

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N regroupe des espaces qu'il convient de préserver en raison de la qualité des sites, milieux naturels, paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. Certains de ces espaces soumis au risque d'inondation peuvent également recevoir sous conditions, des activités de sports et de loisirs et des équipements publics.

Ils sont également constitués par des zones bâties restreintes localisées principalement sur le plateau.

Certains périmètres à l'intérieur de la zone N sont soumis à des risques de mouvements de terrains appelant des mesures de prévention (voir le plan annexé au dossier).

La zone N se décompose en sept secteurs :

Le secteur Ne

Il correspond à des zones d'équipements publics d'intérêts collectifs. Il regroupe trois sites :

- le premier localisé, à la remontée de la vallée comprend le cimetière et son extension,
- le second, sur le plateau, est destiné à l'accueil d'équipements de sports et de loisirs.
- Le troisième sur le plateau également, comprend la zone de captage d'eau.

Le secteur Ni

Localisé dans varenne, sur la rive située au Nord de la Loire, il correspond à la partie du val inondable classée en zone A2, A2a et A3 dans le plan de prévention des risques naturels prévisibles (zone inondable à préserver de toute urbanisation nouvelle d'aléas moyens à forts).

Il fait l'objet d'une mise en valeur agricole partielle et présente quelques bâtiments anciens de qualité (bâti agricole notamment). Ce secteur comprend également l'aire d'accueil des gens du voyage.

- Le sous secteur Nia correspond à l'existence d'une ancienne décharge au lieu dit Le Clos Mouillé.

Le secteur Nei

Localisé sur la rive droite de la Loire au lieudit "La Grande Corvée", il correspond à la partie du val inondable classée en zone A2 et A2a dans le plan de prévention des risques naturels prévisibles (zone inondable à préserver de toute urbanisation nouvelle d'aléa moyen).

C'est un secteur de sports et de loisirs, regroupant des activités telles que le camping, les activités ludiques, qu'il convient de renforcer notamment dans le cadre de la politique d'agglomération de valorisation des corridors fluviaux tout en prenant en compte le risque d'inondation.

Le secteur NeL

Il regroupe deux sites localisés sur le plateau

- le premier se situe en rive Nord de la rue du Petit Verger. Il est destiné à recevoir des équipements à caractère de sports, et loisirs, ainsi que ceux liés à un centre de secours.
- le second à l'extrémité Nord/Est correspond au gîte pour enfants de la Trotinière.

Le secteur Nh

Il correspond à des espaces bâtis localisés en dehors de la zone urbaine agglomérée.

Ce sont des secteurs restreints (en taille et capacité d'accueil) pouvant accueillir quelques constructions nouvelles, par comblement des espaces libres existants à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Le secteur Nhv

Il correspond au secteur sud de la vallée de Vaugareau qu'il convient de préserver de toute nouvelle habitation ou construction neuve entravant le caractère naturel de la zone.

Le secteur Np

Il correspond aux sites naturels et paysages remarquables à protéger et composant la ceinture verte communale :

- les rebords de plateau,
- le château et le parc du duc de Luynes,
- le vallon de Panchien avec dans la continuité l'aqueduc romain (site inscrit),
- la vallée de Vaugareau,
- les massifs boisés du plateau.

Le secteur Ns

Il correspond aux équipements affectés à la Société Protectrice des Animaux

DISPOSITIONS GENERALES

Adaptations mineures :

Les règles et les servitudes définies par le plan local d'urbanisme 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 (article L-123-1 du Code de l'Urbanisme).

Constructions existantes non conformes aux règles applicables à la zone :

Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Constructions détruites par sinistre :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement, sauf pour les constructions situées en zone inondable où la reconstruction ne pourra se faire que pour des causes autres que l'inondation.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructure :

Ces ouvrages sont autorisés dans toutes les zones du PLU et seul l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords leur est applicable, sous réserve d'être en conformité avec les règles du PPR inondation.

N-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les carrières.

A l'exception du secteur Nei, les terrains de camping.

Les garages collectifs de caravanes et stationnement isolé de caravanes, en dehors des aires d'accueil des gens du voyage.

