8.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

→ ARTICLE A 9 ; EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.

→ ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

10.1. Dispositions générales

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

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.

10.2. Hauteur maximale des constructions

10.2.1 Dans la zone A

La hauteur maximale au faîtage des constructions à usage d'habitation, de services ou d'équipement est de 9 mètres.

10.2.2. Dans le seul secteur Ah

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder :

- un comble aménageable sur rez-de-chaussée (R+C)
- et 6 mètres au faîtage et 4 mètres à l'acrotère

10.3. Constructions existantes ne respectant pas les règles définies au présent article

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article 10.2.

10.4. Ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (antennes de téléphonie mobile, ...)

→ ARTICLE N 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Disposition générales

L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier doit satisfaire aux conditions édictées par l'article R 111.21. du code de l'urbanisme cité à l'article 2 du titre 1 du présent PLU : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. ».

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie et non le sol à la construction.

11.2. Façades et matériaux

Les façades arrières et latérales des constructions à usage d'habitation devront être traitées avec la même soin que la façade principale.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions à usage d'habitation.

Sont interdits :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts. Les bétons pourront rester brut si la qualité du matériau qui le constitue correspond à cet emploi.
- Les tôles et bardages métalliques non traités
- Les imitations de matériaux naturels (faux marbres, fausses briques, faux pans de bois). Les parements sont autorisés.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,
- Le blanc pur,
- Les couleurs vives (hors noir et bruns).

11.3. Toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitat devront présenter une double pente comprise entre 70% (35°) et 120% (50°).

Une pente plus importante peut être autorisée dans le cadre d'une réfection à l'identique à l'exclusion des surélévations. Les toits à une pente autorisés s'ils s'appuient à un corps de bâtiment existant.

Les annexes des bâtiments d'habitation présenteront une double pente de minimum 15°.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies ci-dessus.

11.4. Clôtures

La hauteur des clôtures de façade sur rue et des clôtures en limite séparative ne peut excéder 1,8 mètres et devront être ajourées sur au moins les deux tiers de leur hauteur, sauf impératifs liés à la sécurité.

Sont interdits :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts,
- Les tôles ondulées,
- Les grillages simples non doublés d'une haie,
- Les couleurs vives.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien des clôtures existantes ne respectant pas les règles définies ci-dessus.

Les clôtures le long des rivières seront conçues de façon à permettre le passage des engins de curage et d'entretien, dans une emprise de 5 mètres par rapport à la rive.

11.5. Les éléments techniques

Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faitage.

Dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes (solaires, éoliens horizontaux, ...)

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

Éléments de climatiseurs

Les éléments de climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

- soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec le façade sur rue.

➔ **ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques tant en ce qui concerne :

- les véhicules de service,
- les véhicules du personnel,
- les véhicules visiteurs.

➔ **ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES**

13.1. *Espaces boisés classés*

Les terrains indiqués aux documents graphiques, repérés en légende par les lettres EBC, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

13.2. *Éléments de paysage à préserver*

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 qui ont été détruits doivent être remplacés par des sujets de même espèce et en nombre équivalent.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Saint Denis de l'Hôtel.

D'une part, la commune de Saint Denis de l'Hôtel est concernée par le risque inondation : Le PPRI de la Vallée de la Loire, approuvé arrêté préfectoral du 7 juin 2001, valant servitude d'utilité publique, s'impose à toute occupation du sol, en sus des dispositions du présent règlement.

D'autre part, la commune de Saint-Denis de l'Hôtel est concernée par le risque de transport de matières dangereuses :

- *En traversée d'agglomération par la RD 921 et la RD 960, un gazoduc et la voie ferrée ;*
- *Hors agglomération par la RD 921, la RD 960 et la RN 60 ;*

Une partie du territoire Saint-Denis de l'Hôtel présente un risque d'instabilité des sols :

- *lié au phénomène de gonflement ou de retrait des sols argileux. L'information concernant ce risque est disponible sur le site www.argiles.fr,*
- *et/ou à la présence de cavités souterraines. L'information est disponible sur le site www.bdcavite.net.*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Il est rappelé que, en sus des dispositions du règlement de la zone :

- *L'article 7 du titre I « Dispositions générales » du présent règlement s'applique aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,*
- *L'article 8 du titre I « Dispositions générales » du présent règlement s'applique aux cas des lotissements ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments,*
- *L'article 9 titre I « Dispositions générales » du présent règlement concerne les abris poubelles.*

CARACTERE DE LA ZONE, EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :

Cette zone correspond à l'ensemble des espaces non urbanisés ou non urbanisables présentant un caractère d'espace naturel.

