ZONE A URBANISER, OUVERTURE IMMEDIATE

1AU

Caractère de la zone

La zone 1AU comprend les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, principalement pour un usage d'habitat. Elle correspond à des terrains non bâtis en continuité des espaces urbains existants.

La zone est immédiatement constructible sous réserve du respect des dispositions réglementaires applicables dans la zone et des principes d'aménagement et de programmation définis dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU.
La zone 1AU est destinée à accueillir tous types de constructions (logements, activités, équipements) compatibles avec la proximité d'habitations.

La zone 1AU est comprise dans la zone tampon du périmètre du Val de Loire, inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO.

Dispositions particulières

Il est précisé que :

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

ARTICLE 1AU - 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

Sont admis dans la zone, sous réserve :

- de respecter le schéma d'aménagement exposé dans le document « orientations d'aménagement et de programmation »,
- que les constructions soient édifiées, 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 vocation d'habitat réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble,
- les activités commerciales et de services, les équipements, et notamment ceux à vocations sportives, culturelles et de loisirs, complément normal de cet habitat,
- les activités artisanales de proximité, à condition de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
- les extensions des constructions existantes et la réalisation d'annexes,
- les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable, à l'exception des installations photovoltaïques au sol,
- les affouillements et exhaussements du sol s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone.

ARTICLE 1AU3 - ACCES ET VOIRIE

1AU 3 - 1 : Accès

- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis directement par une voie publique ou privée permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

- Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers.
  Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic, de la position des accès et de leur configuration.

1AU 3 - 2 : Voirie

- Les voies publiques ou privées ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1AU 4 - 1 : Alimentation en eau potable

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

1AU 4 - 2 : Assainissement

a) Eaux usées

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

b) Eaux pluviales

Dispositions générales :

- Le raccordement au réseau d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, est obligatoire s'il est nécessaire.
- La gestion des eaux pluviales doit être assurée sur la parcelle. Seul l'excès de ruissellement peut être dirigé vers le réseau collecteur, après mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de favoriser la limitation des débits (stockage, infiltration, ...). Il appartiendra au demandeur de justifier les contraintes techniques qui ne permettraient pas la gestion des eaux pluviales sur la parcelle (pic rocheux, secteur particulièrement sensible aux mouvements de terrains liés aux argiles,...).
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain conformément à la règlementation en vigueur.

Dispositions particulières :

- Les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales sont interdits sur les terrains touchés par des risques de mouvement de terrain liés à la présence de cavités souterraines tels que délimités au règlement graphique.
- Les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales ne s'imposent pas sur chaque terrain privé dès lors qu'une opération d'aménagement d'ensemble est réalisée proposant des aménagements communs de gestion des eaux pluviales qui présentent de réelles qualités paysagères et environnementales.
- La récupération des eaux de pluie, pour des usages autres qu'alimentaires, est autorisée dans le respect des dispositions réglementaires en vigueur.
- Les eaux de piscine doivent faire l'objet d'un prétraitement adapté avant déversement au réseau public d'eaux pluviales.

1AU 4 - 3 : Electricité - Gaz - Téléphone - Télécommunications

- Les réseaux publics et les branchements privés doivent être entièrement souterrains
- Les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

1AU 4 - 4 : Défense incendie

- La défense incendie doit être assurée conformément aux dispositions règlementaires en vigueur.

ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

- Non réglementé.

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

- Le mode d'implantation des constructions doit respecter les principes exposés dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU.
- Toute construction nouvelle doit être implantée soit à l'alignement, soit en retrait de 1 m minimum par rapport à l'alignement de la voie.

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

Dispositions générales :

- Dans le cas d'un lotissement ou d'un groupe de constructions sur un même terrain, les dispositions du présent article ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.
- Les constructions à usage d'habitation **peuvent** s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.
- Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit être d'au moins 1 m.

Dispositions particulières :

- Une implantation différente peut être autorisée :
  - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques,...),
  - dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.