Le stationnement isolé de caravanes.

Toutes constructions, installations ou utilisation du sol, autres que celles autorisées sous conditions à l'article N2.

N-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

Dans le secteur Ne

Les constructions, installations, travaux sont autorisés à condition d'être liés

- au développement des activités de sports et de loisirs,
- au fonctionnement et à la gestion du cimetière.

Dans le secteur Nei :

A condition d'être apte à résister structurellement aux remontées de nappe et à une inondation dont le niveau serait égal aux plus hautes eaux connues, sont admis :

- les aménagements divers, espaces verts, aménagements de terrains de plein air, de sports et loisirs, aires de stationnement, réseaux, non susceptibles d'avoir un effet négatif direct ou indirect sur la préservation des champs d'expansion des crues,
- les constructions et installations sportives, de loisirs ou de tourisme, non susceptibles d'accueillir des personnes de façon permanente dans la partie la moins exposée au risque d'inondation, et s'il est indispensable à la surveillance et au fonctionnement de ces installations, le logement du gardien.

Ce dernier doit comporter un premier niveau de plancher à 0,50 m au moins au-dessus du terrain naturel, et un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des bâtiments en cas d'inondation.

- les terrains de camping et de caravaning,
- les sanitaires et éventuellement le local du gardien, nécessaires aux terrains de camping- caravaning.
- les plans d'eau, étangs et affouillement à condition que les déblais soient évacués hors zones inondables,
- les vestiaires et sanitaires non gardés, nécessaires au fonctionnement des terrains de sports
- les constructions et installations destinées au fonctionnement des activités de loisirs nautiques et de navigation,
- les structures provisoires (tentes, parkings...), sous réserve d'être démontables dans un délai de 48 heures,
- les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions existantes et notamment aménagements internes, traitements et modifications de façades et de toitures (Art A2 2.1. du PPR),
- l'extension des constructions ayant une existence juridique. Une extension attenante ou non pourra être admise dans la limite des plafonds suivants :
 - pour les constructions à usage d'habitation 50 m² d'emprise au sol, l'emprise des pièces d'habitation ne pouvant excéder 25 m²,
 - pour les constructions à usage d'activités économiques, industrielles, artisanales, commerciales ou de service, n'ayant pas vocation à l'hébergement : 30 % de leur emprise au sol (Art A2 2.1. du PPR). les clôtures à condition d'être entièrement ajourées.

Dans le secteur Nh

A condition de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles aux personnes, aux biens et aux éléments naturels et de rester compatible avec le maintien du caractère de la zone, sont admis :

- La construction d'habitations individuelles ainsi que leurs annexes et dépendances. Ces annexes et dépendances peuvent être construites s'il existe déjà une ou plusieurs habitations édifiées sur la propriété et qu'elles en constituent le complément.
- La restauration, l'extension et le changement de destination des constructions existantes pour une vocation d'habitat.

- L'extension des bâtiments d'activités existants dans le respect des autres règles et dans la mesure où des dispositions satisfaisantes d'isolement, de protection de l'environnement peut être adoptée et que l'aspect et le volume des constructions soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les équipements d'infrastructure et de superstructure d'intérêt général ou nécessaires au fonctionnement des services publics.
- L'extension des bâtiments nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et de ne pas générer un accroissement des nuisances.
- La reconstruction après sinistre :
 - soit dans le respect des articles afférents à cette zone,
 - soit dans la limite de la hauteur et de l'emprise du bâtiment initial si la surface du terrain n'est pas réglementairement constructible.

Les abris de jardin sont admis dans la limite d'une unité par terrain et à condition que leur hauteur (au faîtage) et leur emprise au sol ne dépassent pas respectivement 2 m et 9 m².

Dans le secteur Nhv ne sera possible d'édifier que les annexes des constructions existantes, à raison d'une annexe par unité de terrain.

Dans le secteur Ni

A condition d'être apte à résister structurellement aux remontées de nappe et à une inondation dont le niveau serait égal aux plus hautes eaux connues, sont admis :

- les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics d'alimentation en eau potable (captages) y compris les remblaiements strictement indispensables,
- les constructions nécessaires à l'observation du milieu naturel, sous réserve d'être démontable dans un délai de 48 heures,
- les abris ouverts strictement nécessaires aux animaux vivant de façon continue dans les parcs et enclos, les châssis et serres démontables exemptés de permis de construire,
- les abris de jardins, isolés ou au sein des jardins familiaux, d'une superficie inférieure à 6 m², ils doivent être démontables dans un délai de 48 h,
- les aménagements légers (pistes cyclables, sentiers de randonnées, espaces verts, terrains de plein air, sous réserve de ne pas avoir un effet négatif direct ou indirect sur la préservation des champs d'expansion des crues,
- les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions existantes et notamment aménagements internes, traitements et modifications de façades et de toitures (Art A2 2.1. du PPR),
- l'extension des constructions ayant une existence juridique. Une extension attenante ou non pourra être admise dans la limite des plafonds suivants :
- pour les constructions à usage d'habitation 50 m² d'emprise au sol, l'emprise des pièces d'habitation ne pouvant excéder 25 m²,
- pour les constructions à usage d'activités économiques, industrielles, artisanales, commerciales ou de service, n'ayant pas vocation à l'hébergement : 30 % de leur emprise au sol (Art A2 2.1. du PPR).
- les constructions, aménagements et les équipements nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de l'aire d'accueil des gens du voyage comprenant notamment :
- le local de gardien,
- le bloc sanitaire.
- les clôtures, sous réserve d'être entièrement ajourées. Sont également admis pour les biens existants :
- les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions existantes, notamment les aménagements internes, les traitements et modifications de façades et réfection de toiture,
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et qui ne pourraient être implantées en d'autres lieux.

Dans le secteur Np

Toute nouvelle construction autre que celle nécessaire à une infrastructure ou à un service public, ou une annexe située à 30m maximum de la construction principale, est interdite sur une parcelle ou une propriété exempte de construction.

A condition de s'intégrer correctement dans le milieu environnant et de prendre en compte la qualité du bâti existant :

- les constructions, ouvrages, installations, travaux nécessaires à une infrastructure ou à un service public,
- la reconstruction après sinistre, la réhabilitation, l'extension (limitée à 50% de l'emprise au sol de la construction principale) et le changement de destination, d'installations et de bâtiments existants :
- pour la création d'un logement,
- pour la création d'une structure d'accueil à vocation touristique (gîtes ruraux, chambres d'hôtes...),
- dans le cadre de l'exercice des activités agricoles et équestres.

Tout projet, par son échelle, et ses composantes ne doit pas être de nature à transformer le caractère de la zone.

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et équestre, sous réserve d'être localisées à proximité des bâtiments existants dans un rayon maximum de 30 mètres.
- les clôtures.
- les annexes liées ou non à des habitations existantes et dont l'implantation, l'affectation, l'importance et l'aspect sont compatibles avec l'environnement et la préservation de la zone, y compris les piscines si elles sont situées dans un rayon maximum de 30 mètres de la construction principale.
- Exceptionnellement, certaines constructions à vocation agricole ou sylvicole pourront être admises en dehors des parcelles déjà construites après avis de la Chambre d'Agriculture d'Indre-et-Loire.

Dans les périmètres soumis à des risques de mouvements de terrain (notamment à la présence de cavités souterraines), les constructions ou travaux sont admis à condition de ne pas aggraver les risques ou à en provoquer de nouveaux et les autorisations de construire devront être précédées d'une étude géotechnique. D'autre part, le constructeur doit prendre toutes mesures techniques pour garantir la stabilité du bâtiment.

N-ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

1. CARACTERISTIQUES DES ACCES ET DES VOIRIES

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

2. ACCES

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

Définition : l'accès permet la réalisation, à partir d'une voie ouverte à la circulation des véhicules, d'une voie de desserte à une ou plusieurs parcelles.

Toute opération doit avoir accès sur une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance et à sa destination

La largeur de l'accès est fixée à 4m minimum.

Dans les zones de vallées ou de coteaux, les accès ne doivent en aucun cas nécessiter de mouvements de terre qui viendraient à modifier la physionomie du paysage.

Les accès en tranchées sont interdits.

3. VOIRIE NOUVELLE

Les voies publiques ou privées doivent :

- par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent. La largeur minimale d'emprise est de 6,00 m pour un double sens de circulation ; des variations de largeur pourront être admises dans le cas particulier de voirie mixte.
- participer au maillage viaire communal et s'intégrer correctement au principe général de circulation,
- présenter, lorsque nécessaire, des caractéristiques techniques susceptibles d'intégrer des places de stationnement,
- être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour lorsqu'elles sont en impasses.

4. PISTES CYCLABLES, CHEMINEMENTS PIETONNIERS

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

N-ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

2. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Aux endroits desservis par le réseau collectif d'eaux usées, Le raccordement est obligatoire, pour toute nouvelle construction.

Eaux pluviales

Si un réseau public existe (collecteur ou caniveau), les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans celui-ci.

Si le réseau public n'existe pas ou est connu comme insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à limiter les débits évacués du terrain, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Il devra veiller à ne pas envoyer les eaux recueillies sur son terrain sur les parcelles situées à l'aval. Le dispositif doit être particulièrement adapté dans les périmètres soumis à des risques de mouvements de terrains.

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

3. RESEAUX DIVERS

Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les branchements privés doivent être enterrés.

Dans le cas de lotissements ou de groupements d'habitations, l'enfouissement des réseaux est obligatoire.

4. COLLECTE DES DECHETS URBAINS

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

N-ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit répondre aux conditions de surface suivantes :

- s'il est desservi par un système d'assainissement collectif, la surface minimale est fixée à 1000m²,
- en l'absence d'un système d'assainissement collectif la surface minimale est fixée à 1500m².

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

Le long de la RD 76, dans les secteurs Ni et Nei les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 75 m par rapport à l'axe de la voie.

Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, pour les bâtiments d'exploitation agricole, pour les réseaux d'intérêt public, pour l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Dans le reste de la zone:

- les constructions doivent être implantées en limite de voirie ou à l'alignement de fait, en harmonie des constructions existantes.
- Compte tenu de l'environnement, de la configuration parcellaire, des considérations techniques et architecturales, une implantation différente peut être autorisée en deçà de cette limite.
- Dans le cas d'extension, de surélévation et reconstruction de bâtiments existants, les implantations existantes peuvent être conservées si elles ne font pas saillie par rapport à l'alignement existant ou projeté.

Une implantation différente peut être admise:

- pour permettre la reconstruction après sinistre (autre que l'inondation), la réhabilitation, l'extension de bâtiments existants,
- pour des annexes à une construction principale, ou pour le changement de destination de bâtiments existants,
- lorsque la topographie du terrain ne permet pas le recul imposé.

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

Les constructions autorisées dans la zone doivent être édifiées soit en limites séparatives, soit en retrait de la limite séparative.

Dans ce cas, le retrait doit être au moins égale à la demie hauteur du bâtiment avec un minimum de 5 m.

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

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

N-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet, sauf dans les secteurs Ni, Nei, pour les biens et activités existants ayant une existence juridique où les extensions sont limitées à l'application stricte des règles du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

- pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises : 50 m² d'emprise au sol, l'extension de l'emprise des pièces d'habitation en pouvant excéder 25 m²,
- pour les bâtiments à usage d'activités de loisirs ou de service, n'ayant pas vocation à l'hébergement : 30% de leur emprise au sol.

Ces possibilités d'extension peuvent être utilisées en une seule ou plusieurs fois.

N-ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant tout remaniement. Elle est calculée à l'égout de toiture.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 6 m à l'égout de toiture.
- Une hauteur différente peut être admise pour permettre la reconstruction après sinistre et la réhabilitation de bâtiments existants, dans la limite de la hauteur initiale.

N-ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 Règle générale

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

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

11.2 Règles particulières relatives à la restauration des bâtiments anciens

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

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

Les clôtures doivent être entièrement ajourées. Cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protection intérieurs aux propriétés.

Façades

- Les façades des constructions ne peuvent laisser apparent des matériaux qui, par leur nature leurs caractéristiques techniques sont destinés à être recouverts. De manière générale, il sera imposé une qualité de matériaux permettant la pérennité des façades tels que pierre de taille ou de placage, enduits traditionnels de ton pierre.
- L'utilisation du bois en façade sera autorisée s'il est peint de couleur beige ou ton pierre.
- Dans le traitement de la façade, il est recommandé de faire apparaître une hiérarchisation des fonctions. A ce titre les soubassements et les hauteurs d'étages peuvent notamment être soulignés.
- Les façades en pignon, seront dans la mesure du possible percées de baies, notamment celles situées à l'angle de deux voies.
- Pour les constructions à usage d'activités, les matériaux doivent être traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance.
- Concernant les extensions et la réhabilitation des constructions existantes, les matériaux employés (couverture, façade) doivent participer à la qualité d'aspect du bâtiment ce qui amène à proscrire les matériaux tels que le fibrociment, la tôle ondulée...
- Les ouvertures doivent s'organiser en fonction d'alignements horizontaux ou verticaux afin de favoriser l'unité des façades.

Restauration des bâtiments anciens

Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine. La restauration devra conserver ou rétablir les éléments de modénature d'origine tels que les soubassements, bandeaux, corniches, linteaux-tableaux et appuis de fenêtres, appareillages et joints des pierres de taille.

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

Sous-sol

Compte tenu de la nature et de la configuration géologique de la commune, les sous-sols sont interdits.

Annexes

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

- se justifier par une emprise au sol, une volumétrie et une hauteur limitée, de garder une cohérence avec le bâtiment principal, le bâti environnant et la configuration de la parcelle,
- leur bonne intégration dans l'environnement,
- la nature des matériaux employés,
- l'absence de nuisances quelles qu'elles soient vis-à-vis du voisinage et du domaine public.

Les annexes de plus de 20 m² à usage de garages, remises, préaux, ateliers ... devront être traitées avec soin dans le même aspect que le bâtiment principal et avec des matériaux identiques (couverture, enduit...).

Les annexes de moins de 20 m² à usage d'abris de jardins ou de piscine devront être traitées avec soin mais pourront avoir un aspect différent de celui du bâtiment principal. L'usage de la tôle, des bacs acier, du PVC est proscrit, le bois peint ou lasuré est autorisé, type brou de noix ou similaire.

Les extensions de type "véranda" sont autorisées à condition de s'insérer harmonieusement avec le bâtiment principal notamment en ce qui concerne les teintes et les matériaux utilisés.

Toitures

- Les toitures terrasses sont interdites à l'exception des annexes type garage, appentis, carport ou abri de jardin, inférieures à 20m².
- La pente de toit des bâtiments devra être au moins égale à 40°
- Dans le cas de toiture à deux pans. Le choix se fera en fonction de la dominante locale. La pente générale doit être au minimum de 40° pour les bâtiments principaux et de 30 ° minimum pour les annexes supérieures à 20 m² d'emprise. Des adaptations sont possibles en fonction de l'option architecturale adoptée, notamment pour des parties traitées en verrières ou en véranda et des parties de toiture courante.
- La toiture des extensions de constructions principales doit être en harmonie (forme, matériau, couleur) avec celle de la construction principale.
- L'angle de la toiture doit être déterminé en fonction de la largeur de pignon du bâtiment.
- Le rapport entre la hauteur de la façade et la hauteur de la toiture doit conserver des proportions équilibrées.
- Les brisures de toit sont interdites, sauf les coyatures comprises entre 1 et 1,50 m et 10 ° d'écart d'angle avec la pente principale.
- Le choix des matériaux sera effectué selon la dominante locale, sont autorisés sous réserve de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans les rayons de protection :
 - l'ardoise naturelle et artificielle, la tuile traditionnelle,
 - le zinc pour des projets contemporains,
 - les matériaux translucides pour les vérandas.