Objectifs :

- Préserver les caractéristiques paysagères, faunistiques et floristiques de ces espaces,
- Permettre l'évolution du bâti existant et notamment la valorisation du patrimoine rural ayant perdu sa vocation agricole.

La zone comprend les secteurs suivants:

<i>Secteurs de zones</i>	<i>Secteurs concernés</i>	<i>Objectif</i>	<i>Articles concernés</i>
N2000	Secteur Natura 2000	Préserver et valoriser les habitats Identifier le secteur Natura 2000 sur le plan de zonage	N 2
NJ	Jardins familiaux	Permettre les abris de jardins	N 2
Nl	Secteurs de loisirs	Permettre les constructions, installations et aménagements à usage d'activités culturelles, sportives, touristiques ou de loisirs.	N 2
Ne	Station d'épuration	Permettre les constructions et installations liées à l'assainissement	N2
Nh	Habitat isolé en zone naturelle	Permettre une évolution des bâtiments existants	N2, N10
Nhl	Habitat isolé en bord de Loire	Permettre la rénovation des bâtiments	N2, N10
Npv	Route du Gué GIRAULT	Permettre l'implantation d'un parc photovoltaïque au sol	N2, N11 et N13
Nt	Tourisme	Permettre l'implantation d'une aire de type camping-car	N2

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

→ ARTICLE N 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Occupations et utilisations du sol interdites en zone N :

Tous les modes d'occupation ou d'utilisation des sols sont interdits, à l'exception de ceux mentionnés à l'article N 2, et en particulier :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les aménagements et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
- Les constructions neuves à usage agricole, industriel, d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, d'artisanat, à l'exception des constructions et installations autorisées en article N 2.,
- Les caravanes isolées sur terrains non bâtis, les terrains de stationnement des caravanes et les campings de toutes natures, à l'exception des dispositions de l'article N 2.,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- L'ouverture d'excavations durables sur les terrains situés à l'intérieur du périmètre de protection rapproché du captage d'alimentation en eau potable du bois de Chenailles,
- Les affouillements et exhaussements, décaissements et remblaiements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article N 2,
- Les travaux ayant pour effet de détruire sans mesure compensatoire un élément de paysage identifié au titre de l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme et repéré aux documents graphiques.

→ ARTICLE N 2: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. *Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en zone N, à l'exception du secteur N 2000 et NJ:*

Sont autorisées sous condition :

- Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêts collectifs à condition qu'ils ne comportent pas de canalisation ou de stockage d'hydrocarbure ou de tout liquide susceptible d'altérer la qualité des eaux souterraines s'ils sont implantés périmètre de protection rapproché du captage d'alimentation en eau potable du bois de Chenailles,
- Les abris à usage professionnel destinés à l'entretien de la forêt, d'une superficie inférieure à 20 m²,
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient situés en dehors du périmètre de protection rapproché du captage d'alimentation en eau potable du bois de Chenailles et que leurs réalisations soient liées :
 - o aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - o ou à des aménagements paysagers,
 - o ou à des aménagements hydrauliques,
 - o ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public (reprendre formulation zone test),
 - o ou à des aménagements liés à l'activité agricole.
- Les constructions des ouvrages d'utilité publique, des ouvrages de faible emprise et les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution d'énergie électrique.