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

- Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales :

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser :
    - 7 mètres à l'égout du toit
    - 12 m de hauteur totale.
- Les annexes dissociées de l'habitation, de moins de 16 m², ne doivent pas dépasser 2,5 m de hauteur à l'égout du toit.
- La hauteur totale des autres constructions est limitée à 7 mètres.

Dispositions particulières :

- Ces hauteurs maximales peuvent être dépassées pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit, pour des installations liées à la production d'énergie renouvelable ou pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau,…).
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Dispositions générales :

- L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte :
  - au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
  - aux sites,
  - aux paysages naturels ou urbains.

- Les éléments d'architecture étrangers à la région sont interdits.

2) Adaptation au sol :

- La construction doit s'adapter à la topographie du terrain et reprendre le même type d'implantation que les constructions contigües.

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

- Pour des démarches relevant d'une architecture contemporaine ou d'une démarche environnementale et énergétique poussée, on pourra admettre d'autres matériaux :

  - en toiture : vitrages, zinc, matériaux translucides, toitures végétales

  - en façades : bardages, notamment pour les isolations thermiques extérieures

  On pourra également admettre des positionnements et dimensions différentes pour les ouvertures, ainsi que des volumétries bâties différentes (toits terrasse, formes courbes,...).

  Ces dérogations ne sont possible qu'à condition que le projet :

  - justifie d'une démarche globale intégrant une réflexion à la fois sur la volumétrie, les matériaux, l'isolation, le positionnement des ouvertures, la protection d'ombres portées de constructions voisines,
  - démontre une recherche et une qualité d'intégration dans le paysage et avec les constructions voisines.

4) Façades :

- Les façades de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent toutes être traitées avec le même soin.
- Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) est interdit.
- Les percements doivent reprendre les proportions (à l'exception des vitrines commerciales, des portes de garage,...) et le rythme de l'architecture locale.
- Seuls sont autorisés pour tous les bâtiments :
  - les enduits de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le sable de la région),
  - les parements en pierre de taille plate apparente respectant les proportions régionales notamment dans leur hauteur ; les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre,

- ➲ les murs en moellons de pierres locales (tuffeau, silex,...) recevant un enduit couvrant ou un enduit à pierres vues.

- Les bardages bois ou en matériaux composites ne sont autorisés que sous réserve de présenter une bonne intégration dans l'environnement bâti : ils seront de préférence de teinte naturelle ou peints suivant des teintes en harmonie avec l'ambiance chromatique de la rue. Le choix des couleurs doit concourir à animer les façades et alléger les volumes.

- Les façades en pierre de taille apparente ne doivent pas être enduites ou bardées

- La couleur blanche est interdite que ce soit pour les enduits ou les bardages.

5) Toiture

Les panneaux solaires sont admis à condition de respecter certains principes :

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

Constructions à usage d'habitation, d'annexe, de commerce et d'équipement :

- Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent présenter une pente de 45° minimum, des pentes plus faibles sont autorisées pour les annexes et certaines parties de toitures de la construction principale (auvent, appentis,...).

- Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent comporter deux pans. Toutefois :
  - Les toitures des constructions nouvelles situées à l'angle de deux rues peuvent comporter plus de deux pans.
  - Les toitures des extensions des habitations (auvent, appentis,...) peuvent comporter un seul pan.

- Le débord de toiture en pignon est limité à la largeur d'un chevron (8 cm), sauf en limite séparative.

- Un seul niveau de comble est autorisé dans la toiture.

- Pour la couverture seules sont autorisées :
  - ➲ l'ardoise naturelle ou artificielle,
  - ➲ la petite tuile plate traditionnelle en terre cuite de ton nuancé finition sablée.

- Les tuiles de rive sont interdites.

- Les toitures terrasse sont admises uniquement pour de petites extensions en rez-de-chaussée, réalisées à l'arrière des habitations par rapport la rue.