Les panneaux photovoltaïques et/ou solaires seront autorisés sous réserve que ceux visibles depuis l'espace public recouvrent le pan entier de toiture (panneaux solaires ou panneaux solaires avec leurs) et traités comme un élément architectural propre : avec modules monocristallins mats, posés avec supports et croisillons de teinte ardoisée.

Les panneaux photovoltaïques au sol ne seront pas visibles depuis l'espace public.

Ouvertures

- Les ouvertures doivent s'organiser en fonction d'alignements horizontaux ou verticaux afin de favoriser l'unité de la façade.
- Les châssis de toiture sont autorisés s'ils s'inscrivent dans le pan de la toiture et à condition qu'ils soient encastrés. Leur taille ne doit pas dépasser 1,14 m par 1,18 m
- Les lucarnes doivent être dessinées proportionnellement aux baies de la façade sur laquelle elles s'appuient.

Menuiseries

- Les menuiseries extérieures doivent être de teinte blanche, beige, gris clair ou de ton bois.
- Les portes principales doivent être de teinte bleu foncé, vert foncé, bordeaux ou chêne clair.
- Les volets battants ne doivent pas comporter d'écharpes.

Dispositions complémentaires et particulières aux secteurs Ni – Nei :

Pour les constructions, installations ou aménagements nouveaux, il est recommandé au maître d'ouvrage ou au constructeur de prendre des dispositions de construction pour faciliter l'éventuelle évacuation des habitants et pour limiter le risque de dégradation par les eaux (exemples : utilisation de matériaux non sensibles à l'eau, dispositifs d'étanchéité ou de vidange appropriés, réseaux techniques au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues ou / et dispositifs de coupure...).

11.3 Règles particulières relatives aux clôtures

Dans le secteur Np

Les clôtures sont des éléments constitutifs importants du paysage et doivent participer autant que possible à la perception de la " Ville Parc ".

C'est pourquoi il sera recherché, à réaliser, si besoin est, des clôtures végétales sous forme de haies composites, taillées ou libres. Les matériaux ne présentant pas un aspect qualitatif seront proscrits tels que poteaux béton ou murs pleins en élément de béton préfabriqué.

En bordure d'espace public

- Celles-ci font partie à la fois de la composition de la façade sur rue, et de l'espace public.
- Elles sont soumises aux mêmes conditions d'aspect des matériaux et de finitions que les façades.
- Elles sont composées en hauteur et en volume en fonction des clôtures voisines de manière à assurer une continuité.
- Tous les coffrets techniques extérieurs (EDF-GDF, boîte aux lettres, compteurs, etc.) seront intégrés dans un muret maçonné de même hauteur que la clôture, et selon la logique de composition de l'ensemble.
- Elles doivent être édifiées en harmonie avec celles existantes, en grillage avec piquets de bois. Un mur peut être autorisé, d'une hauteur limitée à 1,20m

Une hauteur supérieure peut être autorisée (maximum 2 m) sous réserve d'une justification technique et architecturale.

Dans les secteurs Ni, Nei localisées en zone inondable :

Les clôtures doivent être entièrement ajourées. Cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protection intérieurs aux propriétés.

N-ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

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

Il sera demandé la création d'au moins deux places de stationnements par logement créé, à raison de 25m² par place de stationnement. Le nombre de places pourra être apprécié au-delà en tenant compte à la fois de la destination de la construction, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.

N-ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer figurant sur les plans de zonage sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et R 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Il en est de même pour les arbres isolés classés.

13.2. Espaces libres

Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage.

En zone Ni et Nei, sont notamment autorisées :

Les aménagements divers, espaces verts, aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs, aires de stationnement, réseaux, non susceptibles d'avoir un effet négatif direct ou indirect sur la préservation des champs d'expansion des crues, l'écoulement des eaux et la sécurité des personnes et des biens.

13.3. Plantations

Secteurs Ni et Nei

Les plantations d'arbres (exemple : peupleraies) : elles doivent être constituées d'arbres espacés d'au moins 7 m régulièrement élagués au-dessous du niveau des plus hautes eaux connues. Le sol doit rester bien dégagé entre les arbres.

N-ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.