2.2. *Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en zone NJ :*

Les constructions d'abris, annexes destinées à l'entretien et à la culture sont autorisées dans la limite d'une cabane de 9 m² de surface de plancher par unité foncière

2.3. *En sus des dispositions de l'article N 2.1., dans le secteur Nh, occupations et utilisations du sol admises si elles respectent les conditions ci-après :*

- L'entretien, la réfection et la rénovation des bâtiments existants sans création de surface de plancher
- Les extensions des constructions ayant une existence légale et une superficie minimum de 50 m² de surface de plancher, pour l'amélioration du confort ou de la sécurité et dans la limite de 30 m² d'emprise au sol.
- Les annexes non destinées à l'habitation, d'une superficie inférieure à 20 m² et situées à proximité immédiate de la construction principale
- Les changements de destination des constructions existantes à condition que la nouvelle destination ne comprenne pas d'installation classée pour la protection de l'environnement et soit à vocation :
 - o d'hébergement touristique,
 - o et / ou de bureau ;
 - o et/ou d'artisanat ;
 - o et/ou d'habitat,
 - o et/ou agricole.
- Les abris de jardins à condition :
 - o que ce soit des constructions légères et facilement démontables,
 - o et dans la limite de 10 m² de surface de plancher par parcelles cultivées ou par terrain.

2.4. En sus des dispositions de l'article N 2.1., dans le secteur Nhl, occupations et utilisations du sol admises si elles respectent les conditions ci-après :

- L'entretien, la réfection et la rénovation des bâtiments existants sans création de surface de plancher
- Les changements de destination des constructions existantes à condition que la nouvelle destination ne comprenne pas d'installation classée pour la protection de l'environnement et soit à vocation :
 - o d'hébergement touristique,
 - o et / ou de bureau ;
 - o et/ou d'artisanat ;
 - o et/ou d'habitat,
 - o et/ou agricole.
- Les abris de jardins à condition :
 - o que ce soit des constructions légères et facilement démontables,
 - o et dans la limite de 10 m2 de surface de plancher par parcelles cultivées ou par terrain.

2.5. En sus des dispositions de l'article N 2.1., dans le secteur NL, occupations et utilisations du sol admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions légères, installations et aménagements à usage d'activités culturelles, sportives, touristiques ou de loisirs à l'exclusion des hébergements temporaires de type camping ou caravanning sont autorisés :
 - o s'ils sont compatibles avec la protection de la nature, des sites et des paysages,
 - o s'ils sont facilement démontables,
 - o sous réserve que, dans le cadre d'activités entraînant l'accueil de populations sensibles, la qualité des sols le permette (pollution au plomb...),
 - o et sous réserve de mesures spéciales d'aménagement.
- Les constructions à usage d'habitation à condition :
 - o qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est liée au fonctionnement ou au gardiennage des installations, constructions et équipements autorisés.
- Les abris de jardins à condition :
 - o que ce soit des constructions légères et facilement démontables,
 - o et dans la limite de 10 m2 de surface de plancher par parcelles cultivées ou par terrain.

2.6. En sus des dispositions de l'article N2.1., dans le secteur Ne, occupations et utilisations du sol admises, si elles respectent les conditions ci-après :

- Sont autorisés, s'ils sont compatibles avec la protection de la nature, des sites et des paysages et sous réserve de mesures spéciales d'aménagement :
 - o Les constructions, installations et aménagements à usage de traitement des eaux usées.

2.7. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions dans le seul secteur N2000

Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune ou liés aux sentiers de randonnée et liaisons douces, sous réserve de leur intégration à l'environnement.

2.8. Occupations et utilisations du sol admises dans le seul secteur Npv

Les constructions, installations et aménagement nécessaires au fonctionnement d'un parc photovoltaïque au sol.

2.9. Occupations et utilisations du sol admises dans le seul secteur Nt

Les installations et aménagements nécessaires au fonctionnement d'une aire de type camping-car, sans création de surface de plancher.

SECTION 2: CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

→ ARTICLE N 3: ACCÈS ET VOIRIE

3.1. Accès

- 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 (servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique) ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Rappel article 682 du code civil
“Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.”

- Les accès doivent avoir des caractéristiques proportionnées aux destinations des bâtiments ou installations qu'ils desservent, notamment ils doivent permettre de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie, la protection civile et la collecte des ordures ménagères.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons. 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.

3.2. Voirie

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagère.
- Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à la destination de l'opération.