Constructions à usage d'activité :

- Pour la couverture seules sont autorisées :
  - l'ardoise naturelle ou artificielle,
  - la petite tuile plate traditionnelle en terre cuite de ton nuancé finition sablée.
  - des matériaux de substitution (bacs acier, etc.) de couleur gris foncé ou gris ardoise, ou couleur tuile si la tuile est dominante au voisinage de la construction.

6) Lucarnes et châssis de toiture

- Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Lucarnes :

- Les lucarnes doivent respecter les forme, proportion et aspect de celles du bâti ancien traditionnel.
- Les lucarnes doivent être conçues avec une couverture à 2 ou 3 pans.
- Les lucarnes doivent être positionnées harmonieusement dans la toiture en partie basse, au plus près du plan de la façade.
- Le fronton et les tympans doivent être soit en bois, soit en matériau enduit, soit en pierre.

Châssis de toiture :

- Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture.

7) Menuiseries

- La couleur des menuiseries peintes (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser avec les enduits des façades. Les teintes choisies devront s'intégrer dans l'ambiance chromatique de la rue.
- Des coloris foncés peuvent être utilisés lorsque le nombre d'ouvertures sur la façade est limité, ou ponctuellement pour les portes d'entrée.

8) Vérandas

- L'ossature des vérandas doit être constituée d'éléments fins de couleur s'harmonisant avec la teinte des façades et menuiseries de la construction.
- Les soubassements doivent être enduits : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) est interdit.
- Des matériaux translucides sont admis.

9) Clôtures

- Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées.
- L'absence de clôture est autorisée.
- Les clôtures doivent être constituées :
  - soit d'un mur plein droit, ou à redans si le terrain est en pente,
  - soit d'un mur bahut, ou à redans si le terrain est en pente, surmonté d'une grille, d'un baraudage ou d'un grillage sur piquets métalliques,
  - soit d'un grillage sur piquets métalliques fins ou bois doublé d'une haie,
  - soit de lisses.

- La hauteur maximale de la clôture est de 1,20 mètre dans le cas d'un mur plein ou de lisses, et de 1,60 mètre dans les autres cas (hauteur mesurée par rapport au terrain naturel).

- Dans le cas d'une clôture constituée d'un grillage qui est édifiée sur limite séparative, la hauteur maximale autorisée est de 2 mètres.

- Les murs doivent être:
  - soit recouvert d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le sable de la région),
  - soit en moellons de pierres locales (tuffeau, silex,...) recevant un enduit couvrant ou un enduit à pierres vues

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

Dispositions générales :

- Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.
- Pour les établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les deux roues doivent être aménagées.

Normes de stationnement :

- Il est exigé au minimum la réalisation du nombre de places suivantes :

Habitations :

2 places par logement

Autres constructions :

Le nombre de places exigé est apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- L'opération d'aménagement et de construction doit respecter les principes de composition paysagère précisés au document « orientations d'aménagement et de programmation ».
- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les citernes de récupération des eaux de pluie, ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées.
- Les aires de stockage ou de dépôt de matériaux doivent être masquées par une haie végétale, d'essences locales variées.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Il doit être planté un arbre haute tige pour 3 places de stationnement créées.
- Des aménagements paysagers doivent accompagner les itinéraires piétons et cyclistes (plantations, bandes engazonnées, noues,...).
- Dans les opérations groupées de logements, un espace libre commun, pouvant comprendre des espaces non clos de régulation des eaux pluviales, doit être aménagé de façon à valoriser l'opération. Il ne doit pas être constitué d'espaces résiduels dispersés.
- Les ouvrages de régulation des eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement paysager participant à valoriser le cadre de vie.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

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

- Un espace commun de dépôt et collecte des ordures ménagères et tri sélectif devra être prévu pour toute opération de groupe de logements, en cohérence avec le mode de collecte des déchets en vigueur.

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

- Les aménagements et ouvrages souterrains doivent prévoir les fourreaux nécessaires à l'installation de nouveaux câbles dans le cadre du développement des communications électroniques.