→ ARTICLE N 4: DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement eaux usées

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies au regard des avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement devra respecter les caractéristiques du réseau public.
- L'assainissement individuel est autorisé, en l'absence de réseau, à condition d'être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et après avis de l'autorité compétente.

4.3. Assainissement eaux pluviales

Les eaux de voirie

- Les eaux de voirie sont collectées et raccordées au réseau public s'il existe,
- Si le réseau public n'existe pas, les eaux de voiries collectées seront prises en charge localement par tous dispositifs et exécutoires alternatifs.

- Les rejets du réseau dans la Loire devront passer préalablement dans un déboureur – déshuileur,
- Ces rejets doivent être compatibles avec les objectifs de qualité du milieu récepteur.

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privées

- Les eaux pluviales en provenance des parcelles privées doivent être prises en charge sur le terrain, sauf impossibilité technique avérée. Aucun rejet direct vers des réseaux pluviaux existants n'est admis.

4.4. *Electricité*

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

4.5. *Télécommunication Très Basse Tension.*

Tout raccordement d'une installation nouvelle devra pouvoir être réalisé en souterrain depuis le domaine public dans les règles de l'art, selon les textes en vigueur.

4.6. *Autres réseaux*

Tout raccordement d'une installation nouvelle devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public. Deux fourreaux de diamètre approprié seront posés entre le bâtiment et l'alignement. En cas d'implantation à l'alignement, les fourreaux seront réalisés jusqu'à l'alignement.

Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux et d'opérations d'ensemble, les réseaux aériens existants doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

→ ARTICLE N 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

→ ARTICLE N 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Champ d'application : Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation automobile, publiques ou privées, ainsi qu'aux cours d'eau. En revanche, elle ne s'applique pas aux voies publiques piétonnes ou cyclables, sauf celles associées à une voie de circulation, ni aux voies de statut privé ne donnant accès qu'à une ou deux constructions, ni à l'emprise de la voie ferrée.

Dans le cas où la construction serait à implanter sur une parcelle bordée par plusieurs voies, la plus large des voies serait prépondérante, sauf indications contraires portées au plan.

6.1. *Dispositions générales*

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement -

La distance de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

6.2. *Dispositions particulières*

Une implantation différente de celle autorisée à l'article 6.1. est admise dans le cas des annexes, extensions et surélévations de constructions existantes non implantées conformément aux dispositions de l'article 6.1., afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante. En ce cas, les constructions à édifier doivent être réalisées dans le prolongement latéral de la construction existante, ou à l'arrière de la construction existante.

Toutefois, des implantations, autres que celles définies ci-dessus peuvent être admises ou imposées :

- pour la réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux dès lors qu'ils sont intégrés au site environnant.
- pour la réalisation des constructions ayant vocation à accueillir des équipements collectifs.

6.3. Dispositions particulières aux propriétés situées en bordure des voies ferrées

En bordure des voies ferrées, aucune construction autre qu'un mur de clôture ne peut être édifiée à moins de 2 mètres de la limite légale du chemin de fer. Celle-ci sera déterminée par le service gestionnaire. Ainsi et préalablement à tout projet de clôture ou de construction, le riverain devra effectuer une demande d'alignement auprès du service gestionnaire (cf. servitudes d'utilité publique).

→ ARTICLE N 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées :

- en retrait de 5 mètres minimum des limites séparatives.
- la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H/2$).

7.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

7.3. Piscines

Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en retrait de 5 mètres minimum des limites séparatives.

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

8.1. Dispositions générales

Les constructions non contiguës doivent être implantées avec une distance au moins égale à la moitié de la hauteur, prise à l'égoût du toit, de la construction la plus élevée, avec un minimum de 4 mètres.

8.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

→ ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.

→ ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

10.1. Dispositions générales

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel ou remblayé (si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain) jusqu'à l'égoût du toit. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur maximale à l'égout du toit est de 3 mètres en zone N.

10.2. Constructions existantes ne respectant pas les règles définies au présent article

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article 10.2.

10.3. Ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (antennes de téléphonie mobile, ...)

→ ARTICLE N 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Disposition générales

L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier doit satisfaire aux conditions édictées par l'article R 111.21. du code de l'urbanisme cité à l'article 2 du titre 1 du présent PLU : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. ».

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie et non le sol à la construction.

11.2. Façades et matériaux

Les façades arrières et latérales des constructions devront être traitées avec la même soin que la façade principale.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

Sont interdits :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts. Les bétons pourront rester brut si la qualité du matériau qui le constitue correspond à cet emploi.
- Les tôles et bardages métalliques non traités
- Les imitations de matériaux naturels (faux marbres, fausses briques, faux pans de bois). Les parements sont autorisés.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,
- Le blanc pur,
- Les couleurs vives (hors noir et bruns).

11.3. Toitures

Les toitures devront présenter une double pente comprise entre 70% (35°) et 120% (50°) pour les constructions à usage d'habitation, et entre 27% (15°) et 120% (50°) pour les autres constructions autorisées.

Une pente plus importante peut être autorisée dans le cadre d'une réfection à l'identique à l'exclusion des surélévations.

Les toits à une pente autorisés s'ils s'appuient à un corps de bâtiment existant

Les formes courbes sont autorisées.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies ci-dessus.

11.4. Clôtures

La hauteur des clôtures de façade sur rue et des clôtures en limite séparative ne peut excéder 1,8 mètres et devront être ajourées sur au moins les deux tiers de leur hauteur, sauf impératifs liés à la sécurité.

En zone Npv, la hauteur maximale est fixée à 2m.

Sont interdits :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts,
- Les tôles ondulées,
- Les grillages simples non doublés d'une haie,
- Les couleurs vives.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies ci-dessus.

Les clôtures le long des rivières seront conçues de façon à permettre le passage des engins de curage et d'entretien, dans une emprise de 5 mètres par rapport à la rive.

11.5. Les éléments techniques

Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faitage.

Dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes (solaires, éoliens horizontaux, ...)

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

Les éléments de climatiseurs

Les éléments de climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

- soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec le façade sur rue.

➔ ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

➔ ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES

13.1. Espaces boisés classés

Les terrains indiqués aux documents graphiques, repérés en légende par les lettres EBC, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

13.2. *Éléments de paysage à préserver*

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 qui ont été détruits doivent être remplacés par des sujets de même espèce et en nombre équivalent, sauf dans le cas de travaux d'aménagement supposant des suppressions ponctuelles de boisements (mise au gabarit d'une voirie, création de voirie pour entrée de zone, implantation d'une antenne relais, etc).

Les mares identifiées au titre de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme doivent être préservées ou, en cas de comblement, reconstituées à proximité, dans un volume identique et avec une fonction écologique similaire.

Prescriptions particulières relatives à la Zone 1 (berges de la Loire en amont du pont)

Tout projet d'aménagement, de protection, de mise en valeur ou de requalification doit :

- n'autoriser l'artificialisation des sols qu'au sein du périmètre de projet de port ;
- conserver le caractère naturel des berges de la Loire, à l'exception de la cale à bateaux et de la culée de l'ancien pont, en recourant pour les travaux de confortement aux techniques du génie végétal ;
- conserver les pentes et un aspect naturel aux berges ;
- conserver et restaurer les murets de pierre ;
- conserver et restaurer la butée de l'ancien pont ;
- ne pas boucher les cônes de vue sur la Loire ;
- en cas de boisement, planter des espèces endémiques ;
- protéger les masses boisées le long des rives qui ne gênent pas la libre circulation des piétons, cyclistes et services d'entretiens.

Prescriptions particulières relatives à la Zone 2 (berges de la Loire en aval du pont)

Tout projet d'aménagement, de protection, de mise en valeur ou de requalification doit :

- conserver le caractère naturel des berges de la Loire et ne pas procéder à une artificialisation des sols.
- conserver les pentes et un aspect naturel aux berges ;
- conserver une plantation endémique ;
- protéger les masses boisées le long des rives qui ne gênent pas la libre circulation des piétons, cyclistes et services d'entretiens.

Dans le secteur Npv :

Les limites de la zone, non contiguës à la zone 1AUTA doivent être paysagées de manière à créer des espaces tampons paysagers. Ainsi, la clôture grillagée du site sera bordée d'une haie.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

→ ARTICLE N 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé