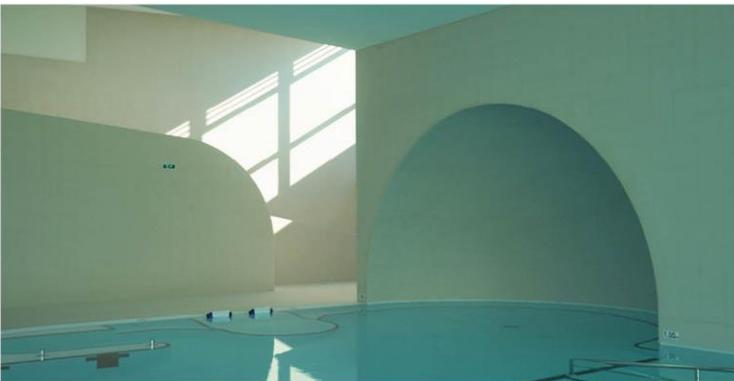




# Plan Local d'Urbanisme Modification n°4



Rapport de  
présentation

Vu pour être annexé à l'arrêté du

35 rue Eugène Gouin - CS 60018 - 37230 Fondettes  
02 47 88 11 11 / Fax : 02 47 42 29 82  
Courriel : [mairie@fondettes.fr](mailto:mairie@fondettes.fr)  
Site Internet : [www.fondettes.fr](http://www.fondettes.fr)





# Sommaire

<b>Introduction .....</b>	<b>1</b>
<b>I. Le contexte communal.....</b>	<b>3</b>
1.1 Le socle agronaturel .....	4
1.2 Le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'inondation .....	6
1.2 L'histoire du développement urbain.....	8
1.3 La réalité sociodémographique et économique .....	10
<b>II. La présentation de la modification : ses justifications et de ses impacts sur le dossier de PLU .....</b>	<b>11</b>
2.1 La mise en concordance du PLU et du PPRI .....	11
▶ Le contexte .....	11
▶ Les évolutions à apporter au PLU dans le cadre de la modification n°4 et leurs justifications.....	12
2.2 La correction d'erreurs matérielles sur le plan de zonage .....	43
▶ Dessin du secteur UCe .....	43
▶ Ajout des numéros de périmètres de localisation manquants.....	43
▶ Ajout ou repositionnement d'étiquettes de secteurs oubliées ou mal positionnées....	44
▶ Ajout des zooms des emplacements réservés sur le plan 4.4 .....	47
▶ Ajout du périmètre concerné par le classement au patrimoine mondial de l'UNESCO .....	47
2.3 L'adaptation d'une série de dispositions règlementaires .....	48
▶ Modification des règles de stationnement dans le secteur UCe .....	48
▶ Autorisation du festonnage pour les clôtures en zone UA .....	49
▶ Précisions sur la nature de l'adaptation au sol dans toutes les zones .....	50
▶ Précision de la hauteur de référence pour le calcul des reculs aux articles 7 .....	51
▶ Précision de la nature des niveaux pour le calcul de la hauteur maximale .....	53
▶ Autorisation des nouveaux pylônes pour antenne relais dans la zone UX de la Haute Limouillère .....	54
▶ Assouplissement des conditions d'intégration des panneaux photovoltaïques .....	56
▶ Le classement en zone N des abords du chemin Alcuin .....	56
<b>III. Les impacts sur l'environnement.....</b>	<b>58</b>



## Introduction

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un outil de planification amené à évoluer afin de s'adapter aux mutations diverses qui s'imposent ou sont souhaitées par la commune afin de mettre en œuvre sa politique d'aménagement.

Le PLU de Fondettes a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en 2013 puis le 30 juin 2015 sans modification suite à un jugement du tribunal administratif.

Depuis, il a été modifié à trois reprises :

- délibération du Conseil Municipal du 28 juin 2016 ;
- délibération du Conseil Métropolitain du 25 septembre 2017 ;
- délibération du Conseil Métropolitain du 4 avril 2023.

La déclaration de projet n°1 de La Perrée, emportant mise en compatibilité du PLU, a été approuvée par le Conseil Métropolitain en date du 27 mai 2021.

La présente modification regroupe trois catégories d'évolutions devenues nécessaires après plusieurs années d'application du PLU. Il s'agit de :

- la mise en concordance du PLU et du PPRI ;
- la correction d'erreurs matérielles sur le plan de zonage ;
- l'adaptation d'une série de dispositions règlementaires.

Ces évolutions du document d'urbanisme ne font pas l'objet d'une révision (L153-31 du code de l'urbanisme) mais d'une modification car elles ne consistent pas à :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Cette modification fera l'objet d'une enquête publique car elle diminue des droits à construire (art. L153-41 du code de l'urbanisme).

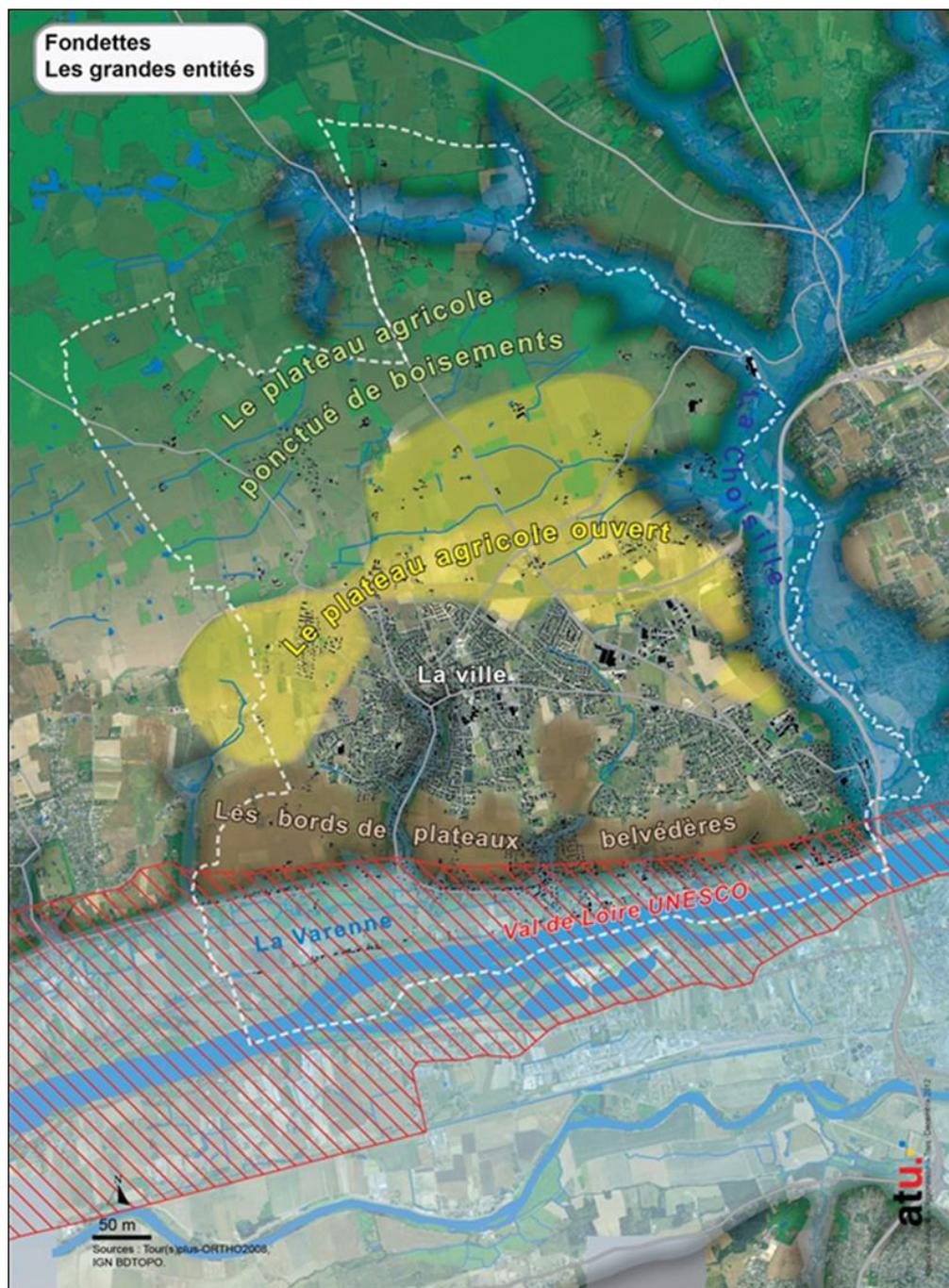
Du fait de ses faibles impacts sur l'environnement, elle ne fait pas l'objet d'une évaluation environnementale.



# I. Le contexte communal

La commune de Fondettes, située au bord de la Loire, est une commune pôle-relais de l'agglomération tourangelle.

Les éléments présentés ci-après sont des extraits et une mise à jour des informations contenues dans le rapport de présentation du PLU pouvant éclairer les raisons de la présente modification.



## 1.1 Le socle agronaturel

Fondettes tire son identité du **Val de Loire** (patrimoine mondial de l'UNESCO).

La Loire et ses affluents ont façonné le territoire communal. Le territoire de Fondettes est marqué par :

- une varenne relativement étroite sur la partie Est de son territoire et qui s'évase par la suite ;
- un coteau peu abrupt et vallonné ;
- la présence de la Choisille ;
- un vaste plateau lui-même marqué par la présence de l'eau sous la forme d'écoulements périodiques et de nombreuses mares, signes d'un sol peu perméable.

Cette situation ligérienne recèle de **grandes richesses**. À grande échelle, deux types de corridors écologiques majeurs sont identifiables :

- le système de boisements et de mares du Nord de la commune.
- les vallées de la Loire, de la Choisille et du ruisseau de Saint-Roch sont des sites propices à une richesse écologique reconnue grâce notamment à leurs milieux humides ; la richesse en biodiversité de la vallée de la Loire est reconnue par un classement Natura 2000. Deux sites Natura 2000 se superposent, il s'agit de la ZSC FR2400548 la Loire de Candes-Saint-Martin à Mosnes et de la ZPS FR2410012 Vallée de la Loire d'Indre-et-Loire.

Mais cette situation est aussi facteur de **risques** :

- un risque d'inondation identifié dans le cadre d'un Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPRI) ; ce dernier est en cours de révision et son approbation est prévue en juillet 2016 ;
- des mouvements de terrains liés à la présence de coteaux ;
- des risques de mouvements de terrain liés à la texture du plateau.

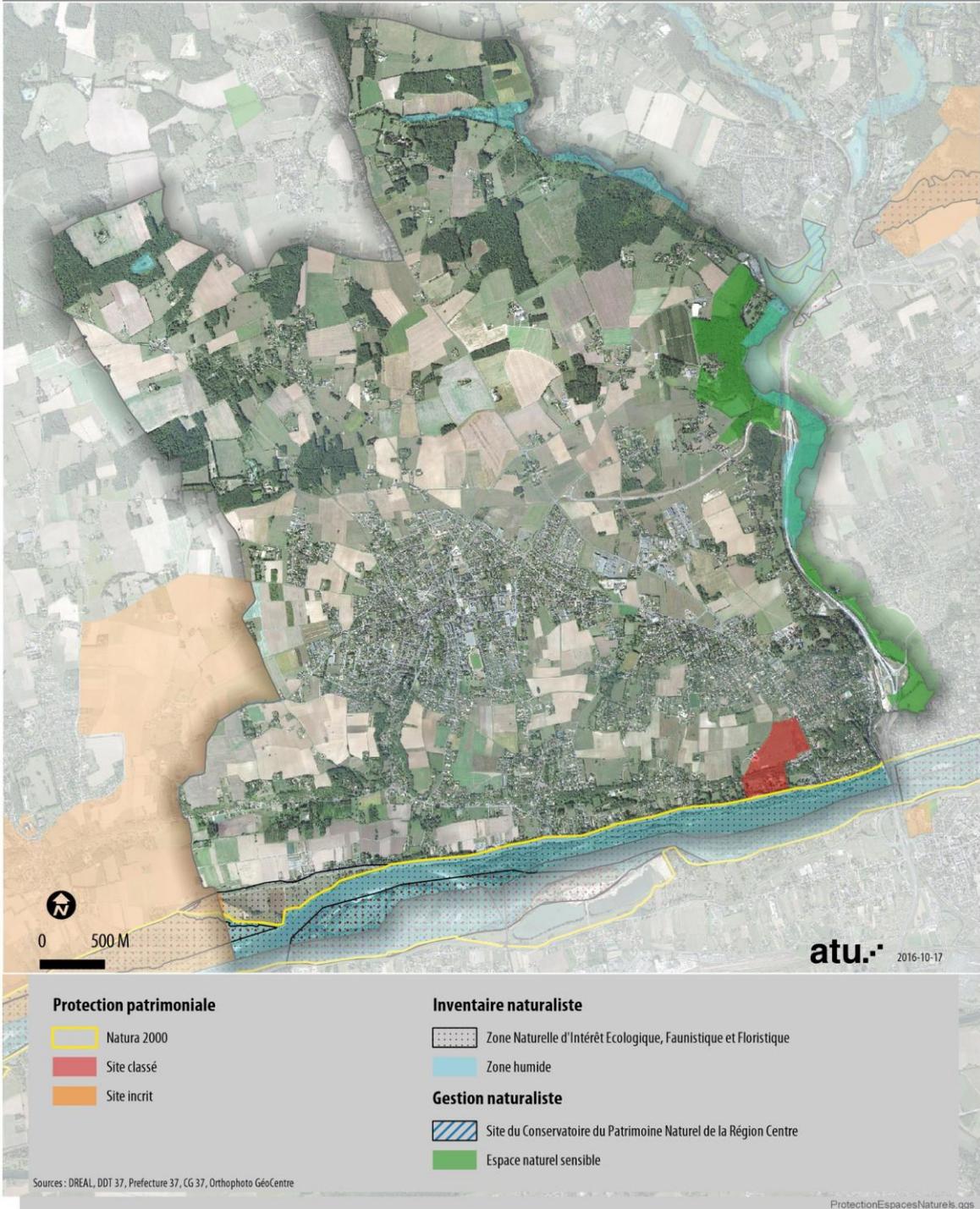
Les grandes lignes du **paysage** ont orienté l'implantation humaine depuis les origines, soit pour s'y adosser, soit pour s'en protéger. Leur perception est indispensable à l'identité des lieux.

- Les vallons perpendiculaires à la Loire créent un relief ondulé (vallons de Chantelouze, des Guillets et de la Choisille). Cette succession de vallonnements plus ou moins marqués crée vers le Sud un paysage composé de promontoires sur le grand paysage de la vallée de la Loire.

- Au Nord, le contact entre l'espace urbain et le plateau agricole est d'une nature plus frontale. La frange urbaine qui avance par opérations successives crée des fronts bâtis relativement stricts face à un espace rural plus souple.

## FONDETTES

### Les protections des espaces naturels



En face, le plateau est agricole mais aussi habité. L'équilibre des "pleins" et des "vides", des espaces naturels ou agricoles et des espaces bâtis est fragile. L'espace agricole régresse en raison principalement du développement urbain (environ 1 000 ha aujourd'hui).

La majorité des **exploitations agricoles** sont orientées vers les grandes cultures et/ou l'élevage. Mais il existe aussi une certaine diversification : maraîchage, horticulture, élevage seul, aviculture, viticulture (un périmètre AOC dont 4 ha cultivés). Le lycée agricole est un acteur incontournable du monde agricole et de l'enseignement.

## 1.2 Le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'inondation

La Loire est le plus long fleuve de France. Tout au long de l'histoire, l'homme a cherché à le maîtriser en édifiant des ouvrages de plus en plus élaborés et étendus pour s'en protéger. Mais à chaque crue majeure sont associés d'importants dommages sur les biens et/ou sur les personnes, mettant ainsi en évidence les limites de l'action humaine.

Depuis les premières turcies avant le X<sup>ème</sup> siècle jusqu'à la dernière grande crue en 1907, les digues ont connu des épisodes de submersion et de rupture et, bien qu'il se soit passé plus d'un siècle depuis, cela ne signifie aucunement que le fleuve soit devenu inoffensif.

C'est pourquoi, différentes législations ont été élaborées afin de minimiser les impacts d'une nouvelle crue.

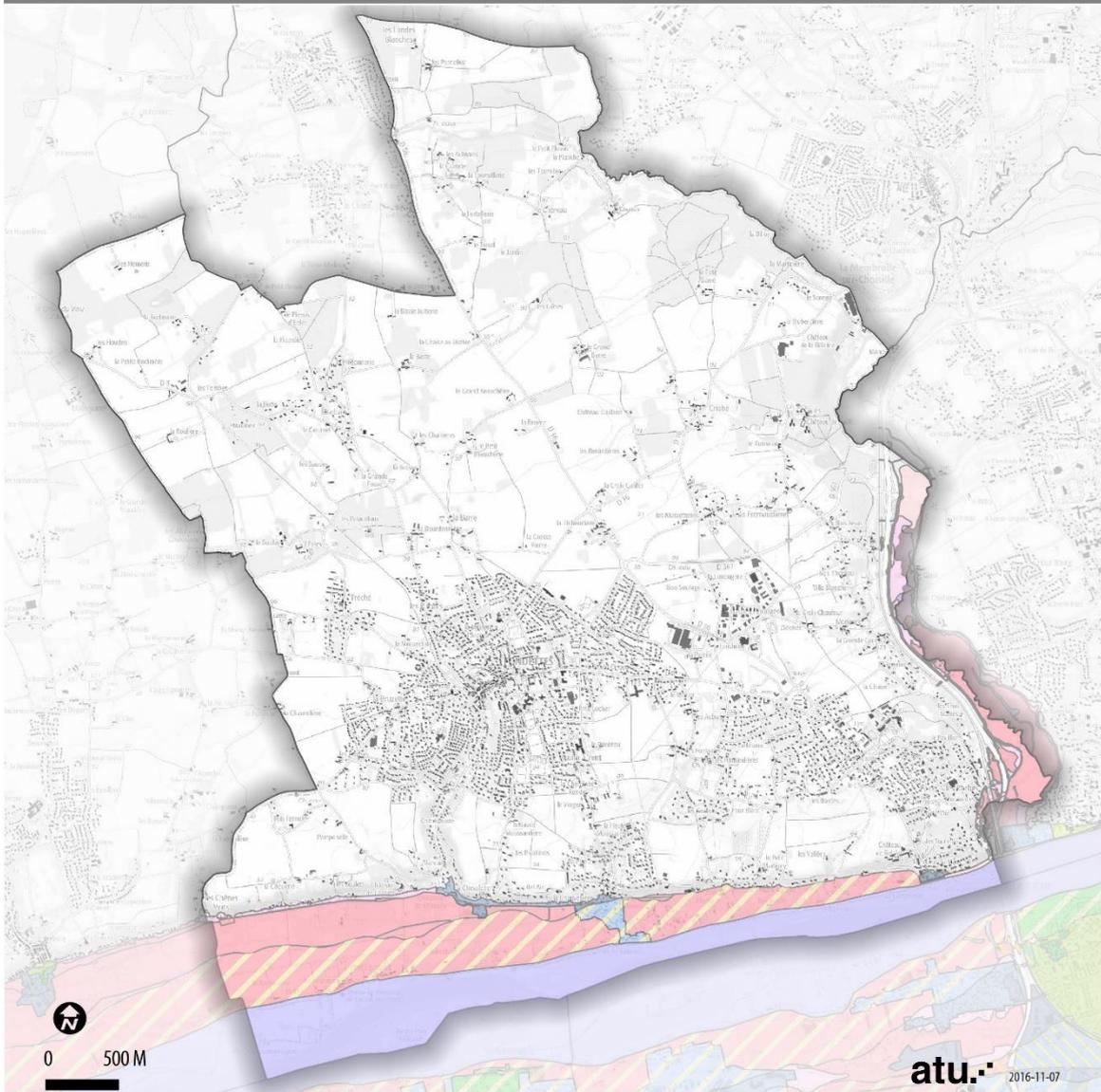
Ainsi, le territoire de Fondettes est concerné par le Plan de Prévention du Risque Inondation du Val de Tours - Val de Luynes, approuvé par le Préfet d'Indre-et-Loire le 29 janvier 2001 et dont la révision a été approuvée le 30 juin 2015. Ce PPRI a trait au risque de crue de la Loire et du Cher.

Le zonage réglementaire du PPRI est divisé aujourd'hui en trois grandes zones majeures : la zone A correspondant au champ d'expansion des crues, la zone B qui intègre les zones déjà urbanisées, et la zone C qui intègre les centres urbains. Ces différentes zones proposent une hiérarchisation de l'aléa inondation : zone d'écoulement préférentiel (EP), Zone de Dissipation de l'Énergie (ZDE), aléa très fort (TF), aléa fort (F) et aléa modéré (M).

Les espaces concernés sur la commune de Fondettes sont la vallée de la Loire et une large partie de celle de la Choisille.

# FONDETTES

## Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation



### Zone A - Champ d'expansion des crues

- A EP en zone d'Écoulement Préférentiel (EP)
- A ZDE en Zone de Dissipation de l'Énergie (ZDE)
- A TF en aléa Très Fort (TF) ou TF+ si fréquemment inondable
- A F en aléa Fort (F) ou F+ si fréquemment inondable
- A M en aléa Modéré (M)
- A EM dans le lit mineur des cours d'eau, au lit endigué de la Loire ou du Cher, à la zone directement inondable par débordement

### Zone B - Zones déjà urbanisées

- B EP en zone d'Écoulement Préférentiel (EP)
- B ZDE en Zone de Dissipation de l'Énergie (ZDE)
- B TF en aléa Très Fort (TF) ou TF+ si fréquemment inondable
- B F en aléa Fort (F) ou F+ si fréquemment inondable
- B M en aléa Modéré (M)

### Zones C - Centres urbains

- C EP en zone d'Écoulement Préférentiel (EP)
- C ZDE en Zone de Dissipation de l'Énergie (ZDE)
- C TF en aléa Très Fort (TF)
- C F en aléa Fort (F)
- C M en aléa Modéré (M)

Sources : IGN Scan25 Express Classique ; DDT37.

PPRI.ags

## 1.2 L'histoire du développement urbain

L'espace urbain de Fondettes et plus généralement son espace bâti résulte de **l'histoire de son développement** selon un modèle expansif.

**L'occupation traditionnelle était déjà relativement éclatée** et diversifiée : des ports (Vallières, la Guignière, Foucault), le bourg de Fondettes, de belles propriétés, des bâtiments ruraux. Du fait de cette occupation humaine ancienne et relativement dense, le territoire est émaillé de nombreux éléments de patrimoine.

**À partir des années 60, le développement périurbain** qui débute prend principalement deux formes :

- un caractère diffus, au gré des opportunités, les styles architecturaux spécifiques à chaque époque donnent un caractère diversifié, voire "hétéroclite", à certains quartiers et certaines rues ;
- un urbanisme d'opérations qui va devenir de plus en plus prépondérant avec des opérations plus denses à proximité du centre.

Au cours des années 70 apparaissent les premiers immeubles et les premiers logements sociaux. Nouvelle étape dans les années 2000 avec la construction de logements collectifs privés.

Tout cela dessine **deux espaces urbains** principaux :

- le centre bourg développé en couronne et où sont rassemblés la plupart des équipements nécessaires au quotidien des habitants ;
- le plateau au Sud de l'avenue du Général de Gaulle avec une urbanisation moins structurée.

Par ailleurs, le coteau de la Loire et le plateau ont toujours été occupés, à toutes les époques de nouvelles constructions y ont été construites.

Ces dernières années, 2011-2020 **la construction de logements** s'est élevée à 680 logements commencés, soit 68/an (Source : SOeS - Sit@del2 en date réelle - Données arrêtées fin mai 2022).

Ce développement a généré un **réseau viaire** important qui résulte :

- de la taille de la commune ;
- d'une organisation de voirie complexe qui engendre des allongements de parcours (impasses, lotissements étanches ...).

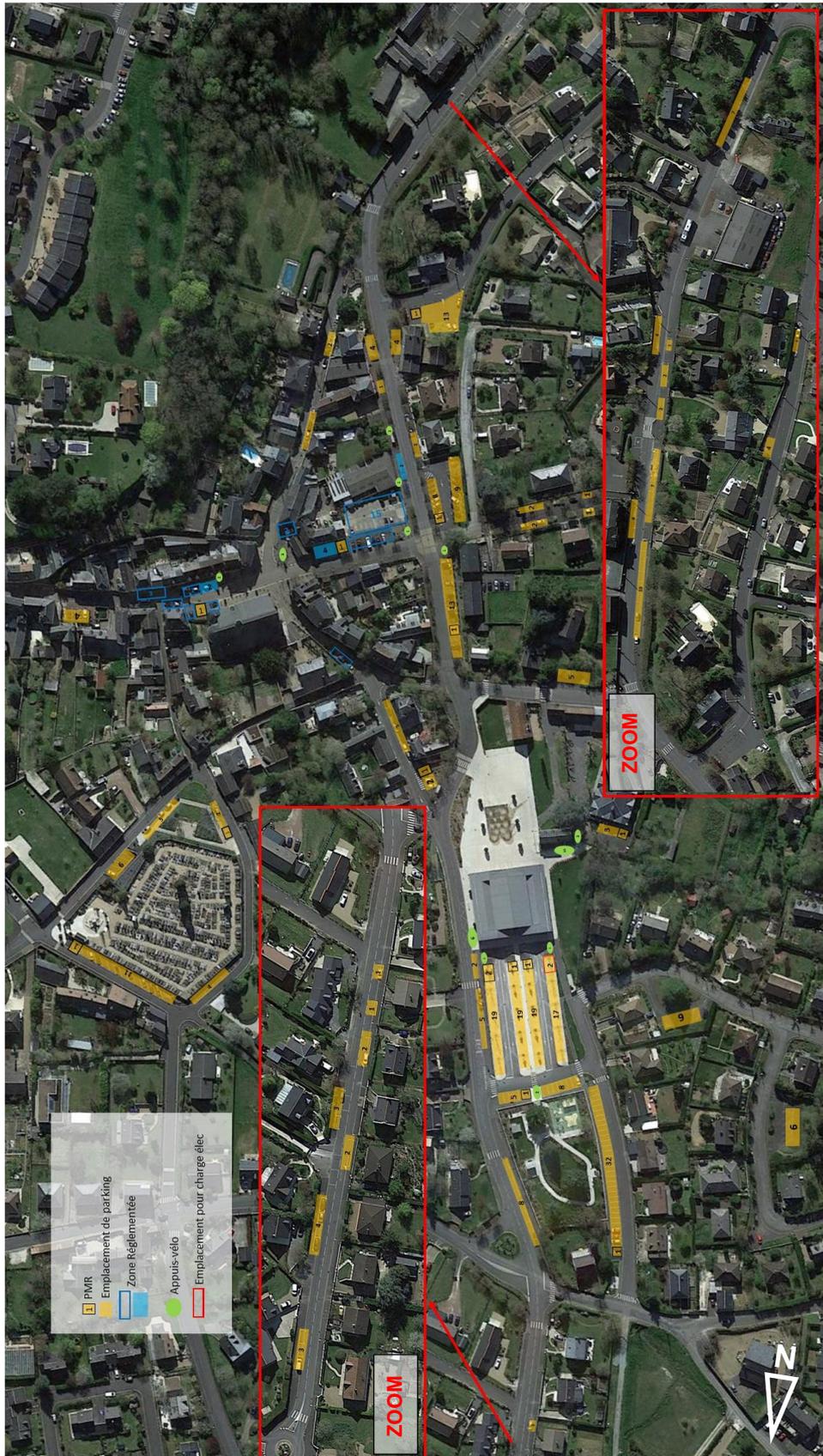
Ces caractéristiques entraînent un usage important de la voiture ... mais aussi des vélos au détriment de la marche à pied.

Longtemps peu aisée malgré la proximité, les relations avec le cœur de l'agglomération sont grandement facilitées grâce au périphérique.

En termes de **transport en commun**, la desserte en bus a progressé avec l'existence de deux lignes de bus permettant de rejoindre le centre de Tours : la ligne 11 et la ligne 68. Il existe aussi une gare, aujourd'hui fermée, située à l'entrée de la commune.

Des aménagements pour **circulations douces** existent et sont confortés chaque année.

Plan des stationnements dans le centre



Source : Commune

### 1.3 La réalité sociodémographique et économique

**Le parc de logement** de Fondettes est plutôt récent et reflète une urbanisation et un développement démographique régulier. En 2019, il s'élève à 4 766 logements (INSEE RP2019 exploitation principale).

Aujourd'hui la commune de Fondettes est à un point de basculement entre une commune périurbaine et une ville du cœur de l'agglomération. De par le volume de son parc de logement, c'est maintenant une commune urbaine, cependant les caractéristiques de ce parc sont encore très périurbaines (maisons individuelles, propriétaires occupants, logements de très grandes tailles)

On constate aussi une grande insuffisance de logements sociaux. Le nombre de logements sociaux (au sens de la loi SRU) s'élève à 556 en 2020, soit 12,05% des résidences principales (DDT37). En revanche, les logements locatifs sociaux existants sont majoritairement bien insérés dans le centre.

Fondettes est partie prenante du PLH de la Communauté d'agglomération Tour(s)plus. Les objectifs du PLH pour la période 2018-2023, après bilan à mi-parcours, sont de 92 logements/an dont 42 logements locatifs sociaux.

**La commune de Fondettes a dépassé le seuil de 10 000 habitants.** Le nombre d'habitants s'élève à 10 301 habitants en 2019 (INSEE RP2019 exploitation principale).

Bien que par sa structure par âges, la population fondettoise apparaisse comme une population de ménages d'âge mûr, elle reste encore une population plutôt familiale (près des trois quarts des ménages sont des familles). Mais les perspectives d'évolution annoncent donc un vieillissement important dans les années à venir.

Le lien entre le niveau d'accessibilité et **l'activité économique** est important tant en termes d'attractivité générale que des types d'activités (production, services, commerces ...). En effet, plus l'accessibilité est bonne plus le secteur sera recherché par les activités de commerces et de services.

Une **activité économique** est déjà bien présente sur la commune :

- la zone d'activités de la Haute Limougière voit son rôle renforcé avec l'aménagement du site des Deux Croix et sa qualification de pôle économique d'agglomération ;
- le centre bourg qui compte une part importante d'équipements et de services collectifs ainsi que l'activité commerciale ;
- le diffus, on y trouve des activités économiques isolées dont des grands établissements ou des petits regroupements à l'image du parc d'activités de Vallières.

Le nombre d'emplois s'élève à 3 352 emplois en 2019 (INSEE RP2019 exploitation principale).

Par ailleurs, l'activité économique génère de nombreux déplacements domicile-travail.

## II. La présentation de la modification : ses justifications et de ses impacts sur le dossier de PLU

La présente modification regroupe trois catégories d'évolutions devenues nécessaires après plusieurs années d'application du PLU. Il s'agit de :

- la mise en concordance du PLU et du PPRI ;
- la correction d'erreurs matérielles sur le plan de zonage ;
- l'adaptation d'une série de dispositions réglementaires.

Ces évolutions ont des répercussions sur les plans de zonage et/ou le règlement.

Point d'attention : les extraits de zonage après la modification n°4 peuvent être impactés par plusieurs évolutions.

### 2.1 La mise en concordance du PLU et du PPRI

#### ► Le contexte

Lors de la révision du PLU de Fondettes approuvée le 30 juin 2015, les prescriptions du PPRI ont été intégrées dans le règlement du PLU sous la forme de secteurs ayant des règles spécifiques.

**Le PPRI avant sa révision concernait donc les zones suivantes :**

- **de coteau : UV** (UVi, UVia et UVib : Vallières et rue de Chantelouze)
- **patrimoniales : UP** (secteur UPi : Vallières)
- **agricoles : A** (Ai : varenne agricole à l'ouest de Vallières, et dans cette varenne, Ahi : diverses constructions, Ayi : une station d'épuration, Aci : un camping à l'époque de la révision du PLU, Avi : l'aire d'accueil des gens du voyage)
- **naturelles : N** (Ni : le lit de la Loire, Nj : le lit inondable de la Choisille, Nk : varenne de la Loire avec des constructions diverses et quelques constructions éparses dans la vallée de la Choisille)

**En juillet 2016, la révision du PPRI a été approuvée.** La limite des zones inondables et les prescriptions ont été modifiées. Des zones non considérées comme inondables dans le PLU ont été qualifiées comme telles dans le nouveau PPRI et inversement.

**→ Conclusion il y a une dichotomie entre le PPRI et le PLU.**

Dans un cas semblable, c'est la règle la plus contraignante qui s'applique :

- les terrains nouvellement classés comme inondables se voient appliquer le PPRI mais ce n'est pas confortable pour les pétitionnaires de se trouver face à un affichage contradictoire ;
- des terrains anciennement considérés comme inondables et qui ne le sont plus se voit appliquer d'office l'ancien PPRI à travers le PLU ;
- pour les autres terrains c'est la règle la plus contraignante qui s'applique pour les occupations du sol autorisées ou interdites et pour les règles de densité.

## ► Les évolutions à apporter au PLU dans le cadre de la modification n°4 et leurs justifications

Les objectifs de la modification sont les suivants :

- clarifier les règles s'appliquant dans les zones inondables ;
- ne pas laisser de contraintes inutiles au regard du nouveau PPRI.

### Les principes généraux

Le PPRI est une servitude, il est donc annexé au PLU.

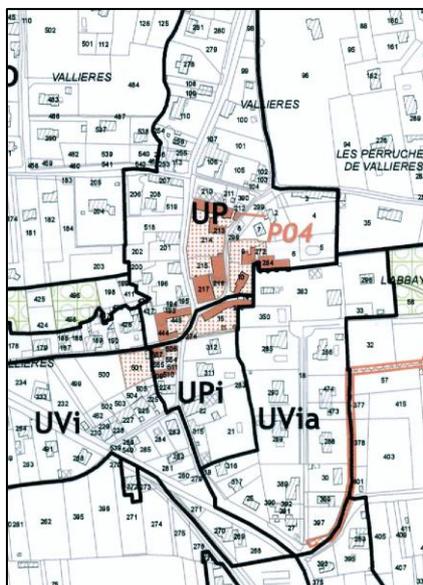
Pour tenir compte de l'indépendance des deux documents (PLU et PPRI) qui peuvent évoluer séparément, **le zonage du PLU ne reprendra plus les prescriptions du PPRI**. En revanche, à titre informatif, **le périmètre du PPRI sera reporté sur les plans de zonage**.

En conséquence, **les indices « i »** qualifiant certains secteurs du PLU (zone UP, UV et A) **seront supprimés ou remplacés selon les cas**. En ce qui concerne la zone N les attendus de la commune ont été précisés selon les types d'espaces.

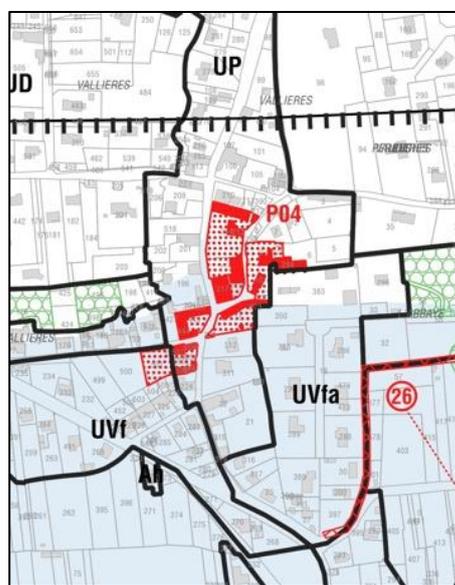
### Les évolutions de la zone UP

=> Évolution du plan de zonage : le secteur UPi est supprimé et intègre la zone UP.

Plan avant la modification



Plan après la modification



=> Évolutions du règlement

PLU avant la modification (DECPRON°1)	PLU après la modification
<p><b>Caractère de la zone</b></p> <p>La zone UP correspond à trois hameaux insérés dans le tissu urbain mais dont les caractéristiques sont encore visibles et peuvent être le support de repères identitaires dans la ville. Il s'agit de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la partie centrale de Vallières,</li> <li>- le Chaussé, le long de l'avenue du Général De Gaulle,</li> <li>- l'entrée Nord de l'avenue de la République.</li> </ul> <p>Le caractère commun de ces trois anciens hameaux est d'être d'anciens villages-rues dont les constructions principales sont implantées face au Sud et par conséquent perpendiculairement à la rue structurante.</p> <p>La zone UP est en partie concernée par des risques de mouvements de terrain liés à la présence de coteaux.</p> <p>La zone UP est en partie concernée par des risques d'inondation.</p> <p>La zone UP est en partie incluse dans le périmètre du site classé patrimoine mondial de L'Unesco.</p> <p><u>Les secteurs :</u> La zone UP comporte</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un <b>secteur UPi</b> qui correspond à la partie Sud de la zone à Vallières. En effet, ce secteur est soumis à des risques d'inondation d'aléas B1, B2 et B3 au PPRI.</li> <li>- un <b>secteur UPa</b> (le Chaussé) pour prendre en compte le zonage d'assainissement eau pluviale.</li> </ul>	<p><b>Caractère de la zone</b></p> <p>La zone UP correspond à trois hameaux insérés dans le tissu urbain mais dont les caractéristiques sont encore visibles et peuvent être le support de repères identitaires dans la ville. Il s'agit de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la partie centrale de Vallières,</li> <li>- le Chaussé, le long de l'avenue du Général De Gaulle,</li> <li>- l'entrée Nord de l'avenue de la République.</li> </ul> <p>Le caractère commun de ces trois anciens hameaux est d'être d'anciens villages-rues dont les constructions principales sont implantées face au Sud et par conséquent perpendiculairement à la rue structurante.</p> <p>La zone UP est en partie concernée par des risques de mouvements de terrain liés à la présence de coteaux.</p> <p>La zone UP est en partie concernée par des risques d'inondation.</p> <p>La zone UP est en partie incluse dans le périmètre du site classé patrimoine mondial de L'Unesco.</p> <p><u>Les secteurs :</u> La zone UP comporte</p> <p><del>- un <b>secteur UPi</b> qui correspond à la partie Sud de la zone à Vallières. En effet, ce secteur est soumis à des risques d'inondation d'aléas B1, B2 et B3 au PPRI.</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un <b>secteur UPa</b> (le Chaussé) pour prendre en compte le zonage d'assainissement eau pluviale.</li> </ul>
<p><b>Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites</b></p> <p>Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <p>...</p> <p>Sont aussi interdits toutes constructions, installations ou travaux susceptibles de porter atteinte à la sécurité des personnes ou des biens notamment au regard de la situation vis à vis des risques de mouvements de terrain liés à la présence de coteaux...</p> <p>Est de plus interdit le comblement des mares, des zones humides et des fossés (sauf pour des raisons techniques dûment justifiées).</p>	<p><b>Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites</b></p> <p>Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <p>...</p> <p>Sont aussi interdits toutes constructions, installations ou travaux susceptibles de porter atteinte à la sécurité des personnes ou des biens notamment au regard de la situation vis à vis des risques de mouvements de terrain liés à la présence de coteaux...</p> <p>Est de plus interdit le comblement des mares, des zones humides et des fossés (sauf pour des raisons techniques dûment justifiées).</p>

<p>Dans le <b>secteur UPi</b>, toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2 sont interdites et en particulier :</p> <p>Les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel, sauf ceux à usage de parkings collectifs et ceux destinés à des dispositifs techniques pouvant difficilement se situer ailleurs (machineries d'ascenseurs ...), sous réserve d'une parfaite étanchéité des parois.</p>	<p><del>Dans le <b>secteur UPi</b>, toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2 sont interdites et en particulier :</del></p> <p><del>Les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel, sauf ceux à usage de parkings collectifs et ceux destinés à des dispositifs techniques pouvant difficilement se situer ailleurs (machineries d'ascenseurs ...), sous réserve d'une parfaite étanchéité des parois.</del></p>
<p><b>Article 2 : occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières</b></p> <p>A l'exception de celles interdites à l'article 1, toutes les occupations et utilisations du sol sont admises, à conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages,</li> <li>- d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus</li> <li>- de respecter s'il y a lieu les prescriptions du PPRI, et en particulier pour les constructions à usage d'habitation de comporter un premier niveau de plancher à 0,50 m au moins au-dessus du terrain naturel et un étage habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation ; elles ne devront pas comporter de sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel.</li> </ul> <p>- Les annexes de petite taille (emprise au sol inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> et hauteur inférieure ou égale à 2,20 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère) sont soumises à des règles spécifiques d'implantation par rapport aux limites séparatives et d'aspect extérieur.</p> <p>La démolition des éléments bâtis protégés au titre de l'article L123-1-5 7° est autorisée exceptionnellement lorsque leur état de vétusté ou des impératifs de sécurité le justifient. Le projet de remplacement éventuel doit s'intégrer dans le paysage urbain préexistant.</p> <p>Dans le <b>secteur UPi</b>, ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions nouvelles à usage d'habitation devront comporter un premier niveau de plancher à 0,50 m au moins au-dessus du niveau 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 habitants en cas d'inondation.</li> </ul>	<p><b>Article 2 : occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières</b></p> <p>A l'exception de celles interdites à l'article 1, toutes les occupations et utilisations du sol sont admises, à conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages,</li> <li>- d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus</li> <li>- de respecter s'il y a lieu les prescriptions du PPRI, <del>et en particulier pour les constructions à usage d'habitation de comporter un premier niveau de plancher à 0,50 m au moins au-dessus du terrain naturel et un étage habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation ; elles ne devront pas comporter de sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel.</del></li> </ul> <p>- Les annexes de petite taille (emprise au sol inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> et hauteur inférieure ou égale à 2,20 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère) sont soumises à des règles spécifiques d'implantation par rapport aux limites séparatives et d'aspect extérieur.</p> <p>La démolition des éléments bâtis protégés au titre de l'article L123-1-5 7° est autorisée exceptionnellement lorsque leur état de vétusté ou des impératifs de sécurité le justifient. Le projet de remplacement éventuel doit s'intégrer dans le paysage urbain préexistant.</p> <p><del>Dans le <b>secteur UPi</b>, ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol suivantes :</del></p> <p><del>- les constructions nouvelles à usage d'habitation devront comporter un premier niveau de plancher à 0,50 m au moins au-dessus du niveau 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 habitants en cas d'inondation.</del></p>

<p>- les constructions nouvelles à usage d'activités économiques (artisanales, commerciales ou de services)</p> <p>- pour les constructions ayant une existence juridique, des extensions attenantes ou non,</p> <p>- la surélévation des constructions d'habitation qui ne comportent pas déjà un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues doit conduire à doter ces constructions d'un tel étage possédant des ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des occupants en cas d'inondation,</p> <p>- la reconstruction des bâtiments sinistrés régulièrement autorisés,</p> <p>- la reconstruction après démolition volontaire de bâtiments d'activités (industrielles, artisanales, commerciales, agricoles) et de service, le nouveau bâtiment pouvant occuper une emprise au sol équivalente s'il permet de diminuer la vulnérabilité de l'activité,</p> <p>- le changement de destination d'une construction existante en habitation uniquement s'il est possible de créer un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues et doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants.</p>	<p><del>-les constructions nouvelles à usage d'activités économiques (artisanales, commerciales ou de services)</del></p> <p><del>-pour les constructions ayant une existence juridique, des extensions attenantes ou non,</del></p> <p><del>-la surélévation des constructions d'habitation qui ne comportent pas déjà un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues doit conduire à doter ces constructions d'un tel étage possédant des ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des occupants en cas d'inondation,</del></p> <p><del>-la reconstruction des bâtiments sinistrés régulièrement autorisés,</del></p> <p><del>-la reconstruction après démolition volontaire de bâtiments d'activités (industrielles, artisanales, commerciales, agricoles) et de service, le nouveau bâtiment pouvant occuper une emprise au sol équivalente s'il permet de diminuer la vulnérabilité de l'activité,</del></p> <p><del>-le changement de destination d'une construction existante en habitation uniquement s'il est possible de créer un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues et doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants.</del></p>
<p><b>Article 9 : emprise au sol des constructions</b></p> <p><i>Définition :</i> L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus.</p> <p>L'emprise au sol maximale est de 50%.</p> <p><u>Exception :</u> Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure pour lesquels il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.</p> <p>Dans le secteur UPI, les règles d'emprise au sol sont les suivantes : <i>Définition : L'emprise au sol est la projection verticale de la totalité des constructions, à l'exception des éléments de saillie et de modénature (balcons, terrasses, débords de toiture, marquises, auvents ...)</i></p> <p>- Dans le secteur d'aléa B2 au PPRI, l'emprise au sol maximale est de 20% pour les bâtiments à usage d'habitation et de 30% pour les bâtiments à usage d'activités économiques et de services.</p> <p>- Dans le secteur d'aléa B3 au PPRI, l'emprise au sol maximale est de 10% pour les bâtiments à usage d'habitation et de 20% pour les bâtiments à usage d'activités économiques et de services.</p>	<p><b>Article 9 : emprise au sol des constructions</b></p> <p><i>Définition :</i> L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus.</p> <p>L'emprise au sol maximale est de 50%.</p> <p><u>Exception :</u> Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure pour lesquels il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.</p> <p><del>Dans le secteur UPI, les règles d'emprise au sol sont les suivantes :</del> <del><i>Définition : L'emprise au sol est la projection verticale de la totalité des constructions, à l'exception des éléments de saillie et de modénature (balcons, terrasses, débords de toiture, marquises, auvents ...)</i></del></p> <p><del>-Dans le secteur d'aléa B2 au PPRI, l'emprise au sol maximale est de 20% pour les bâtiments à usage d'habitation et de 30% pour les bâtiments à usage d'activités économiques et de services.</del></p> <p><del>-Dans le secteur d'aléa B3 au PPRI, l'emprise au sol maximale est de 10% pour les bâtiments à usage d'habitation et de 20% pour les bâtiments à usage d'activités économiques et de services.</del></p>

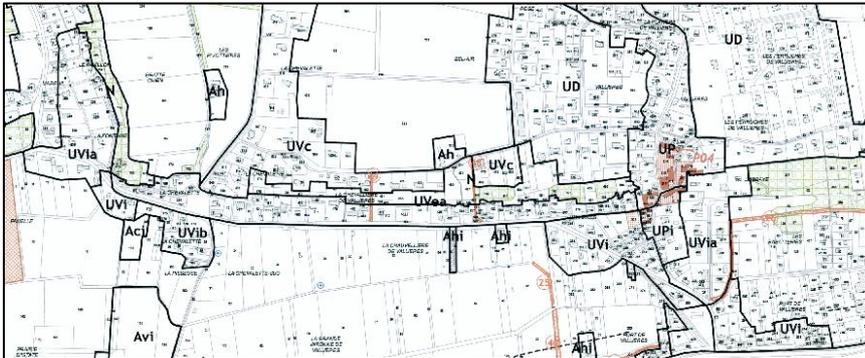
<p>Pour les constructions existantes, des extensions sont possibles, au-delà de ces plafonds, à raison de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises, l'extension de la partie habitable ne pouvant dépasser 25 m<sup>2</sup>,</li> <li>- 30% de l'emprise au sol existante pour les bâtiments à usage d'activités économiques ou de services, annexes comprises.</li> </ul> <p>Pour ces extensions, l'emprise au sol de référence est celle du 21 novembre 1996.</p> <p>Dans ces mêmes secteurs, en cas de reconstruction après démolition volontaire de bâtiments d'activités et de services, quelle qu'en soit l'emprise au sol, le nouveau bâtiment peut occuper une emprise au sol équivalente s'il permet de diminuer la vulnérabilité de l'activité.</p>	<p><del>Pour les constructions existantes, des extensions sont possibles, au-delà de ces plafonds, à raison de :</del></p> <p><del>-50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises, l'extension de la partie habitable ne pouvant dépasser 25 m<sup>2</sup>,</del></p> <p><del>-30% de l'emprise au sol existante pour les bâtiments à usage d'activités économiques ou de services, annexes comprises.</del></p> <p><del>Pour ces extensions, l'emprise au sol de référence est celle du 21 novembre 1996.</del></p> <p><del>Dans ces mêmes secteurs, en cas de reconstruction après démolition volontaire de bâtiments d'activités et de services, quelle qu'en soit l'emprise au sol, le nouveau bâtiment peut occuper une emprise au sol équivalente s'il permet de diminuer la vulnérabilité de l'activité.</del></p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### Les évolutions de la zone UV

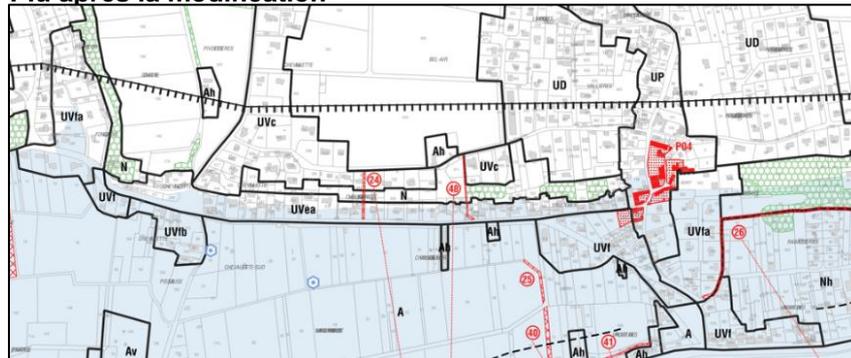
=> Évolution du plan de zonage : la zone UV est composée de secteurs, il est donc nécessaire d'affecter une lettre (autre que i) aux secteurs qui vont être modifiés car ils ont des règles spécifiques qui ne sont pas nécessairement liées au PPRi mais à la prise en compte du zonage d'assainissement. Ainsi en suivant l'ordre alphabétique :

- le secteur UVi devient UVf
- les secteurs UVia et UVib deviennent UVfa et UVfb.

#### **Plan avant la modification**



#### **Plu après la modification**



=> Évolutions du règlement

PLU avant la modification (DECPRON°1)	PLU après la modification
<p><b>Caractère de la zone</b></p> <p>La zone UV correspond à l'urbanisation des coteaux de la vallée de la Choisille et de la vallée de la Loire.</p> <p>La zone UV est en partie concernée par des risques d'inondation.</p> <p>La zone UV est concernée par des risques de mouvements de terrain liés à la présence de coteaux.</p> <p>La zone UV est en partie incluse dans le périmètre du site classé patrimoine mondial de l'Unesco.</p> <p>Cette zone est couverte par une orientation d'aménagement et de programmation.</p> <p><u>Les secteurs :</u> Du fait de son organisation complexe et des enjeux de sécurité, la zone UV comporte de nombreux secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le <b>secteur UVa</b></li> <li>...</li> <li>- Le <b>secteur UVb</b></li> <li>...</li> <li>- Le <b>secteur UVc</b></li> <li>...</li> <li>- Le <b>secteur UVd</b></li> <li>...</li> <li>- Le <b>secteur UVe</b></li> <li>...</li> <li>- Le <b>secteur UVe</b></li> <li>...</li> <li>- Le <b>secteur UVe</b></li> <li>...</li> <li>- Les <b>secteurs UVi, UVia et UVib</b> situés en zone inondable. Ces secteurs visent à prendre en compte les règles spécifiques du PPRI (ils sont soumis à des aléas B1, B2 et B3) et des prescriptions différenciées au zonage d'assainissement des eaux pluviales.</li> <li>...</li> </ul>	<p><b>Caractère de la zone</b></p> <p>La zone UV correspond à l'urbanisation des coteaux de la vallée de la Choisille et de la vallée de la Loire.</p> <p>La zone UV est en partie concernée par des risques d'inondation.</p> <p>La zone UV est concernée par des risques de mouvements de terrain liés à la présence de coteaux.</p> <p>La zone UV est en partie incluse dans le périmètre du site classé patrimoine mondial de l'Unesco.</p> <p>Cette zone est couverte par une orientation d'aménagement et de programmation.</p> <p><u>Les secteurs :</u> Du fait de son organisation complexe et des enjeux de sécurité, la zone UV comporte de nombreux secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le <b>secteur UVa</b></li> <li>...</li> <li>- Le <b>secteur UVb</b></li> <li>...</li> <li>- Le <b>secteur UVc</b></li> <li>...</li> <li>- Le <b>secteur UVd</b></li> <li>...</li> <li>- Le <b>secteur UVe</b></li> <li>...</li> <li>- Le <b>secteur UVe</b></li> <li>...</li> <li>- Les <b>secteurs UVf, UVfa et UVfb situés en zone inondable</b>. Ces secteurs visent à prendre en compte <del>les règles spécifiques du PPRI (ils sont soumis à des aléas B1, B2 et B3)</del> et des prescriptions différenciées au zonage d'assainissement des eaux pluviales.</li> <li>...</li> </ul>
<p><b>Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites</b></p> <p>Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <p>....</p> <p>Sont aussi interdits toutes constructions, installations ou travaux susceptibles de porter atteinte à la sécurité des personnes ou des</p>	<p><b>Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites</b></p> <p>Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <p>....</p> <p>Sont aussi interdits toutes constructions, installations ou travaux susceptibles de porter atteinte à la sécurité des personnes ou des</p>

<p>biens notamment au regard de la situation vis à vis des risques de mouvements de terrain liés à la présence de coteaux.</p> <p>Est de plus interdit le comblement des mares, des zones humides et des fossés (sauf pour des raisons techniques dûment justifiées).</p> <p>Dans les secteurs UVi, UVia et UVib toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2 sont interdites et en particulier : Les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel, sauf ceux à usage de parkings collectifs et ceux destinés à des dispositifs techniques pouvant difficilement se situer ailleurs (machineries d'ascenseurs ...), sous réserve d'une parfaite étanchéité des parois.</p>	<p>biens notamment au regard de la situation vis à vis des risques de mouvements de terrain liés à la présence de coteaux.</p> <p>Est de plus interdit le comblement des mares, des zones humides et des fossés (sauf pour des raisons techniques dûment justifiées).</p> <p><del>Dans les secteurs UVi, UVia et UVib toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2 sont interdites et en particulier : Les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel, sauf ceux à usage de parkings collectifs et ceux destinés à des dispositifs techniques pouvant difficilement se situer ailleurs (machineries d'ascenseurs ...), sous réserve d'une parfaite étanchéité des parois.</del></p>
<p><b>Article 2 : occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières</b></p> <p>A l'exception de celles interdites à l'article 1, toutes les occupations et utilisations du sol sont admises, à conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages,</li> <li>- d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus,</li> <li>- de respecter s'il y a lieu les prescriptions du PPRI, et en particulier pour les constructions à usage d'habitation de comporter un premier niveau de plancher à 0,50 m au moins au-dessus du terrain naturel et un étage habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation ; elles ne devront pas comporter de sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel.</li> </ul> <p>...</p> <p>Dans les secteurs UVi, UVia et UVib, ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions nouvelles à usage d'habitation devront comporter un premier niveau de plancher à 0,50 m au moins au-dessus du niveau 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 habitants en cas d'inondation.</li> <li>- les constructions nouvelles à usage d'activités économiques (artisanales, commerciales ou de services)</li> <li>- pour les constructions ayant une existence juridique, des extensions attenantes ou non,</li> </ul>	<p><b>Article 2 : occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières</b></p> <p>A l'exception de celles interdites à l'article 1, toutes les occupations et utilisations du sol sont admises, à conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages,</li> <li>- d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus,</li> <li>- de respecter s'il y a lieu les prescriptions du PPRI, <del>et en particulier pour les constructions à usage d'habitation de comporter un premier niveau de plancher à 0,50 m au moins au-dessus du terrain naturel et un étage habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation ; elles ne devront pas comporter de sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel.</del></li> </ul> <p>...</p> <p><del>Dans les secteurs UVi, UVia et UVib, ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol suivantes :</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>- les constructions nouvelles à usage d'habitation devront comporter un premier niveau de plancher à 0,50 m au moins au-dessus du niveau 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 habitants en cas d'inondation.</del></li> <li><del>- les constructions nouvelles à usage d'activités économiques (artisanales, commerciales ou de services)</del></li> <li><del>- pour les constructions ayant une existence juridique, des extensions attenantes ou non,</del></li> </ul>

<p>- la surélévation des constructions d'habitation qui ne comportent pas déjà un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues doivent conduire à doter ces constructions d'un tel étage possédant des ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des occupants en cas d'inondation,</p> <p>- la reconstruction des bâtiments sinistrés régulièrement autorisés,</p> <p>- la reconstruction après démolition volontaire de bâtiments d'activités (industrielles, artisanales, commerciales, agricoles) et de service, le nouveau bâtiment pouvant occuper une emprise au sol équivalente s'il permet de diminuer la vulnérabilité de l'activité,</p> <p>- le changement de destination d'une construction existante en habitation uniquement s'il est possible de créer un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues et doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants.</p> <p>-les constructions et installations nécessaires au camping existant à la date d'approbation du PLU.</p>	<p><del>-la surélévation des constructions d'habitation qui ne comportent pas déjà un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues doivent conduire à doter ces constructions d'un tel étage possédant des ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des occupants en cas d'inondation,</del></p> <p><del>-la reconstruction des bâtiments sinistrés régulièrement autorisés,</del></p> <p><del>-la reconstruction après démolition volontaire de bâtiments d'activités (industrielles, artisanales, commerciales, agricoles) et de service, le nouveau bâtiment pouvant occuper une emprise au sol équivalente s'il permet de diminuer la vulnérabilité de l'activité,</del></p> <p><del>-le changement de destination d'une construction existante en habitation uniquement s'il est possible de créer un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues et doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants.</del></p> <p><del>-les constructions et installations nécessaires au camping existant à la date d'approbation du PLU.</del></p>
<p><b>Article 4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux</b></p> <p>...</p> <p><u>Eaux pluviales</u></p> <p>Les possibilités d'infiltration à la parcelle devront être vérifiées de telle sorte que l'absorption sur l'unité foncière soit systématiquement privilégiée au maximum de sa capacité.</p> <p>Dans le cas où l'infiltration n'est pas possible ou partielle, le coefficient maximum d'imperméabilisation après aménagement de la surface totale du projet est de préférence inférieur à 55% :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• si le coefficient d'imperméabilisation est inférieur à 55%, le volume de rétention nécessaire sera de 20l/m<sup>2</sup> imperméabilisé avec un débit de fuite accepté de 1l/s</li> <li>• si le coefficient d'imperméabilisation est supérieur à 55%, le volume de rétention nécessaire sera de 23l/m<sup>2</sup> imperméabilisé avec un débit de fuite accepté de 1l/s</li> </ul> <p>Dans <b>les secteurs UVe et UVi</b> :</p> <p>Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle.</p> <p>En dehors des quelques secteurs sur lesquels un réseau pluvial communal enterré existe, la collecte et le transfert des eaux pluviales générées par les zones urbanisées doivent être assurées par des réseaux à ciel ouvert, type fossés ou noues.</p> <p>Dans <b>le secteur UVia</b> :</p>	<p><b>Article 4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux</b></p> <p>...</p> <p><u>Eaux pluviales</u></p> <p>Les possibilités d'infiltration à la parcelle devront être vérifiées de telle sorte que l'absorption sur l'unité foncière soit systématiquement privilégiée au maximum de sa capacité.</p> <p>Dans le cas où l'infiltration n'est pas possible ou partielle, le coefficient maximum d'imperméabilisation après aménagement de la surface totale du projet est de préférence inférieur à 55% :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• si le coefficient d'imperméabilisation est inférieur à 55%, le volume de rétention nécessaire sera de 20l/m<sup>2</sup> imperméabilisé avec un débit de fuite accepté de 1l/s</li> <li>• si le coefficient d'imperméabilisation est supérieur à 55%, le volume de rétention nécessaire sera de 23l/m<sup>2</sup> imperméabilisé avec un débit de fuite accepté de 1l/s</li> </ul> <p>Dans <b>les secteurs UVe et UVf</b> :</p> <p>Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle.</p> <p>En dehors des quelques secteurs sur lesquels un réseau pluvial communal enterré existe, la collecte et le transfert des eaux pluviales générées par les zones urbanisées doivent être assurées par des réseaux à ciel ouvert, type fossés ou noues.</p> <p>Dans <b>le secteur UVfa</b> :</p>

<p>Dans le cas où l'infiltration n'est pas possible ou partielle, le coefficient maximum d'imperméabilisation après aménagement de la surface totale du projet est de préférence inférieur à 60% :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• si le coefficient d'imperméabilisation est inférieur à 60%, le volume de rétention nécessaire sera de 20l/m<sup>2</sup> imperméabilisé avec un débit de fuite accepté de 1l/s</li> <li>• si le coefficient d'imperméabilisation est supérieur à 60%, le volume de rétention nécessaire sera de 23l/m<sup>2</sup> imperméabilisé avec un débit de fuite accepté de 1l/s</li> </ul> <p>...</p>	<p>Dans le cas où l'infiltration n'est pas possible ou partielle, le coefficient maximum d'imperméabilisation après aménagement de la surface totale du projet est de préférence inférieur à 60% :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• si le coefficient d'imperméabilisation est inférieur à 60%, le volume de rétention nécessaire sera de 20l/m<sup>2</sup> imperméabilisé avec un débit de fuite accepté de 1l/s</li> <li>• si le coefficient d'imperméabilisation est supérieur à 60%, le volume de rétention nécessaire sera de 23l/m<sup>2</sup> imperméabilisé avec un débit de fuite accepté de 1l/s</li> </ul> <p>...</p>
<p><b>Article 9 : emprise au sol des constructions</b></p> <p><i>Définition :</i>  <i>L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus.</i></p> <p>L'emprise au sol maximale est de 30%.</p> <p>Au-delà de cette emprise au sol maximale, pour les terrains de moins de 500 m<sup>2</sup>, une extension et des annexes sont autorisées dans la limite de 50% de l'emprise au sol existante avec un maximum de 60 m<sup>2</sup>. La date de référence est la date d'approbation du PLU (30 juin 2015).</p> <p>Dans <b>le secteur UVb</b>, il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.</p> <p><u>Exception :</u>          Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure pour lesquels il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.</p> <p>Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.</p> <p>Dans <b>les secteurs UVi, UVia et UVib</b> les règles d'emprise au sol sont les suivantes :</p> <p><i>Définition : L'emprise au sol est la projection verticale de la totalité des constructions, à l'exception des éléments de saillie et de modénature (balcons, terrasses, débords de toiture, marquises, auvents ...)</i></p> <p>L'emprise au sol maximale des constructions est de 30% à l'exception des secteurs suivants :          - Dans le secteur d'aléa B1 au PPRI, l'emprise au sol maximale est de 30 % pour les bâtiments à usage d'habitation et de 40% pour les</p>	<p><b>Article 9 : emprise au sol des constructions</b></p> <p><i>Définition :</i>  <i>L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus.</i></p> <p>L'emprise au sol maximale est de 30%.</p> <p>Au-delà de cette emprise au sol maximale, pour les terrains de moins de 500 m<sup>2</sup>, une extension et des annexes sont autorisées dans la limite de 50% de l'emprise au sol existante avec un maximum de 60 m<sup>2</sup>. La date de référence est la date d'approbation du PLU (30 juin 2015).</p> <p>Dans <b>le secteur UVb</b>, il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.</p> <p><u>Exception :</u>          Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure pour lesquels il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.</p> <p>Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.</p> <p><del>Dans les secteurs UVi, UVia et UVib les règles d'emprise au sol sont les suivantes :</del></p> <p><del><i>Définition : L'emprise au sol est la projection verticale de la totalité des constructions, à l'exception des éléments de saillie et de modénature (balcons, terrasses, débords de toiture, marquises, auvents ...)</i></del></p> <p><del>L'emprise au sol maximale des constructions est de 30% à l'exception des secteurs suivants :          - Dans le secteur d'aléa B1 au PPRI, l'emprise au sol maximale est de 30 % pour les bâtiments à usage d'habitation et de 40% pour les</del></p>

<p>bâtiments à usage d'activités économiques et de services.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans le secteur d'aléa B2 au PPRI, l'emprise au sol maximale est de 20% pour les bâtiments à usage d'habitation et de 30% pour les bâtiments à usage d'activités économiques et de services.</li> <li>- Dans le secteur d'aléa B3 au PPRI, l'emprise au sol maximale est de 10% pour les bâtiments à usage d'habitation et de 20% pour les bâtiments à usage d'activités économiques et de services.</li> </ul> <p>Pour les constructions existantes, des extensions sont possibles, au-delà de ces plafonds, à raison de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises, l'extension de la partie habitable ne pouvant dépasser 25 m<sup>2</sup>,</li> <li>- 30% de l'emprise au sol existante pour les bâtiments à usage d'activités économiques ou de services, annexes comprises.</li> </ul> <p>Pour ces extensions, l'emprise au sol de référence est celle du 31 janvier 1997.</p> <p>Dans ces mêmes secteurs, en cas de reconstruction après démolition volontaire de bâtiments d'activités et de services, quelle qu'en soit l'emprise au sol, le nouveau bâtiment peut occuper une emprise au sol équivalente s'il permet de diminuer la vulnérabilité de l'activité.</p>	<p><del>bâtiments à usage d'activités économiques et de services.</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>- Dans le secteur d'aléa B2 au PPRI, l'emprise au sol maximale est de 20% pour les bâtiments à usage d'habitation et de 30% pour les bâtiments à usage d'activités économiques et de services.</del></li> <li><del>- Dans le secteur d'aléa B3 au PPRI, l'emprise au sol maximale est de 10% pour les bâtiments à usage d'habitation et de 20% pour les bâtiments à usage d'activités économiques et de services.</del></li> </ul> <p><del>Pour les constructions existantes, des extensions sont possibles, au-delà de ces plafonds, à raison de :</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>- 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises, l'extension de la partie habitable ne pouvant dépasser 25 m<sup>2</sup>,</del></li> <li><del>- 30% de l'emprise au sol existante pour les bâtiments à usage d'activités économiques ou de services, annexes comprises.</del></li> </ul> <p><del>Pour ces extensions, l'emprise au sol de référence est celle du 31 janvier 1997.</del></p> <p><del>Dans ces mêmes secteurs, en cas de reconstruction après démolition volontaire de bâtiments d'activités et de services, quelle qu'en soit l'emprise au sol, le nouveau bâtiment peut occuper une emprise au sol équivalente s'il permet de diminuer la vulnérabilité de l'activité.</del></p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## Les évolutions de la zone A

=> Évolution du plan de zonage :

- les secteurs Ai, Ahi et Ayi sont supprimés et intègrent respectivement la zone A et les secteurs Ah et Ay ;
- le secteur Aci est supprimé car le camping n'existe plus, il intègre la zone A ;
- le secteur Avi devient Av, son périmètre est réduit à l'aire d'accueil des gens du voyage existante car le nouveau PPRI interdit les extensions de ces équipements dans les zones AZDE.

### Plan avant la modification



### Plan après la modification



=> Évolutions du règlement

PLU avant la modification (DECPROn°1)	PLU après la modification
<p><b>Caractère de la zone</b></p> <p>La zone A correspond aux espaces de la commune à vocation principale agricole. Elle comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le Nord et l’Ouest de la commune que la mise en valeur correspond à des grandes cultures ou à une activité d’élevage (prairies et pâtures).</li> <li>- Le parc agricole des rebords de plateau de la Loire et de la Choisille.</li> <li>- La varenne agricole située à l’Ouest de Vallières. Elle est occupée par des terres cultivées ou pouvant potentiellement l’être. Il s’agit d’un espace soumis à des risques d’inondation d’aléas de A1 à A3 au PPRI. De plus la partie Nord de la varenne est fréquemment inondable par débordement de la Boire (aléas A1a à A3a).</li> <li>- Tant sur le plateau agricole que dans la varenne inondable il y a aussi des implantations qui n’ont pas de liens directs avec l’agriculture : habitat, artisanat, équipements liés à la gestion de l’eau, ...</li> </ul> <p>La zone A est concernée par l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme qui définit un recul par rapport à la RD952.</p> <p>La zone A est concernée par des risques de mouvements de terrain liés à la présence de coteaux.</p> <p>La zone A est en partie incluse dans le périmètre du site classé patrimoine mondial de l’Unesco.</p> <p>La zone A est en partie concernée par l’orientation d’aménagement et de programmation des coteaux.</p> <p><u>Les secteurs :</u> Afin de prendre en compte ces différentes situations, un certain nombre de secteurs ont été définis au sein de la zone agricole :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le <b>secteur Ap</b> concerne le parc agricole. Pour protéger sa qualité paysagère il est inconstructible, sauf pour les installations et constructions nécessaires aux équipements et services publics.</li> </ul>	<p><b>Caractère de la zone</b></p> <p>La zone A correspond aux espaces de la commune à vocation principale agricole. Elle comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le Nord et l’Ouest de la commune que la mise en valeur correspond à des grandes cultures ou à une activité d’élevage (prairies et pâtures).</li> <li>- Le parc agricole des rebords de plateau de la Loire et de la Choisille.</li> <li>- La varenne agricole située à l’Ouest de Vallières. Elle est occupée par des terres cultivées ou pouvant potentiellement l’être. Il s’agit d’un espace soumis à des risques d’inondation. <del>d’aléas de A1 à A3 au PPRI. De plus la partie Nord de la varenne est fréquemment inondable par débordement de la Boire (aléas A1a à A3a).</del></li> <li>- Tant sur le plateau agricole que dans la varenne inondable il y a aussi des implantations qui n’ont pas de liens directs avec l’agriculture : habitat, artisanat, équipements liés à la gestion de l’eau, ...</li> </ul> <p>La zone A est concernée par l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme qui définit un recul par rapport à la RD952.</p> <p>La zone A est concernée par des risques de mouvements de terrain liés à la présence de coteaux.</p> <p>La zone A est en partie incluse dans le périmètre du site classé patrimoine mondial de l’Unesco.</p> <p>La zone A est en partie concernée par l’orientation d’aménagement et de programmation des coteaux.</p> <p><u>Les secteurs :</u> Afin de prendre en compte ces différentes situations, un certain nombre de secteurs ont été définis au sein de la zone agricole :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le <b>secteur Ap</b> concerne le parc agricole. Pour protéger sa qualité paysagère il est inconstructible, sauf pour les installations et constructions nécessaires aux équipements et services publics.</li> </ul>

<p>- Le <b>secteur Ai</b> (aléas A1, A2 et A3 et A1a à A3a au PPRI) concerne la varenne agricole inondable.</p> <p>- Le <b>secteur Ad</b> concerne les sites d'exploitations isolés dans l'espace agricole. Il s'agit de faciliter la diversification agricole, soutien de l'agriculture périurbaine.</p> <p>- Les <b>secteurs Ah et Ahi</b> (aléas A1, A2 et A3 au PPRI) concernent les constructions implantées dans l'espace agricole qui n'ont pas de rapport avec cette fonction. Y sont aussi associés les sites d'exploitation imbriqués avec des habitations.</p> <p>- Le <b>secteur Ahx</b> concerne les constructions d'activités artisanales implantées dans l'espace agricole qui n'ont pas de rapport avec cette fonction.</p> <p>- Les <b>secteurs Ay et Ayi</b> (aléa A1a au PPRI) concernent les stations d'épuration de Saint-Roch et de Fondettes.</p> <p>- Le <b>secteur Aci</b> (aléa A1a au PPRI) concerne un camping dont une partie est située en zone inondable.</p> <p>- Le <b>secteur Avi</b> (aléas A2 et A3 au PPRI) concerne les terrains qui seront mobilisés pour la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage.</p>	<p><del>-Le <b>secteur Ai</b> (aléas A1, A2 et A3 et A1a à A3a au PPRI) concerne la varenne agricole inondable.</del></p> <p>- Le <b>secteur Ad</b> concerne les sites d'exploitations isolés dans l'espace agricole. Il s'agit de faciliter la diversification agricole, soutien de l'agriculture périurbaine.</p> <p>- Le <b>secteur Ah et Ahi</b> (aléas A1, A2 et A3 au PPRI) concerne les constructions implantées dans l'espace agricole qui n'ont pas de rapport avec cette fonction. Y sont aussi associés les sites d'exploitation imbriqués avec des habitations.</p> <p>- Le <b>secteur Ahx</b> concerne les constructions d'activités artisanales implantées dans l'espace agricole qui n'ont pas de rapport avec cette fonction.</p> <p>- Le <b>secteur Ay et Ayi</b> (aléa A1a au PPRI) concerne les stations d'épuration de Saint- Roch et de Fondettes.</p> <p><del>-Le <b>secteur Aci</b> (aléa A1a au PPRI) concerne un camping dont une partie est située en zone inondable.</del></p> <p>- Le <b>secteur Avi</b> (aléas A2 et A3 au PPRI) concerne l'aire d'accueil des gens du voyage.</p>
<p><b>Article 2 : occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières</b></p> <p>Sont admises à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages,</li> <li>- d'être compatibles avec le caractère de la zone, les équipements publics existants ou prévus,</li> <li>- de respecter s'il y a lieu les prescriptions du PPRI, et en particulier pour les constructions à usage d'habitation de comporter un premier niveau de plancher à 0,50 m au moins au-dessus du terrain naturel et un étage habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation ; elles ne devront pas comporter de sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel.</li> </ul> <p>Les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les annexes de petite taille (emprise au sol inférieure ou égale à 20m2 et hauteur inférieure</li> </ul>	<p><b>Article 2 : occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières</b></p> <p>Sont admises à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages,</li> <li>- d'être compatibles avec le caractère de la zone, les équipements publics existants ou prévus,</li> <li>- de respecter s'il y a lieu les prescriptions du PPRI, <del>et en particulier pour les constructions à usage d'habitation de comporter un premier niveau de plancher à 0,50 m au moins au-dessus du terrain naturel et un étage habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation ; elles ne devront pas comporter de sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel.</del></li> </ul> <p>Les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les annexes de petite taille (emprise au sol inférieure ou égale à 20m2 et hauteur inférieure</li> </ul>

<p>ou égale à 2,20 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère) sont soumises à des règles spécifiques d'implantation par rapport aux limites séparatives et d'aspect extérieur.</p> <p>&gt; Dans la <b>zone A</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,</li> <li>- les constructions et installations nécessaires à des prolongements de l'activité agricole tels que : la transformation, le conditionnement, la vente à la ferme, ... de produits de l'exploitation,</li> <li>- les logements (et leurs annexes) des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une exploitation agricole et à condition d'être implantés à proximité du site de cette exploitation,</li> <li>- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</li> </ul> <p>&gt; Dans le <b>secteur Ad</b> :</p> <p>...</p> <p>&gt; Dans le <b>secteur Ap</b> :</p> <p>...</p> <p>&gt; Dans le <b>secteur Ah</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'extension des constructions existantes n'ayant pas une vocation agricole et la construction d'annexes dans la limite de 50% de l'emprise au sol existante avec un maximum de 60 m<sup>2</sup> sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole. La date de référence est celle de l'approbation du PLU (30 juin 2015).</li> <li>- Le changement de destination des constructions existantes, en pierre ou en tuffeau, ou présentant un caractère patrimonial, vers l'habitat ou l'hébergement touristique tels que les gîtes, les chambres d'hôtes ... sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole.</li> <li>- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</li> <li>- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour leur environnement.</li> <li>- Les constructions et installations nécessaires à des prolongements de l'activité agricole tels que : la transformation, le conditionnement, la vente à la ferme, ... de produits de l'exploitation.</li> <li>- Les logements (et leurs annexes) des personnes dont la présence est nécessaire pour</li> </ul>	<p>ou égale à 2,20 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère) sont soumises à des règles spécifiques d'implantation par rapport aux limites séparatives et d'aspect extérieur.</p> <p>&gt; Dans la <b>zone A</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,</li> <li>- les constructions et installations nécessaires à des prolongements de l'activité agricole tels que : la transformation, le conditionnement, la vente à la ferme, ... de produits de l'exploitation,</li> <li>- les logements (et leurs annexes) des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une exploitation agricole et à condition d'être implantés à proximité du site de cette exploitation,</li> <li>- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</li> </ul> <p>&gt; Dans le <b>secteur Ad</b> :</p> <p>...</p> <p>&gt; Dans le <b>secteur Ap</b> :</p> <p>...</p> <p>&gt; Dans le <b>secteur Ah</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'extension des constructions existantes n'ayant pas une vocation agricole et la construction d'annexes dans la limite de 50% de l'emprise au sol existante avec un maximum de 60 m<sup>2</sup> sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole. La date de référence est celle de l'approbation du PLU (30 juin 2015).</li> <li>- Le changement de destination des constructions existantes, en pierre ou en tuffeau, ou présentant un caractère patrimonial, vers l'habitat ou l'hébergement touristique tels que les gîtes, les chambres d'hôtes ... sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole.</li> <li>- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</li> <li>- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour leur environnement.</li> <li>- Les constructions et installations nécessaires à des prolongements de l'activité agricole tels que : la transformation, le conditionnement, la vente à la ferme, ... de produits de l'exploitation.</li> <li>- Les logements (et leurs annexes) des personnes dont la présence est nécessaire pour</li> </ul>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>assurer la direction ou la surveillance d'une exploitation agricole et à condition d'être implantés à proximité du site de cette exploitation.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions et installations participant à la diversification de l'activité agricole existante tels que gîte, chambre d'hôtes, accueil du public</li> <li>...</li> </ul> <p>&gt; Dans le <b>secteur Ahx</b></p> <p>...</p> <p>&gt; Dans le <b>secteur Ay</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de la station d'épuration,</li> <li>- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</li> </ul> <p>&gt; Dans le <b>secteur Ai</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les abris ouverts strictement nécessaires aux animaux vivant de façon continue dans les parcs et enclos,</li> <li>- les abris nécessaires aux installations de pompage pour l'irrigation,</li> <li>- les serres et les bâtiments agricoles, y compris piscicoles, nécessaires au fonctionnement de l'exploitation, à l'exception du secteur A3a, A1a et A2a au PPRI,</li> <li>- les châssis et serres démontables exemptés de permis de construire,</li> <li>- les abris de jardins, isolés ou au sein de jardins familiaux d'une superficie inférieure à 6 m<sup>2</sup> ; dans les secteurs A1a, A2a et A3a au PPRI, ils doivent être démontables dans un délai de 48 heures,</li> <li>- les clôtures ajourées au moins sur les 2/3 de leur hauteur ; cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protection intérieures aux propriétés. Dans les secteurs A1a, A2a et A3a au PPRI elles doivent être entièrement ajourées,</li> <li>- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne pourraient être implantées en d'autres lieux, tels que : pylônes, postes de transformation électrique, ...</li> <li>- les travaux d'infrastructure publique, leurs équipements et les remblaiements indispensables.</li> </ul> <p>&gt; Dans le <b>secteur Ahi</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les abris ouverts strictement nécessaires aux animaux vivant de façon continue dans les parcs et enclos,</li> <li>- les abris nécessaires aux installations de pompage pour l'irrigation,</li> </ul>	<p>assurer la direction ou la surveillance d'une exploitation agricole et à condition d'être implantés à proximité du site de cette exploitation.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions et installations participant à la diversification de l'activité agricole existante tels que gîte, chambre d'hôtes, accueil du public</li> <li>...</li> </ul> <p>&gt; Dans le <b>secteur Ahx</b></p> <p>...</p> <p>&gt; Dans le <b>secteur Ay</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de la station d'épuration,</li> <li>- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</li> </ul> <p><del>&gt; Dans le <b>secteur Ai</b> :</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>- les abris ouverts strictement nécessaires aux animaux vivant de façon continue dans les parcs et enclos,</del></li> <li><del>- les abris nécessaires aux installations de pompage pour l'irrigation,</del></li> <li><del>- les serres et les bâtiments agricoles, y compris piscicoles, nécessaires au fonctionnement de l'exploitation, à l'exception du secteur A3a, A1a et A2a au PPRI,</del></li> <li><del>- les châssis et serres démontables exemptés de permis de construire,</del></li> <li><del>- les abris de jardins, isolés ou au sein de jardins familiaux d'une superficie inférieure à 6 m<sup>2</sup> ; dans les secteurs A1a, A2a et A3a au PPRI, ils doivent être démontables dans un délai de 48 heures,</del></li> <li><del>- les clôtures ajourées au moins sur les 2/3 de leur hauteur ; cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protection intérieures aux propriétés. Dans les secteurs A1a, A2a et A3a au PPRI elles doivent être entièrement ajourées,</del></li> <li><del>- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne pourraient être implantées en d'autres lieux, tels que : pylônes, postes de transformation électrique, ...</del></li> <li><del>- les travaux d'infrastructure publique, leurs équipements et les remblaiements indispensables.</del></li> </ul> <p><del>&gt; Dans le <b>secteur Ahi</b></del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>- les abris ouverts strictement nécessaires aux animaux vivant de façon continue dans les parcs et enclos,</del></li> <li><del>- les abris nécessaires aux installations de pompage pour l'irrigation,</del></li> </ul>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<ul style="list-style-type: none"> <li>- les serres et les bâtiments agricoles, y compris piscicoles, nécessaires au fonctionnement de l'exploitation,</li> <li>- les châssis et serres démontables exemptés de permis de construire,</li> <li>- les abris de jardins, isolés ou au sein de jardins familiaux d'une superficie inférieure à 6 m<sup>2</sup>,</li> <li>- 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, l'écoulement des eaux et la sécurité des personnes et des biens,</li> <li>- les clôtures ajourées au moins sur les 2/3 de leur hauteur ; cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protection intérieures aux propriétés,</li> <li>- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne pourraient être implantées en d'autres lieux, tels que : pylônes, postes de transformation électrique, ...</li> <li>- les travaux d'infrastructure publique, leurs équipements et les remblaiements indispensables,</li> <li>- l'extension des constructions ayant une existence juridique. Une extension, attenante ou non, pourra être admise dans la limite des plafonds suivants :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises : 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, l'extension de l'emprise des pièces d'habitation ne pouvant excéder 25 m<sup>2</sup>,</li> <li>- pour les bâtiments à usage d'activités économiques, industrielles, artisanales, commerciales ou de service n'ayant pas vocation à l'hébergement : 30% de leur emprise au sol</li> </ul> </li> </ul> <p>Ces possibilités d'extension peuvent être utilisées en une seule ou plusieurs fois. L'emprise au sol initiale à prendre en compte pour l'application de cette règle est celle des bâtiments existants à la date du 21 novembre 1996.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les piscines pour les constructions à usage d'habitation ayant une existence juridique</li> <li>- les surélévations de construction à usage d'habitation, sous réserve de ne pas créer un logement supplémentaire et de doter l'habitation d'un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues avec des ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation.</li> <li>- le changement de destination d'une construction existante construite en pierre et/ou tuffeau (à l'exclusion du parpaing) en habitation, sous réserve :</li> <li>- de ne créer qu'un seul logement nouveau,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><del>- les serres et les bâtiments agricoles, y compris piscicoles, nécessaires au fonctionnement de l'exploitation,</del></li> <li><del>- les châssis et serres démontables exemptés de permis de construire,</del></li> <li><del>- les abris de jardins, isolés ou au sein de jardins familiaux d'une superficie inférieure à 6 m<sup>2</sup>,</del></li> <li><del>- 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, l'écoulement des eaux et la sécurité des personnes et des biens,</del></li> <li><del>- les clôtures ajourées au moins sur les 2/3 de leur hauteur ; cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protection intérieures aux propriétés,</del></li> <li><del>- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne pourraient être implantées en d'autres lieux, tels que : pylônes, postes de transformation électrique, ...</del></li> <li><del>- les travaux d'infrastructure publique, leurs équipements et les remblaiements indispensables,</del></li> <li><del>- l'extension des constructions ayant une existence juridique. Une extension, attenante ou non, pourra être admise dans la limite des plafonds suivants :</del> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>- pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises : 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, l'extension de l'emprise des pièces d'habitation ne pouvant excéder 25 m<sup>2</sup>,</del></li> <li><del>- pour les bâtiments à usage d'activités économiques, industrielles, artisanales, commerciales ou de service n'ayant pas vocation à l'hébergement : 30% de leur emprise au sol</del></li> </ul> </li> </ul> <p><del>Ces possibilités d'extension peuvent être utilisées en une seule ou plusieurs fois. L'emprise au sol initiale à prendre en compte pour l'application de cette règle est celle des bâtiments existants à la date du 21 novembre 1996.</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>- les piscines pour les constructions à usage d'habitation ayant une existence juridique</del></li> <li><del>- les surélévations de construction à usage d'habitation, sous réserve de ne pas créer un logement supplémentaire et de doter l'habitation d'un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues avec des ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation.</del></li> <li><del>- le changement de destination d'une construction existante construite en pierre et/ou tuffeau (à l'exclusion du parpaing) en habitation, sous réserve :</del></li> <li><del>- de ne créer qu'un seul logement nouveau,</del></li> </ul>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>- de ne pas remanier le gros œuvre, sauf pour le percement de portes et de fenêtres,  - de créer un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues, doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation,  - de ne pas creuser de sous-sol.  - les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements et modifications de façades et réfections de toitures.  - les reconstructions de bâtiments régulièrement autorisés, sinistrés pour des causes autres que l'inondation, sans augmentation d'emprise au sol supérieure à celles évoquées ci- dessus.</p> <p>&gt; Dans le <b>secteur Ayi</b> :</p> <p>- la modernisation et l'extension des stations d'épuration.  - les clôtures entièrement ajourées ; cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protection intérieures aux propriétés.  - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne pourraient être implantées en d'autres lieux, tels que : pylônes, postes de transformation électrique, ...  - les travaux d'infrastructure publique, leurs équipements et les remblaiements indispensables.  - les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements et modifications de façades et réfections de toitures.</p> <p>&gt; Dans le <b>secteur Avi</b> :</p> <p>- les terrains d'accueil des gens du voyage,  - les aires de passage et les aires de moyenne importance pour l'accueil des gens du voyage,  - les sanitaires et éventuellement le local de gardien, nécessaires aux terrains d'accueil des gens du voyage,  - les clôtures ajourées au moins sur les 2/3 de leur hauteur ; cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protection intérieures aux propriétés,  - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne pourraient être implantées en d'autres lieux, tels que : pylônes, postes de transformation électrique, ...  - les travaux d'infrastructure publique, leurs équipements et les remblaiements indispensables,  - les aménagements divers, espaces verts, aménagements de terrains de plein air, de sports et loisirs, aires de stationnement,</p>	<p><del>-de ne pas remanier le gros œuvre, sauf pour le percement de portes et de fenêtres,  -de créer un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues, doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation,  -de ne pas creuser de sous-sol.  -les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements et modifications de façades et réfections de toitures.  -les reconstructions de bâtiments régulièrement autorisés, sinistrés pour des causes autres que l'inondation, sans augmentation d'emprise au sol supérieure à celles évoquées ci- dessus.</del></p> <p>&gt; Dans le <b>secteur Ayi</b> :</p> <p><del>-la modernisation et l'extension des stations d'épuration.  -les clôtures entièrement ajourées ; cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protection intérieures aux propriétés.  -les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne pourraient être implantées en d'autres lieux, tels que : pylônes, postes de transformation électrique, ...  -les travaux d'infrastructure publique, leurs équipements et les remblaiements indispensables.  -les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements et modifications de façades et réfections de toitures.</del></p> <p>&gt; Dans le <b>secteur Av</b> :</p> <p>- les constructions et installations nécessaires à l'accueil des gens du voyage.  - les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.  <del>-les terrains d'accueil des gens du voyage,  -les aires de passage et les aires de moyenne importance pour l'accueil des gens du voyage,  -les sanitaires et éventuellement le local de gardien, nécessaires aux terrains d'accueil des gens du voyage,  -les clôtures ajourées au moins sur les 2/3 de leur hauteur ; cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protection intérieures aux propriétés,  -les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne pourraient être implantées en d'autres lieux,</del></p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>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.</p> <p>&gt; Dans le <b>secteur Aci</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les terrains de camping et de caravanning, sans habitations légères de loisirs, les sanitaires et éventuellement le local de gardien,</li> <li>- les clôtures entièrement ajourées ; cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protection intérieures aux propriétés,</li> <li>- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne pourraient être implantées en d'autres lieux, tels que : pylônes, postes de transformation électrique, ...</li> <li>- les travaux d'infrastructure publique, leurs équipements et les remblaiements indispensables,</li> <li>- 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, l'écoulement des eaux et la sécurité des personnes et des biens.</li> </ul>	<p><del>tels que : pylônes, postes de transformation électrique, ...</del></p> <p><del>- les travaux d'infrastructure publique, leurs équipements et les remblaiements indispensables,</del></p> <p><del>- 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, l'écoulement des eaux et la sécurité des personnes et des biens.</del></p> <p>&gt; Dans le <b>secteur Aci</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les terrains de camping et de caravanning, sans habitations légères de loisirs, les sanitaires et éventuellement le local de gardien,</li> <li>- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</li> <li>- les clôtures entièrement ajourées ; cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protection intérieures aux propriétés,</li> <li>- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne pourraient être implantées en d'autres lieux, tels que : pylônes, postes de transformation électrique, ...</li> <li>- les travaux d'infrastructure publique, leurs équipements et les remblaiements indispensables,</li> <li>- 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, l'écoulement des eaux et la sécurité des personnes et des biens.</li> </ul>
<p><b>Article 6 : implantation par rapport aux voies et emprises publiques</b></p> <p><i>Définition :</i> Le recul est défini par rapport aux voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale.</p> <p>...</p> <p><b>Par rapport aux autres voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale :</b> Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres.</p>	<p><b>Article 6 : implantation par rapport aux voies et emprises publiques</b></p> <p><i>Définition :</i> Le recul est défini par rapport aux voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale.</p> <p>...</p> <p><b>Par rapport aux autres voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale :</b> Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres.</p>

<p>Dans les <b>secteurs Ah, Ahx, Ad et Ahi</b>, le recul minimal est de 3 mètres pour toutes les constructions.</p> <p>...</p> <p><u>Exceptions :</u></p> <p>...</p> <p>- Dans les <b>secteurs Ah, Ad et Ahi</b>, un recul inférieur est autorisé lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies et est de ce fait rendu inconstructible. La règle de recul s'applique alors par rapport à la voie la plus importante.</p> <p>...</p>	<p>Dans les <b>secteurs Ah, Ahx, Ad et Ahi</b>, le recul minimal est de 3 mètres pour toutes les constructions.</p> <p>...</p> <p><u>Exceptions :</u></p> <p>...</p> <p>- Dans les <b>secteurs Ah, Ad et Ahi</b>, un recul inférieur est autorisé lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies et est de ce fait rendu inconstructible. La règle de recul s'applique alors par rapport à la voie la plus importante.</p> <p>...</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p><b>Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p>...</p> <p>Dans les <b>secteurs Ah et Ahi</b>, toutes les constructions peuvent être implantées en limite(s) séparative(s) latérales pour s'adosser à une construction existante.</p> <p>...</p>	<p><b>Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p>...</p> <p>Dans le <b>secteur Ah et Ahi</b>, toutes les constructions peuvent être implantées en limite(s) séparative(s) latérales pour s'adosser à une construction existante.</p> <p>...</p>
<p><b>Article 9 : emprise au sol des constructions</b></p> <p><i>Définition :</i> L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus.</p> <p>Dans les secteurs Ai, Ahi, Ayi, Aci et Avi la définition retenue est celle du PPRI soit : L'emprise au sol est la projection verticale de la totalité des constructions, à l'exception des éléments de saillie et de modénature (balcons, terrasses, débords de toiture, marquises, auvents ...).</p> <p>Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale à l'exception :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des <b>secteurs Ad et Ah</b> où les nouvelles constructions sont limitées à 200 m<sup>2</sup>,</li> <li>- Du <b>secteur Ah</b> où l'extension des constructions et la construction d'annexes est limitée à 50% de l'emprise au sol existante avec un maximum de 60 m<sup>2</sup>. La date de référence de l'emprise au sol est celle de l'approbation du PLU (15 juin 2015).</li> <li>- Du <b>secteur Ahx</b> ...</li> </ul>	<p><b>Article 9 : emprise au sol des constructions</b></p> <p><i>Définition :</i> L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus.</p> <p><del>Dans les secteurs Ai, Ahi, Ayi, Aci et Avi la définition retenue est celle du PPRI soit : L'emprise au sol est la projection verticale de la totalité des constructions, à l'exception des éléments de saillie et de modénature (balcons, terrasses, débords de toiture, marquises, auvents ...).</del></p> <p>Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale à l'exception :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des <b>secteurs Ad et Ah</b> où les nouvelles constructions sont limitées à 200 m<sup>2</sup>,</li> <li>- Du <b>secteur Ah</b> où l'extension des constructions et la construction d'annexes est limitée à 50% de l'emprise au sol existante avec un maximum de 60 m<sup>2</sup>. La date de référence de l'emprise au sol est celle de l'approbation du PLU (15 juin 2015).</li> <li>- Du <b>secteur Ahx</b> ...</li> </ul>

<p>- Des <b>secteurs Ay, Ayi, Aci et Avi</b> où elle est de 50%.</p> <p>- Du <b>secteur Ai</b> où l'emprise au sol des abris de jardins est limitée à 6 m2.</p> <p>- Du <b>secteur Ahi</b> où l'extension attenante ou non des constructions ayant une existence juridique est admise dans la limite des plafonds suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises : 50 m2 d'emprise au sol, l'extension de l'emprise des pièces d'habitation ne pouvant excéder 25 m2,</li> <li>- pour les bâtiments à usage d'activités économiques, industrielles, artisanales, commerciales ou de service n'ayant pas vocation à l'hébergement : 30% de leur emprise au sol.</li> </ul> <p>Ces possibilités d'extension peuvent être utilisées en une seule ou plusieurs fois. L'emprise au sol initiale à prendre en compte pour l'application de cette règle est celle des bâtiments existants à la date du 21 novembre 1996.</p> <p>Il est précisé que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les piscines ne devront pas dépasser une emprise au sol de 25 m<sup>2</sup> pour les bassins de piscine non enterrés et/ou les abris de piscines (amovibles ou non).</li> </ul> <p>La superficie des bassins de piscines enterrées n'est pas réglementée.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'emprise au sol des abris de jardins est limitée à 6 m2.</li> </ul>	<p>- Des <b>secteurs Ay, <del>Ayi, Aci et Av</del></b> où elle est de 50%.</p> <p><del>- Du <b>secteur Ai</b> où l'emprise au sol des abris de jardins est limitée à 6 m2.</del></p> <p><del>- Du <b>secteur Ahi</b> où l'extension attenante ou non des constructions ayant une existence juridique est admise dans la limite des plafonds suivants :</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>- pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises : 50 m2 d'emprise au sol, l'extension de l'emprise des pièces d'habitation ne pouvant excéder 25 m2,</del></li> <li><del>- pour les bâtiments à usage d'activités économiques, industrielles, artisanales, commerciales ou de service n'ayant pas vocation à l'hébergement : 30% de leur emprise au sol.</del></li> </ul> <p><del>Ces possibilités d'extension peuvent être utilisées en une seule ou plusieurs fois. L'emprise au sol initiale à prendre en compte pour l'application de cette règle est celle des bâtiments existants à la date du 21 novembre 1996.</del></p> <p><del>Il est précisé que :</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>- les piscines ne devront pas dépasser une emprise au sol de 25 m<sup>2</sup> pour les bassins de piscine non enterrés et/ou les abris de piscines (amovibles ou non).</del></li> </ul> <p><del>La superficie des bassins de piscines enterrées n'est pas réglementée.</del></p> <p><del>- l'emprise au sol des abris de jardins est limitée à 6 m2.</del></p>
<p><b>Article 10 : hauteur maximale des constructions</b></p> <p><i>Définition :</i>  <i>La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructures (cheminées, ...) ou de modénature ne sont pas pris en compte dans le calcul.</i></p> <p>La hauteur maximale des constructions est :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de R+1 pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, les constructions et installations nécessaires à des prolongements de l'activité agricole, les constructions et installations nécessaires à la diversification de l'activité agricole.</li> <li>- de 3 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les annexes,</li> </ul> <p>La hauteur des extensions est limitée à celle de la construction existante.</p>	<p><b>Article 10 : hauteur maximale des constructions</b></p> <p><i>Définition :</i>  <i>La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructures (cheminées, ...) ou de modénature ne sont pas pris en compte dans le calcul.</i></p> <p>La hauteur maximale des constructions est :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de R+1 pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, les constructions et installations nécessaires à des prolongements de l'activité agricole, les constructions et installations nécessaires à la diversification de l'activité agricole.</li> <li>- de 3 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les annexes,</li> </ul> <p>La hauteur des extensions est limitée à celle de la construction existante.</p>

<p>Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les autres constructions.</p> <p>Dans les <b>secteurs Ahx, Ay, Ayi, Aci</b> la hauteur des constructions est limitée à celle des constructions et installations existantes.</p> <p>Dans le <b>secteur Avi</b>, la hauteur maximale des constructions est R+C.</p>	<p>Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les autres constructions.</p> <p>Dans les <b>secteurs Ahx, Ay, Ayi, Aci</b> la hauteur des constructions est limitée à celle des constructions et installations existantes.</p> <p>Dans le <b>secteur Av Avi</b>, la hauteur maximale des constructions est R+C.</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## **Les évolutions de la zone N**

=> Évolution du plan de zonage : selon les secteurs le reclassement est différent. En effet leurs situations et leurs caractéristiques sont différentes.

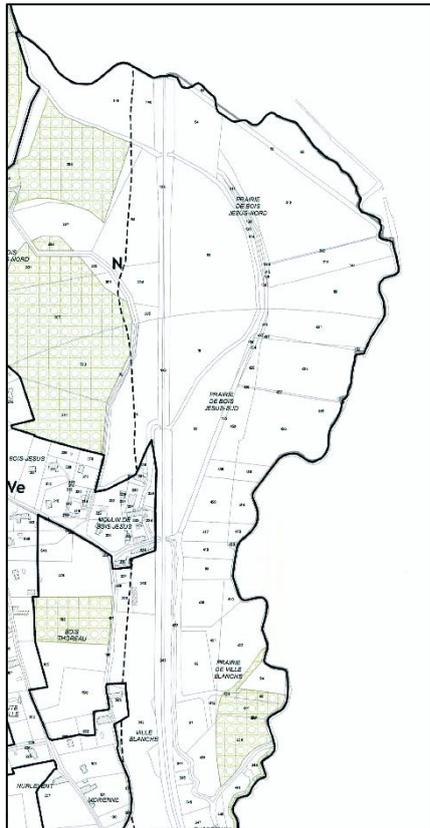
- Le **secteur Ni** (zone AEM au PPRI) correspondant au lit de la Loire sera classé **en zone N**.
- le **secteur Nj** (principalement zone ATF+ au PPRI) correspondant à la vallée de la Choisille et à un Espace Naturel Sensible géré par le Conseil Départemental restera Nj et n'admettra plus que les abris pour animaux (dans les limites du PPRI).

Un **sous-secteur Njs** est créé aux abords de la gare pour y autoriser les espaces de stationnement nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics en prévision de la réouverture de la gare.

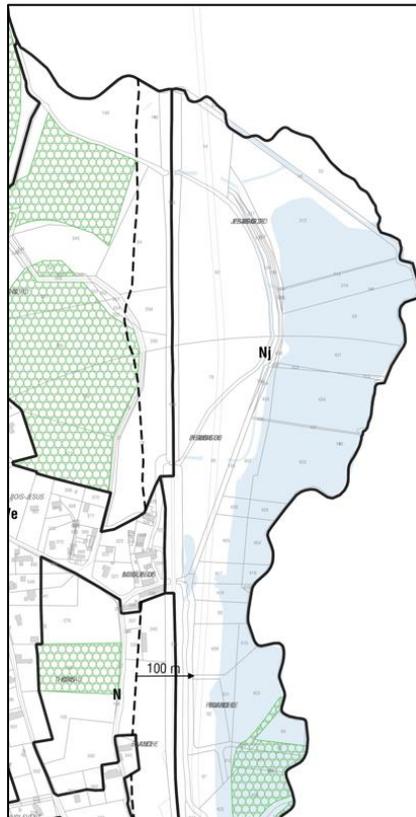
- le **secteur Nk** sera réorganisé de la manière suivante :
  - Des secteurs bâtis dans la vallée de la Choisille et l'espace bâti comportant de nombreuses constructions (habitat, activités, etc.) dans la varenne de la vallée de la Loire au lieu-dit les Rabatteries **sont classés en secteur Nh**.
  - Un espace qui s'étire entre le coteau de la Loire et la levée. C'est un espace à l'occupation hétéroclite (les parcs de grandes propriétés, un gymnase, des serres, jardins, friches diverses...). L'objectif pour cet espace est de limiter le développement de son occupation. C'est pourquoi, ce secteur sera redécoupé afin de préciser les règles selon les types d'occupation du sol à maintenir :
    - le gymnase de l'INSPE (ex-IUFM) sera classé **en Ne** (équipement) dans lequel seront autorisées les aménagements et les installations destinées aux activités sportives et les constructions nécessaires à leur fonctionnement ;
    - les parcs des grandes propriétés seront classés dans un secteur Np pour y autoriser uniquement les aménagements, installations et constructions annexes au bâtiment principal (habitation) en lien avec l'usage d'un jardin/parc non ouvert au public. Ces nouvelles constructions éventuelles devront s'harmoniser avec le caractère architectural et patrimonial des propriétés concernées ;
    - une parcelle support d'une activité horticole sera classée en secteur Na dans lequel seront autorisés les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole à l'exclusion de toute construction à usage d'habitation ;
    - le reste de cet espace sera classé en zone N.



Plan avant la modification



Plan après la modification



=> Évolutions du règlement

PLU avant la modification (DECPRON°1)	PLU après la modification
<p><b>Caractère de la zone</b></p> <p>La zone naturelle correspond aux espaces à protéger en raison de leur intérêt écologique ou paysager. Elle comprend aussi des secteurs non construits dont la vocation n'est pas actuellement ou à terme agricole. Enfin, elle comprend aussi les espaces soumis à des risques d'inondation répertoriés au PPRI et à protéger de toute urbanisation.</p> <p>Elle concerne les espaces suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les principaux boisements et parcs du plateau.</li> <li>- Les abords boisés ou non du prieuré de Lavaray, classé Monument Historique et inscrit à l'inventaire supplémentaire.</li> <li>- La Vallée de la Choisille.</li> </ul> <p>La partie aval de la vallée est soumise à un risque d'inondation répertorié au PPRI d'aléa faible à fort et fréquemment inondable par débordement (A1a à A3a) pour la vallée proprement dite et faible (A1) pour le bas du coteau de la Guignière.</p>	<p><b>Caractère de la zone</b></p> <p>La zone naturelle correspond aux espaces à protéger en raison de leur intérêt écologique ou paysager. Elle comprend aussi des secteurs non construits dont la vocation n'est pas actuellement ou à terme agricole. Enfin, elle comprend aussi les espaces soumis à des risques d'inondation répertoriés au PPRI et à protéger de toute urbanisation.</p> <p>Elle concerne les espaces suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les principaux boisements et parcs du plateau.</li> <li>- Les abords boisés ou non du prieuré de Lavaray, classé Monument Historique et inscrit à l'inventaire supplémentaire.</li> <li>- La Vallée de la Choisille.</li> </ul> <p>La partie aval de la vallée est soumise à un risque d'inondation répertorié au PPRI <del>d'aléa faible à fort et fréquemment inondable par débordement (A1a à A3a) pour la vallée proprement dite et faible (A1) pour le bas du coteau de la Guignière.</del></p>

<p>- Le coteau de la Loire. Le coteau de la Loire comporte de nombreux espaces à protéger en raison de leur caractère boisé ou préservé de l'urbanisation.</p> <p>- Le lit de la Loire, au Sud de la levée. Le risque d'inondation y est qualifié de très fort (aléa A4). Cet espace est particulièrement important en termes écologiques. Il fait partie pour le lit de la Loire de deux sites classés Natura 2000.</p> <p>- La varenne inondable à l'Est de Vallières. Cette partie de la varenne est à préserver de toute urbanisation. Cependant, de nombreuses constructions y sont édifiées allant de constructions à usage d'habitat, de locaux d'activités, à des éléments d'aménagement de parcs de propriétés. Le risque d'inondation y est qualifié de faible à fort (A1 à A3).</p> <p>- Une grande partie du vallon des Guillels.</p> <p>- La zone de la Morandière. Cette zone n'est pas prévue pour être urbanisée à l'horizon du PLU.</p> <p>- Enfin, il y a dans la zone naturelle des constructions, notamment les bâtiments des propriétés dont les parcs ont été protégés.</p> <p>La zone N est concernée par des risques de mouvements de terrain liés à la présence de coteaux.</p> <p>La zone N est concernée par l'article L111-1-4 du Code l'Urbanisme qui définit un recul par rapport à la RD952 et au périphérique.</p> <p>La zone N est en partie incluse dans le périmètre du site classé patrimoine mondial de l'Unesco.</p> <p>La zone N est en partie concernée par l'orientation d'aménagement et de programmation des coteaux.</p> <p><u>Les secteurs :</u> Afin de prendre en compte ces différentes situations un certain nombre de secteurs ont été définis au sein de la zone naturelle :</p> <p>- Le <b>secteur Ni</b> (aléa A4 au PPRI) correspond au lit de la Loire, au Sud de la levée,</p> <p>- Le <b>secteur Nj</b> (aléas A1a, A2a et A3a et A1 au PPRI) correspond au lit inondable de la vallée de la Choisille,</p> <p>- Le <b>secteur Nk</b> (aléas A1, A2 et A3 au PPRI) correspond à la varenne inondable à l'Est de Vallières où l'on trouve des occupations diverses.</p> <p>- Le <b>secteur Nh</b> correspond aux constructions éparses dans l'espace naturel,</p> <p>- Le <b>secteur Ny</b> correspond au forage d'eau potable de la Bourdonnière,</p>	<p>- Le coteau de la Loire. Le coteau de la Loire comporte de nombreux espaces à protéger en raison de leur caractère boisé ou préservé de l'urbanisation.</p> <p>- Le lit de la Loire, au Sud de la levée. <del>Le risque d'inondation y est qualifié de très fort (aléa A4).</del> Cet espace est particulièrement important en termes écologiques. Il fait partie pour le lit de la Loire de deux sites classés Natura 2000.</p> <p>- La varenne inondable à l'Est de Vallières. Cette partie de la varenne est à préserver de toute urbanisation. Cependant, de nombreuses constructions y sont édifiées allant de constructions à usage d'habitat, de locaux d'activités, à des éléments d'aménagement de parcs de propriétés. <del>Le risque d'inondation y est qualifié de faible à fort (A1 à A3).</del></p> <p>- Une grande partie du vallon des Guillels.</p> <p>- La zone de la Morandière. Cette zone n'est pas prévue pour être urbanisée à l'horizon du PLU.</p> <p>- Enfin, il y a dans la zone naturelle des constructions, notamment les bâtiments des propriétés dont les parcs ont été protégés.</p> <p>La zone N est concernée par des risques de mouvements de terrain liés à la présence de coteaux.</p> <p>La zone N est concernée par l'article L111-1-4 du Code l'Urbanisme qui définit un recul par rapport à la RD952 et au périphérique.</p> <p>La zone N est en partie incluse dans le périmètre du site classé patrimoine mondial de l'Unesco.</p> <p>La zone N est en partie concernée par l'orientation d'aménagement et de programmation des coteaux.</p> <p><u>Les secteurs :</u> Afin de prendre en compte ces différentes situations un certain nombre de secteurs ont été définis au sein de la zone naturelle :</p> <p><del>- Le <b>secteur Ni</b> (aléa A4 au PPRI) correspond au lit de la Loire, au Sud de la levée,</del></p> <p><del>- Le <b>secteur Nj</b> (aléas A1a, A2a et A3a et A1 au PPRI) correspond au lit inondable de la vallée de la Choisille,</del></p> <p><del>- le <b>secteur Njs</b>, correspond à des terrains destinés à l'aménagement de stationnement</del></p> <p><del>- Le <b>secteur Nk</b> correspondant à des secteurs de la varenne s'étendant à l'Est de Vallière jusqu'au quai de la Guignière qui sont occupés par des fonctions diverses (résidentielle, agricoles, économiques, etc.);</del></p> <p><del>- le <b>secteur Np</b>, correspondant à des parcs de grandes propriétés dans la varenne,</del></p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>...</p>	<p>- le <b>secteur Na</b>, correspondant à une activité horticole dans la varenne,  - le <b>secteur Ne</b>, correspondant au gymnase de l'IUFM,  - Le <b>secteur Nh</b> correspond aux constructions éparses dans l'espace naturel <b>et au secteur de la Rabatterie dans la varenne de la Loire</b>  - Le <b>secteur Ny</b> correspond au forage d'eau potable de la Bourdonnière,  ...</p>
<p><b>Article 2 : occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières</b></p> <p>Sont admises à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages,</li> <li>- d'être compatibles avec le caractère de la zone, les équipements publics existants ou prévus,</li> <li>- de respecter s'il y a lieu les prescriptions du PPRI, et en particulier dans ce cas pour les constructions à usage d'habitation de comporter un premier niveau de plancher à 0,50 m au moins au-dessus du terrain naturel et un étage habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation ; elles ne devront pas comporter de sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel.</li> </ul> <p>Les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les annexes de petite taille (emprise au sol inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> et hauteur inférieure ou égale à 2,20 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère) sont soumises à des règles spécifiques d'implantation par rapport aux limites séparatives et d'aspect extérieur.</li> </ul> <p>&gt; Dans la <b>zone N</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages</li> <li>- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière à l'exclusion des constructions à vocation d'habitat.</li> </ul> <p>&gt; Dans le <b>secteur Nh</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne</li> </ul>	<p><b>Article 2 : occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières</b></p> <p>Sont admises à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages,</li> <li>- d'être compatibles avec le caractère de la zone, les équipements publics existants ou prévus,</li> <li>- de respecter s'il y a lieu les prescriptions du PPRI, <del>et en particulier dans ce cas pour les constructions à usage d'habitation de comporter un premier niveau de plancher à 0,50 m au moins au-dessus du terrain naturel et un étage habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation ; elles ne devront pas comporter de sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel.</del></li> </ul> <p>Les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les annexes de petite taille (emprise au sol inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> et hauteur inférieure ou égale à 2,20 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère) sont soumises à des règles spécifiques d'implantation par rapport aux limites séparatives et d'aspect extérieur.</li> </ul> <p>&gt; Dans la <b>zone N</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages</li> <li>- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière à l'exclusion des constructions à vocation d'habitat.</li> </ul> <p>&gt; Dans le <b>secteur Nh</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne</li> </ul>

<p>portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'extension des constructions existantes et la construction d'annexes dans la limite de 50% de l'emprise au sol existante avec un maximum de 60 m<sup>2</sup>. La date de référence est celle de l'approbation du PLU (30 juin 2015).</li> <li>- Le changement de destination des constructions existantes, en pierre ou en tuffeau, ou présentant un caractère patrimonial, vers l'habitat ou l'usage d'hébergement touristique tel que les gîtes, les chambres d'hôtes ...</li> <li>- l'aménagement des caves à des fins patrimoniales ou touristiques à condition que toutes les précautions soient prises en termes de sécurité.</li> </ul> <p>&gt; Dans le <b>secteur Ny</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du forage.</li> <li>- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</li> </ul> <p>&gt; Dans le <b>secteur Ni</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements et modifications de façades et réfections de toitures</li> <li>- les abris ouverts strictement nécessaires aux animaux vivant de façon continue dans les parcs et enclos.</li> <li>- les abris nécessaires aux installations de pompage pour l'irrigation.</li> <li>- les constructions nécessaires à l'observation du milieu naturel (observatoire ornithologique...)</li> <li>- les clôtures entièrement ajourées, d'une hauteur maximale de 1,50 mètre ; cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protection intérieures aux propriétés.</li> <li>- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne pourraient être implantées en d'autres lieux, tels que : pylônes, postes de transformation électrique, station de pompage d'eau potable ...</li> <li>- les travaux d'infrastructure publique, leurs équipements et les remblaiements indispensables.</li> </ul> <p>&gt; Dans le <b>secteur Nj</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les abris ouverts strictement nécessaires aux animaux vivant de façon continue dans les parcs et enclos.</li> <li>- les abris nécessaires aux installations de pompage pour l'irrigation.</li> </ul>	<p>portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'extension des constructions existantes et la construction d'annexes dans la limite de 50% de l'emprise au sol existante avec un maximum de 60 m<sup>2</sup>. La date de référence est celle de l'approbation du PLU (30 juin 2015).</li> <li>- Le changement de destination des constructions existantes, en pierre ou en tuffeau, ou présentant un caractère patrimonial, vers l'habitat ou l'usage d'hébergement touristique tel que les gîtes, les chambres d'hôtes ...</li> <li>- l'aménagement des caves à des fins patrimoniales ou touristiques à condition que toutes les précautions soient prises en termes de sécurité.</li> </ul> <p>&gt; Dans le <b>secteur Ny</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du forage.</li> <li>- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</li> </ul> <p>&gt; Dans le <b>secteur Ni</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>- les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements et modifications de façades et réfections de toitures</del></li> <li><del>- les abris ouverts strictement nécessaires aux animaux vivant de façon continue dans les parcs et enclos.</del></li> <li><del>- les abris nécessaires aux installations de pompage pour l'irrigation. - les constructions nécessaires à l'observation du milieu naturel (observatoire ornithologique...)</del></li> <li><del>- les clôtures entièrement ajourées, d'une hauteur maximale de 1,50 mètre ; cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protection intérieures aux propriétés.</del></li> <li><del>- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne pourraient être implantées en d'autres lieux, tels que : pylônes, postes de transformation électrique, station de pompage d'eau potable ...</del></li> <li><del>- les travaux d'infrastructure publique, leurs équipements et les remblaiements indispensables.</del></li> </ul> <p>&gt; Dans le <b>secteur Nj</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>- les abris ouverts strictement nécessaires aux animaux vivant de façon continue dans les parcs et enclos.</del></li> <li><del>- les abris nécessaires aux installations de pompage pour l'irrigation.</del></li> </ul>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>- les châssis et serres démontables exemptés de permis de construire.</p> <p>- les abris de jardins, isolés ou au sein de jardins familiaux d'une superficie inférieure à 6 m<sup>2</sup>. Dans les secteurs A1a, A2a et A3a du PPRI, ils doivent être démontables dans un délai de 48 heures.</p> <p>- 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, l'écoulement des eaux et la sécurité des personnes et des biens.</p> <p>- les constructions nécessaires à l'observation du milieu naturel (observatoire ornithologique...)</p> <p>- les clôtures ajourées au moins sur les 2/3 de leur hauteur ; cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protection intérieures aux propriétés. Dans les secteurs A1a, A2a et A3a du PPRI, elles doivent être entièrement ajourées</p> <p>- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne pourraient être implantées en d'autres lieux, tels que : pylônes, postes de transformation électrique, ...</p> <p>- les travaux d'infrastructure publique, leurs équipements et les remblaiements indispensables.</p> <p>- les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements et modifications de façades et réfections de toitures</p> <p>- les reconstructions de bâtiments régulièrement autorisés, sinistrés pour des causes autres que l'inondation.</p> <p>&gt; Dans le <b>secteur Nk</b> :</p> <p>- les abris ouverts strictement nécessaires aux animaux vivant de façon continue dans les parcs et enclos.</p> <p>- les abris nécessaires aux installations de pompage pour l'irrigation.</p> <p>- les serres et les bâtiments agricoles, nécessaires au fonctionnement de l'exploitation.</p> <p>- les châssis et serres démontables exemptés de permis de construire.</p> <p>- les abris de jardins, isolés ou au sein de jardins familiaux d'une superficie inférieure à 6 m<sup>2</sup></p> <p>- 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, l'écoulement des eaux et la sécurité des personnes et des biens.</p>	<p><del>-les châssis et serres démontables exemptés de permis de construire.</del></p> <p><del>-les abris de jardins, isolés ou au sein de jardins familiaux d'une superficie inférieure à 6 m<sup>2</sup>. Dans les secteurs A1a, A2a et A3a du PPRI, ils doivent être démontables dans un délai de 48 heures.</del></p> <p><del>-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, l'écoulement des eaux et la sécurité des personnes et des biens.</del></p> <p><del>-les constructions nécessaires à l'observation du milieu naturel (observatoire ornithologique...)</del></p> <p><del>-les clôtures ajourées au moins sur les 2/3 de leur hauteur ; cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protection intérieures aux propriétés. Dans les secteurs A1a, A2a et A3a du PPRI, elles doivent être entièrement ajourées</del></p> <p><del>-les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne pourraient être implantées en d'autres lieux, tels que : pylônes, postes de transformation électrique, ...</del></p> <p><del>-les travaux d'infrastructure publique, leurs équipements et les remblaiements indispensables.</del></p> <p><del>-les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements et modifications de façades et réfections de toitures</del></p> <p><del>-les reconstructions de bâtiments régulièrement autorisés, sinistrés pour des causes autres que l'inondation.</del></p> <p><b>Remplacé par :</b></p> <p>&gt; Dans le <b>secteur Nj</b> :</p> <p>- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages</p> <p>- les abris pour les animaux</p> <p>&gt; Dans le <b>secteur Njs</b> :</p> <p>- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages</p> <p>- les espaces de stationnement nécessaires aux équipements d'intérêt collectifs et aux services publics</p> <p>&gt; Dans le <b>secteur Nk</b></p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<ul style="list-style-type: none"> <li>- les vestiaires et sanitaires non gardés nécessaires au fonctionnement des terrains de sport.</li> <li>- les constructions et installations sportives, de loisirs ou de tourisme (hôtellerie exclue), non susceptibles d'accueillir des personnes de façon permanente, les activités commerciales qui leur sont directement associées et, s'il est indispensable à la surveillance et au fonctionnement de ces installations, le logement du gardien.</li> <li>- les structures provisoires (tentes, parquets, structures flottables ...). Celles-ci peuvent accueillir des activités commerciales directement associées à des activités de loisirs ou de tourisme, à l'exclusion de l'hébergement.</li> <li>- le stationnement des caravanes isolées pour plus de 3 mois.</li> <li>- les constructions nécessaires à l'observation du milieu naturel (observatoire ornithologique...)</li> <li>- les constructions nécessaires à l'observation du milieu naturel (observatoire ornithologique...)</li> <li>- les clôtures ajourées au moins sur les 2/3 de leur hauteur ; cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protection intérieures aux propriétés.</li> <li>- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne pourraient être implantées en d'autres lieux, tels que : pylônes, postes de transformation électrique, ...</li> <li>- les travaux d'infrastructure publique, leurs équipements et les remblaiements indispensables.</li> <li>- l'extension des constructions ayant une existence juridique. Une extension, attenante ou non, pourra être admise dans la limite des plafonds suivants :</li> <li>- pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises : 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, l'extension de l'emprise des pièces d'habitation ne pouvant excéder 25 m<sup>2</sup>,</li> <li>- pour les bâtiments à usage d'activités économiques, industrielles, artisanales, commerciales ou de service n'ayant pas vocation à l'hébergement : 30% de leur emprise au sol</li> </ul> <p>Ces possibilités d'extension peuvent être utilisées en une seule ou plusieurs fois. L'emprise au sol initiale à prendre en compte pour l'application de cette règle est celle des bâtiments existants à la date du 21 novembre 1996.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les piscines pour les constructions à usage d'habitation ayant une existence juridique</li> <li>- les surélévations de construction à usage d'habitation, sous réserve de ne pas créer un logement supplémentaire et de doter l'habitation d'un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues avec des ouvertures suffisantes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><del>-les abris ouverts strictement nécessaires aux animaux vivant de façon continue dans les parcs et enclos.</del></li> <li><del>-les abris nécessaires aux installations de pompage pour l'irrigation.</del></li> <li><del>-les serres et les bâtiments agricoles, nécessaires au fonctionnement de l'exploitation.</del></li> <li><del>-les châssis et serres démontables exemptés de permis de construire.</del></li> <li><del>-les abris de jardins, isolés ou au sein de jardins familiaux d'une superficie inférieure à 6 m<sup>2</sup></del></li> <li><del>-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, l'écoulement des eaux et la sécurité des personnes et des biens.</del></li> <li><del>-les vestiaires et sanitaires non gardés nécessaires au fonctionnement des terrains de sport.</del></li> <li><del>-les constructions et installations sportives, de loisirs ou de tourisme (hôtellerie exclue), non susceptibles d'accueillir des personnes de façon permanente, les activités commerciales qui leur sont directement associées et, s'il est indispensable à la surveillance et au fonctionnement de ces installations, le logement du gardien.</del></li> <li><del>-les structures provisoires (tentes, parquets, structures flottables ...). Celles-ci peuvent accueillir des activités commerciales directement associées à des activités de loisirs ou de tourisme, à l'exclusion de l'hébergement.</del></li> <li><del>-le stationnement des caravanes isolées pour plus de 3 mois.</del></li> <li><del>-les constructions nécessaires à l'observation du milieu naturel (observatoire ornithologique...)</del></li> <li><del>-les constructions nécessaires à l'observation du milieu naturel (observatoire ornithologique...)</del></li> <li><del>-les clôtures ajourées au moins sur les 2/3 de leur hauteur ; cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protection intérieures aux propriétés.</del></li> <li><del>-les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne pourraient être implantées en d'autres lieux, tels que : pylônes, postes de transformation électrique, ...</del></li> <li><del>-les travaux d'infrastructure publique, leurs équipements et les remblaiements indispensables.</del></li> <li><del>-l'extension des constructions ayant une existence juridique. Une extension, attenante ou non, pourra être admise dans la limite des plafonds suivants :</del></li> <li><del>-pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises : 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,</del></li> </ul>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le changement de destination d'une construction existante construite en pierre et/ou tuffeau (à l'exclusion du parpaing) en habitation, sous réserve :</li> <li>- de ne créer qu'un seul logement nouveau,</li> <li>- de ne pas remanier le gros œuvre, sauf pour le percement de portes et de fenêtres,</li> <li>- de créer un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues, doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation,</li> <li>- de ne pas creuser de sous-sol.</li> <li>- les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements et modifications de façades et réfections de toitures</li> <li>- les reconstructions de bâtiments régulièrement autorisés, sinistrés pour des causes autres que l'inondation, sans augmentation d'emprise au sol supérieure à celles évoquées ci- dessus.</li> </ul>	<p><del>l'extension de l'emprise des pièces d'habitation ne pouvant excéder 25 m<sup>2</sup>,</del></p> <p><del>– pour les bâtiments à usage d'activités économiques, industrielles, artisanales, commerciales ou de service n'ayant pas vocation à l'hébergement : 30% de leur emprise au sol</del></p> <p><del>Ces possibilités d'extension peuvent être utilisées en une seule ou plusieurs fois. L'emprise au sol initiale à prendre en compte pour l'application de cette règle est celle des bâtiments existants à la date du 21 novembre 1996.</del></p> <p><del>– les piscines pour les constructions à usage d'habitation ayant une existence juridique</del></p> <p><del>– les surélévations de construction à usage d'habitation, sous réserve de ne pas créer un logement supplémentaire et de doter l'habitation d'un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues avec des ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation.</del></p> <p><del>– le changement de destination d'une construction existante construite en pierre et/ou tuffeau (à l'exclusion du parpaing) en habitation, sous réserve :</del></p> <p><del>– de ne créer qu'un seul logement nouveau,</del></p> <p><del>– de ne pas remanier le gros œuvre, sauf pour le percement de portes et de fenêtres,</del></p> <p><del>– de créer un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues, doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation,</del></p> <p><del>– de ne pas creuser de sous-sol.</del></p> <p><del>– les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements et modifications de façades et réfections de toitures</del></p> <p><del>– les reconstructions de bâtiments régulièrement autorisés, sinistrés pour des causes autres que l'inondation, sans augmentation d'emprise au sol supérieure à celles évoquées ci- dessus.</del></p> <p>&gt; Dans le <b>secteur Np</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages</li> <li>- les aménagements, installations et constructions annexes au bâtiment principal (habitation) en lien avec l'usage d'un jardin/parc non ouvert au public. Ces nouvelles constructions éventuelles devront s'harmoniser avec le caractère architectural et patrimonial des propriétés concernées.</li> </ul> <p>&gt; Dans le <b>secteur Ne</b> :</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,</p> <p>- les aménagements et installations destinés aux activités sportives et les constructions nécessaires à leur fonctionnement.</p> <p>&gt; Dans le <b>secteur Na</b> :</p> <p>- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,</p> <p>- les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole à l'exclusion de toute constructions à usage d'habitation.</p>
<p><b>Article 9 : emprise au sol des constructions</b></p> <p><i>Définition :</i> L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus.</p> <p>Dans les <b>secteurs Ni et Nj et Nk</b>, la définition retenue est celle du PPRI soit :</p> <p>L'emprise au sol est la projection verticale de la totalité des constructions, à l'exception des éléments de saillie et de modénature (balcons, terrasses, débords de toiture, marquises, auvents ...).</p> <p>Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale à l'exception :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- du <b>secteur Nh</b> où l'extension des constructions et la construction d'annexes est limitée à 50% de l'emprise au sol existante avec un maximum de 60 m2. La date de référence de l'emprise au sol est celle de l'approbation du PLU (30 juin 2015).</li> <li>- du <b>secteur Ny</b> où elle est de 50%,</li> <li>- du <b>secteur Nk</b> où l'extension attenante ou non des constructions ayant une existence juridique est admise dans la limite des plafonds suivants :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises : 50 m2 d'emprise au sol, l'extension de l'emprise des pièces d'habitation ne pouvant excéder 25 m2,</li> <li>- pour les bâtiments à usage d'activités économiques, industrielles, artisanales, commerciales ou de service n'ayant pas vocation à l'hébergement : 30% de leur emprise au sol.</li> </ul> </li> </ul> <p>Ces possibilités d'extension peuvent être utilisées en une seule ou plusieurs fois.</p>	<p><b>Article 9 : emprise au sol des constructions</b></p> <p><i>Définition :</i> L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus.</p> <p><del>Dans les <b>secteurs Ni et Nj et Nk</b>, la définition retenue est celle du PPRI soit :</del></p> <p><del>L'emprise au sol est la projection verticale de la totalité des constructions, à l'exception des éléments de saillie et de modénature (balcons, terrasses, débords de toiture, marquises, auvents ...).</del></p> <p>Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale à l'exception :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- du <b>secteur Nh</b> où l'extension des constructions et la construction d'annexes est limitée à 50% de l'emprise au sol existante avec un maximum de 60 m2. La date de référence de l'emprise au sol est celle de l'approbation du PLU (30 juin 2015).</li> <li>- du <b>secteur Ny</b> où elle est de 50%,</li> <li><del>- du <b>secteur Nk</b> où l'extension attenante ou non des constructions ayant une existence juridique est admise dans la limite des plafonds suivants :</del> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>- pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises : 50 m2 d'emprise au sol, l'extension de l'emprise des pièces d'habitation ne pouvant excéder 25 m2,</del></li> <li><del>- pour les bâtiments à usage d'activités économiques, industrielles, artisanales, commerciales ou de service n'ayant pas vocation à l'hébergement : 30% de leur emprise au sol.</del></li> </ul> </li> </ul> <p><del>Ces possibilités d'extension peuvent être utilisées en une seule ou plusieurs fois.</del></p>

<p>L'emprise au sol initiale à prendre en compte pour l'application de cette règle est celle des bâtiments existants à la date du 21 novembre 1996.</p> <p>Il est précisé que :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- les piscines ne devront pas dépasser une emprise au sol de 25 m<sup>2</sup> pour les bassins de piscine non enterrés et/ou les abris de piscines (amovibles ou non).</li></ul> <p>La superficie des bassins de piscines enterrées n'est pas réglementée.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- l'emprise au sol des abris de jardins est limitée à 6 m<sup>2</sup>.</li></ul>	<p><del>L'emprise au sol initiale à prendre en compte pour l'application de cette règle est celle des bâtiments existants à la date du 21 novembre 1996.</del></p> <p><del>Il est précisé que :</del></p> <ul style="list-style-type: none"><li><del>- les piscines ne devront pas dépasser une emprise au sol de 25 m<sup>2</sup> pour les bassins de piscine non enterrés et/ou les abris de piscines (amovibles ou non).</del></li></ul> <p><del>La superficie des bassins de piscines enterrées n'est pas réglementée.</del></p> <ul style="list-style-type: none"><li><del>- l'emprise au sol des abris de jardins est limitée à 6 m<sup>2</sup>.</del></li></ul>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## 2.2 La correction d'erreurs matérielles sur le plan de zonage

Suite à des difficultés techniques lors de la modification n°2, plusieurs erreurs matérielles impactent les plans de zonage du PLU.

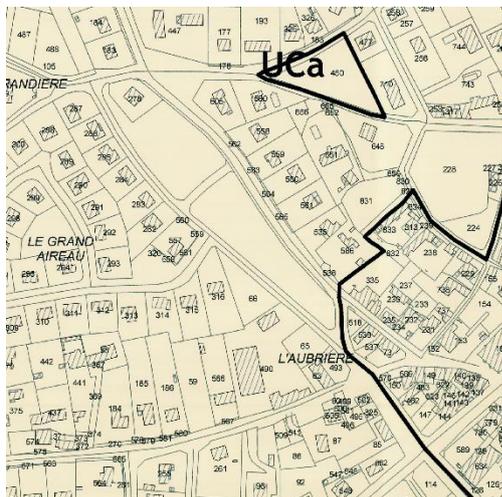
Il est donc nécessaire d'y remédier. Les corrections d'erreurs sont les suivantes :

### ► Dessin du secteur UCe

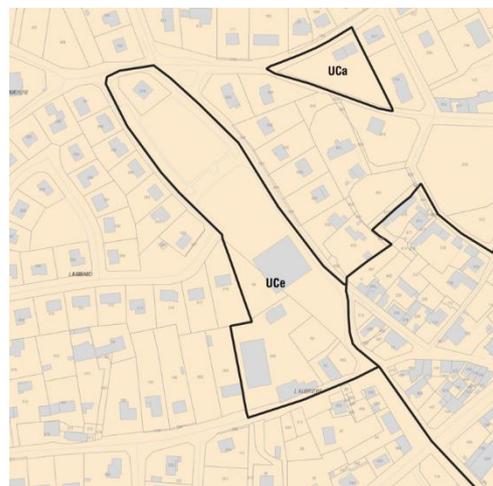
Le dessin du secteur UCe a été oublié lors de la modification n°2 alors que sa suppression n'était pas l'objet de cette procédure. Il s'agit donc d'une erreur matérielle.

=> Évolution du plan de zonage : le secteur UCe est reporté sur les plans de zonage concernés : 4.2 et 4.4

Plan de zonage avant la modification n°4



Plan de zonage après la modification n°4

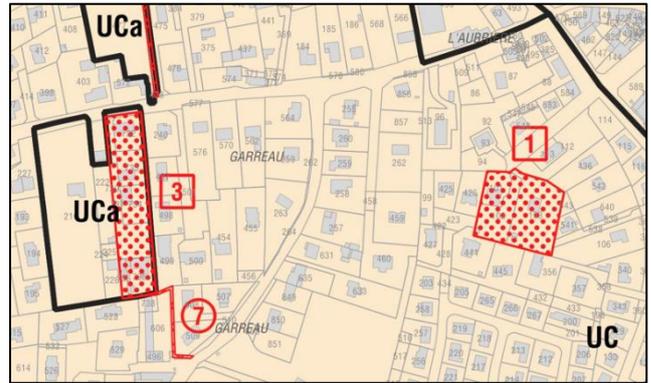
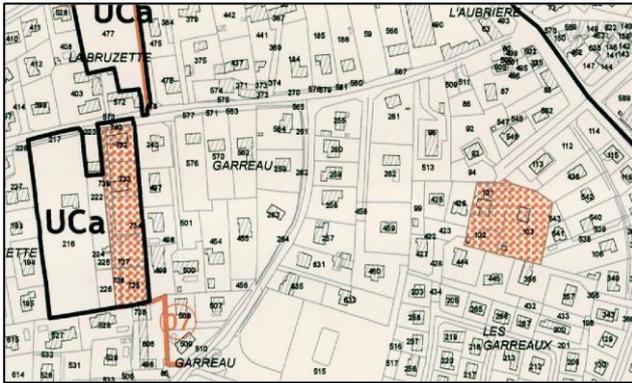


### ► Ajout des numéros de périmètres de localisation manquants

Lors de la modification n°2, les numéros des périmètres de localisation n°1 et n°3 ont été oubliés sur le plan 4.4 et le numéro du périmètre de localisation n°3 a été oublié sur le plan 4.2.

=> Évolution du plan de zonage : ces numéros sont rajoutés sur les plans concernés.

Plan de zonage (4.4) avant la modification n°4      Plan de zonage (4.4) après la modification n°4

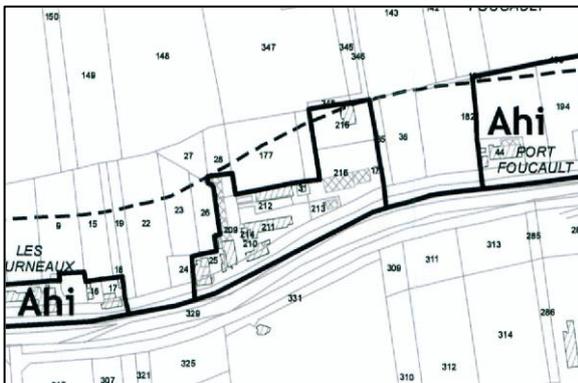


►  **Ajout ou repositionnement d'étiquettes de secteurs oubliés ou mal positionnés**

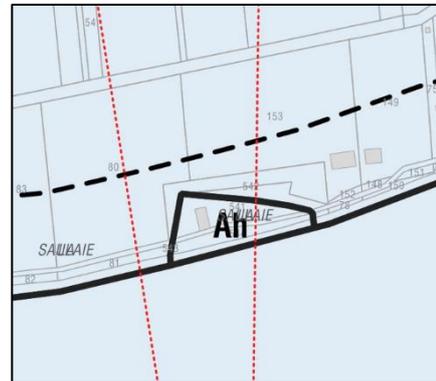
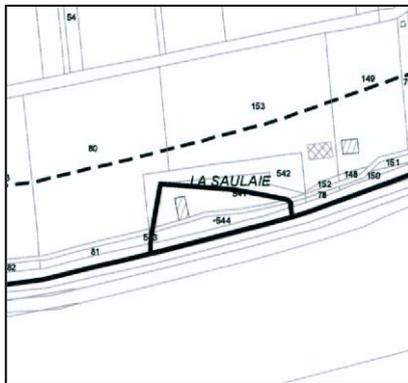
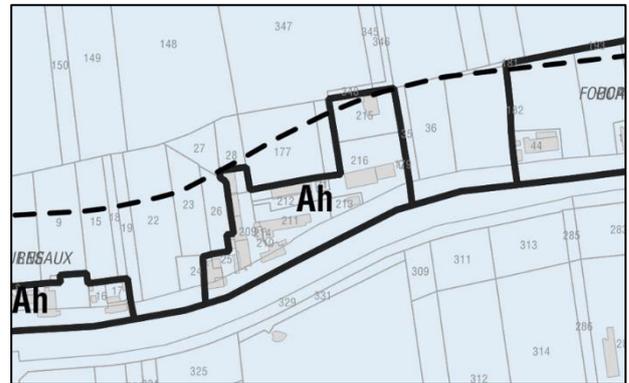
Lors de la modification n°2, les étiquettes des secteurs Ahi à Port Foucault, la Saulaie et Vallières, UVd au Petit Martigny et Uvea aux Roches ont été oubliées sur le plan de zonage 4.4, celles des secteurs Nh à Gannay et UVeA à Vallières ont été mal positionnées sur ce même plan.

=> Évolution du plan de zonage : ces étiquettes sont remises ou repositionnées sur le plan concerné.

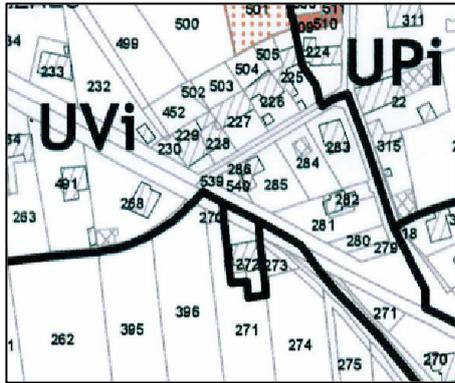
Plan de zonage avant la modification n°4



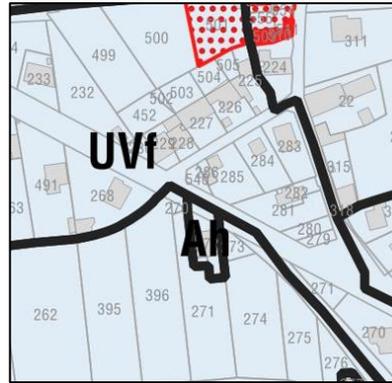
Plan de zonage après la modification n°4



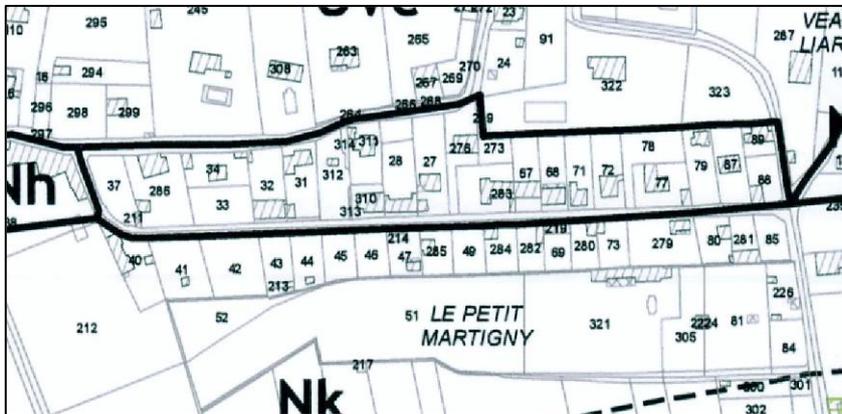
Plan de zonage avant la modification n°4



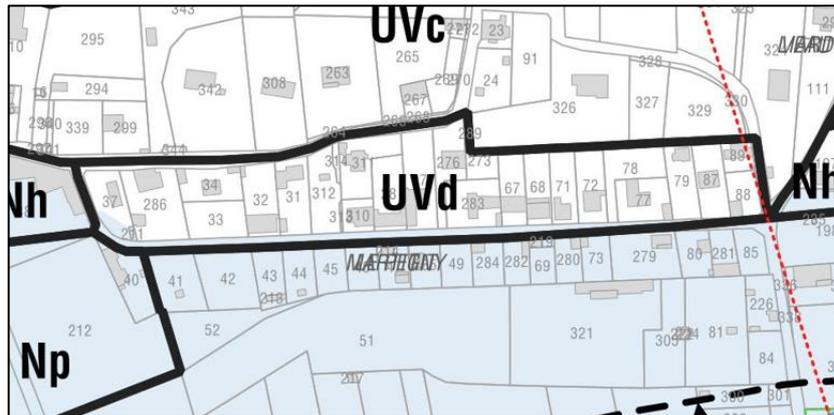
Plan de zonage après la modification n°4



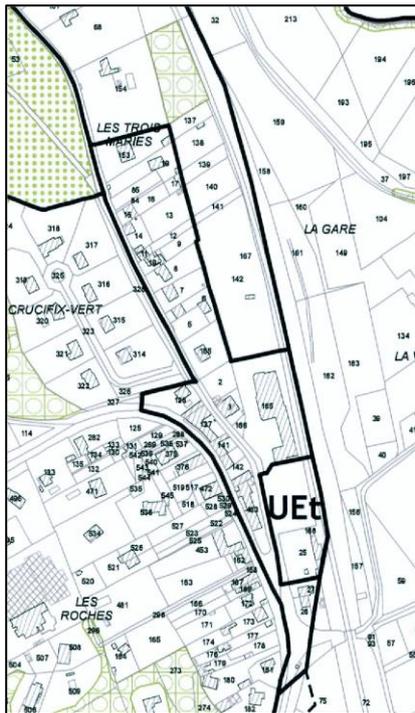
Plan de zonage avant la modification n°4



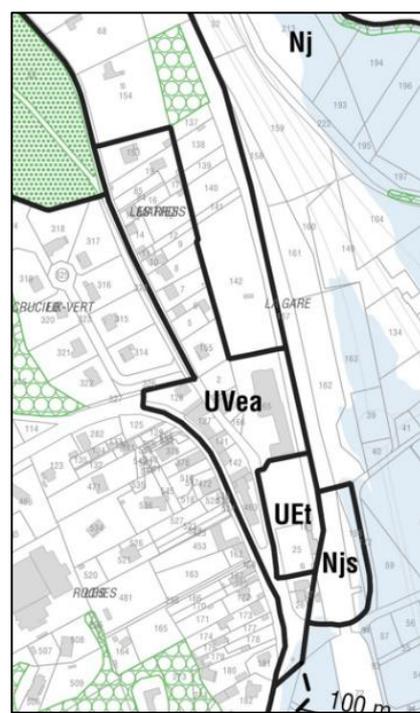
Plan de zonage après la modification n°4



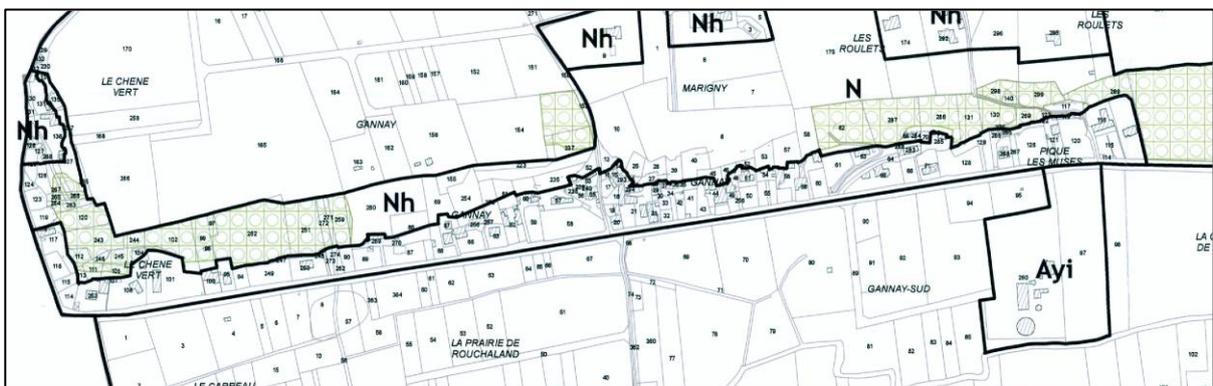
Plan de zonage avant la modification n°4



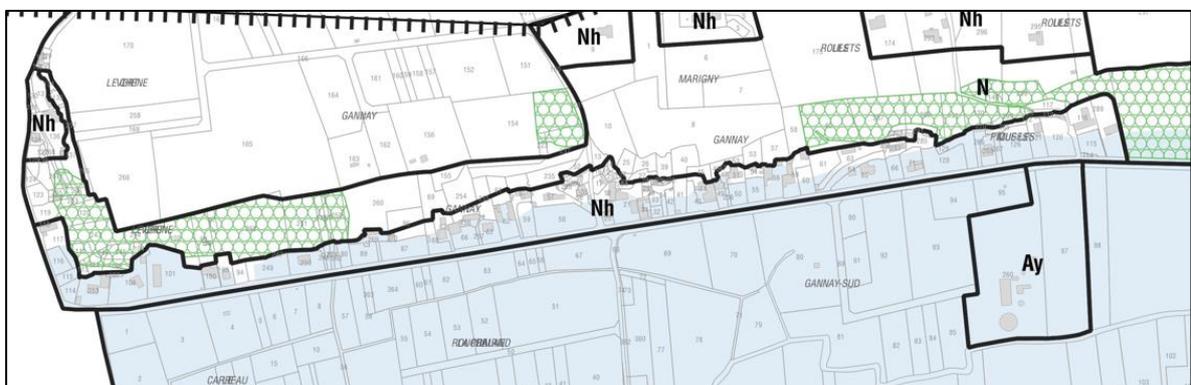
Plan de zonage après la modification n°4



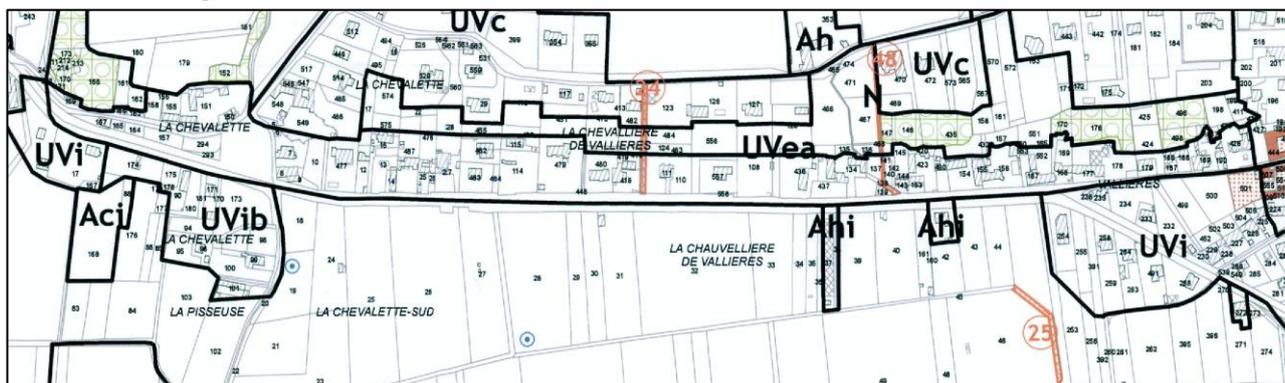
Plan de zonage avant la modification n°4



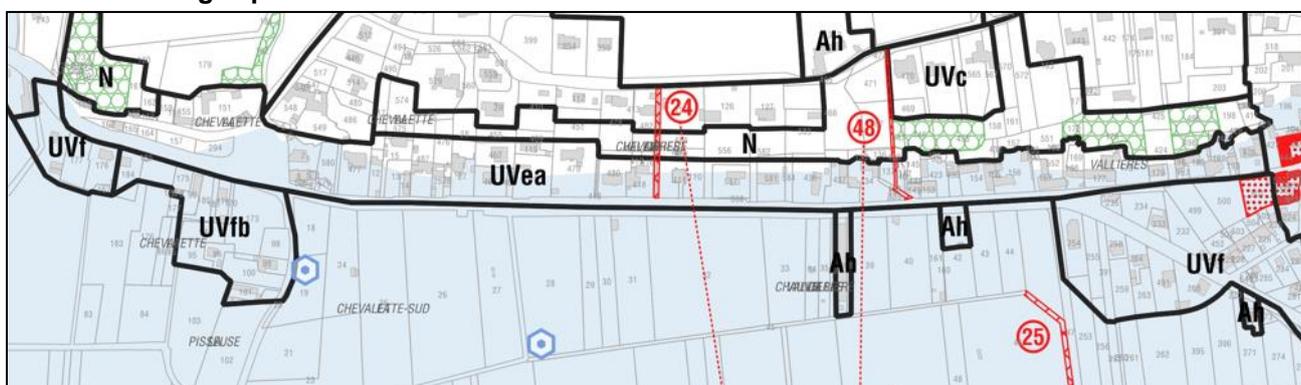
Plan de zonage après la modification n°4



**Plan de zonage avant la modification n°4**



**Plan de zonage après la modification n°4**



**► Ajout des zooms des emplacements réservés sur le plan 4.4**

Pour une meilleure lisibilité le plan de zonage 4.4 comportait des zooms pour plusieurs emplacements réservés. Ces zooms n'ont pas été reportés sur le plan de zonage lors de la modification n°2.

=> Évolution du plan de zonage : ces zooms sont de nouveau portés sur le plan de zonage concernés.

Étant donné qu'il ne s'agit que d'une amélioration de présentation, il n'est pas présenté de plan de zonage avant et après la présente modification.

**► Ajout du périmètre concerné par le classement au patrimoine mondial de l'UNESCO**

Lors de la modification n°2, le périmètre concerné par le classement au patrimoine mondial de l'UNESCO a été oublié sur le plan de zonage 4.4.

=> Évolution du plan de zonage : ce périmètre est rajouté

Étant donné qu'il s'agit simplement d'une information, il n'est pas présenté de plan de zonage avant et après la présente modification.

## 2.3 L'adaptation d'une série de dispositions règlementaires

### ► Modification des règles de stationnement dans le secteur UCe

Avec l'apparition de nouveaux modes de déplacements et de nouveaux besoins d'occupation de la voirie et des espaces publics (végétalisation, circulations douces...), une concurrence de plus en plus forte apparaît sur ces espaces qui ne sont pas extensibles.

L'objectif est donc de créer de nouveaux équilibres entre les différents usages et fonctions de l'espace public, ainsi qu'entre les différents modes de déplacements au profit des plus durables et dans ce but de mutualiser les espaces de stationnement. Ceux-ci doivent être envisagés à travers une approche globale de la mobilité et de l'aménagement, comme un élément d'une chaîne de déplacements. Ils doivent aussi être envisagés à l'échelle du quartier et de la rue.

Plusieurs équipements voient le jour dans le centre de la commune (Halles de la Morandière, Maison des Arts et de la Jeunesse à venir, requalification de la salle de l'Aubrière, etc.). Il s'agit, plutôt que de prévoir pour chacun d'eux un nombre de places de stationnement précis de réfléchir à l'échelle globale du quartier et de proposer la mutualisation des places à l'échelle du site. L'opération de la Résidence de la Morandière va également permettre la création de nouvelles places de stationnement, ouvertes au public. Le plan relatif au stationnement (voir précédemment) permet d'appréhender l'offre en stationnement à l'échelle de ce secteur.

Aussi, et afin de privilégier un cadre paysager de qualité en cohérence avec la politique d'aménagement de la commune, la modification du PLU supprime le nombre minimum de places de stationnements à créer pour chaque équipement dans le secteur UCe à vocation d'accueil d'équipements.

=> Évolution de l'article 12 « Obligations imposées en matière d'aires de stationnement » du règlement de la zone UC

Règlement avant la modification n°4	Règlement après la modification n°4
<p><b>Article 12 : obligations de construction imposées en matière d'aires de stationnement</b></p> <p>Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques et correspondre à la localisation, à la destination et à la taille du projet.</p> <p>Les normes minimales de stationnement sont de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place par logement pour les logements locatifs sociaux,</li> <li>- 1 place par logement de moins de 2 pièces,</li> <li>- 2 places par logement à partir de 2 pièces.</li> </ul> <p>De plus, dans le cas de permis d'aménager ou d'opérations groupées ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial et créant au moins 4 logements, l'aménagement d'au minimum 1/2 place à usage collectif par logement est obligatoire.</p> <p>Toute construction ou opération, à l'exception des permis ne concernant qu'un logement, doit comporter</p>	<p><b>Article 12 : obligations de construction imposées en matière d'aires de stationnement</b></p> <p><b>En dehors du secteur UCe</b>, le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques et correspondre à la localisation, à la destination et à la taille du projet.</p> <p>Les normes minimales de stationnement sont de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place par logement pour les logements locatifs sociaux,</li> <li>- 1 place par logement de moins de 2 pièces,</li> <li>- 2 places par logement à partir de 2 pièces.</li> </ul> <p>De plus, dans le cas de permis d'aménager ou d'opérations groupées ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial et créant au moins 4 logements, l'aménagement d'au minimum 1/2 place à usage collectif par logement est obligatoire.</p> <p>Toute construction ou opération, à l'exception des permis ne concernant qu'un logement, doit comporter</p>

un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos. Le cas échéant, ce dernier doit être aménagé conformément à la réglementation en vigueur.	un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos. Le cas échéant, ce dernier doit être aménagé conformément à la réglementation en vigueur.
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## ► Autorisation du festonnage pour les clôtures en zone UA

Le règlement de la zone UA précise que les clôtures sur rue doivent être composées d'un mur ou d'un muret surmonté d'une grille. Il est ensuite précisé que les éléments occultants sont interdits en limite des espaces publics et des voies et sur les limites séparatives visibles depuis l'espace public.

Cette disposition interdit de fait la pose de festonnages alors même qu'il s'agit d'un mode de clôture de qualité existant dans le centre-bourg et qui contribue pleinement à l'ambiance de la rue. Les festonnages participent à la qualité architecturale et patrimoniale du secteur si les matériaux et couleurs employés s'insèrent dans le tissu urbain environnant existant. Son usage favorisera par ailleurs l'intimité des jardins dans un secteur urbain plus dense.

À cette fin, il est proposé d'inscrire dans le règlement du PLU leur autorisation sous condition de leur qualité (matériaux et couleur).

=> Évolutions de l'article 11 « Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords » du règlement de la zone UA

Règlement avant la modification n°4	Règlement après la modification n°4
<p><b>Article 11 : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</b></p> <p>...</p> <p>Clôtures Les clôtures sur rue participent pleinement à la perception de l'ambiance de la rue. Selon les cas, il peut en être de même pour les clôtures en limites séparatives.</p> <p>Par conséquent, les clôtures éventuelles doivent, tant par leur conception, que par leurs matériaux et leurs couleurs, s'insérer harmonieusement à l'ambiance de la rue ou du site (minérale, végétale, ouverte, intime, homogène, diversifiée ...) et parmi les constructions et clôtures voisines.</p> <p>Les clôtures sur rue doivent être composées soit d'un mur, soit d'un muret surmonté d'une grille.</p> <p>Les matériaux utilisés doivent avoir un aspect de qualité et un vieillissement correct dans le temps. Les matériaux destinés à être enduits doivent l'être et les éléments en bois doivent être peints ou lasurés.</p> <p>Les éléments occultants tels les pare-vues, les claustras, sont interdits en limite des espaces publics</p>	<p><b>Article 11 : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</b></p> <p>...</p> <p>Clôtures Les clôtures sur rue participent pleinement à la perception de l'ambiance de la rue. Selon les cas, il peut en être de même pour les clôtures en limites séparatives.</p> <p>Par conséquent, les clôtures éventuelles doivent, tant par leur conception, que par leurs matériaux et leurs couleurs, s'insérer harmonieusement à l'ambiance de la rue ou du site (minérale, végétale, ouverte, intime, homogène, diversifiée ...) et parmi les constructions et clôtures voisines.</p> <p>Les clôtures sur rue doivent être composées soit d'un mur, soit d'un muret surmonté d'une grille.</p> <p>Les matériaux utilisés doivent avoir un aspect de qualité et un vieillissement correct dans le temps. Les matériaux destinés à être enduits doivent l'être et les éléments en bois doivent être peints ou lasurés.</p> <p>Les éléments occultants <b>autres que les festonnages</b>, tels les pare-vues, les claustras, sont interdits en</p>

<p>et des voies et sur les limites séparatives visibles depuis l'espace public.</p> <p>Les murs et murets traditionnels ou les haies lorsqu'ils existent doivent être au maximum préservés. Les murets traditionnels ne peuvent être surmontés que d'une grille.</p> <p>La hauteur maximale des clôtures sur rue est de 1,80 mètre. Une hauteur supérieure est autorisée pour la prolongation d'un mur existant.</p> <p>...</p>	<p>limite des espaces publics et des voies et sur les limites séparatives visibles depuis l'espace public. <b>L'emploi d'un festonnage vertical plein, métallique et de couleur sombre est autorisé.</b></p> <p>Les murs et murets traditionnels ou les haies lorsqu'ils existent doivent être au maximum préservés. Les murets traditionnels ne peuvent être surmontés que d'une grille.</p> <p>La hauteur maximale des clôtures sur rue est de 1,80 mètre. Une hauteur supérieure est autorisée pour la prolongation d'un mur existant.</p> <p>...</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## ► Précisions sur la nature de l'adaptation au sol dans toutes les zones

Dans un souci d'adaptation de chaque projet au terrain sur lequel il s'inscrit, il est précisé, dans le règlement de toutes les zones à l'exception des zones d'activités UX et UY et de la zone d'équipements UE, que « la construction doit s'adapter au maximum à la topographie du terrain naturel ». Cette disposition a pour objectif de favoriser l'insertion des futures constructions mais également de minimiser l'impact de celles-ci sur le fonctionnement de l'écoulement naturel des eaux pluviales.

Néanmoins, sans plus de précision, l'application de cette règle est délicate. Dans certains cas par ailleurs, les projets peuvent être améliorés en réalisant justement des mouvements de terre limités.

Il est donc proposé de modifier la rubrique « adaptation au sol » des articles 11 de chaque zone (à l'exception des zones UX, UY et UE, pour préciser les légers mouvements de terrains autorisés.

=> Évolutions de l'article 11 « Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords » de toutes les zones

Règlement avant la modification n°4	Règlement après la modification n°4
<p><b>Article 11 : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</b></p> <p>La construction doit s'adapter au maximum à la topographie du terrain naturel.</p> <p>Dans le cas où le plancher bas du rez-de-chaussée est plus haut que le terrain naturel, le soubassement doit être traité de façon très soignée en utilisant le vocabulaire architectural tourangeau à base d'emmarchements, de terrasses, de petits escaliers avec perron.</p>	<p><b>Article 11 : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</b></p> <p>La construction doit s'adapter au maximum à la topographie du terrain naturel.</p> <p><b>Les mouvements de terre éventuels doivent être réalisés avec des pentes très douces (15 % maximum) afin de s'harmoniser tant avec le terrain naturel dans lequel le projet s'inscrit, qu'avec celui des terrains voisins). Pour permettre cette adaptation, les constructions pourront prévoir des emmarchements et demi-niveaux de construction.</b></p> <p>Dans le cas où le plancher bas du rez-de-chaussée est plus haut que le terrain naturel, le soubassement doit être traité de façon très soignée en utilisant le vocabulaire architectural tourangeau à base d'emmarchements, de terrasses, de petits escaliers avec perron.</p>

## ► Précision de la hauteur de référence pour le calcul des reculs aux articles 7

Actuellement, le règlement du PLU prévoit dans les articles 7 des zones UA, UP, UB, UC, UD, UV, UE, 1AU, AU, AUX, A et N que les constructions peuvent être implantées « soit en limite séparative, soit avec un recul minimal par rapport à ces limites au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres. »

L'absence de précision de la hauteur de référence rend l'application de cette règle difficile.

=> Évolution de l'article 7 « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » du règlement des zones UA, UP, UB, UC, UD et 1AU : le règlement du PLU est modifié en précisant la hauteur de référence.

Règlement avant la modification n°4	Règlement après la modification n°4
<p><b>Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p>...</p> <p>A l'exception des annexes de petite taille (cf article 2), les constructions doivent être implantées</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit en limite(s) séparative(s),</li> <li>- soit avec un recul minimal par rapport à ces limites au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.</li> </ul> <p>...</p>	<p><b>Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p>...</p> <p>A l'exception des annexes de petite taille (cf article 2), les constructions doivent être implantées</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit en limite(s) séparative(s),</li> <li>- soit avec un recul minimal par rapport à ces limites au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.</li> </ul> <p style="color: red;">La hauteur de référence est celle du point le plus haut et le plus proche de la limite séparative concernée.</p> <p>...</p>

=> Évolution de l'article 7 « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » du règlement de la zone UV : le règlement du PLU est modifié en précisant la hauteur de référence.

Règlement avant la modification n°4	Règlement après la modification n°4
<p><b>Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p>A l'exception des annexes de petite taille (cf article 2), les constructions doivent être implantées</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit en limite(s) séparative(s),</li> <li>- soit avec un recul minimal par rapport à ces limites au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.</li> </ul> <p>Dans les secteurs UVa et UVc, à l'exception des annexes de petite taille (cf article 2), les constructions doivent être implantées avec un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.</p> <p>Dans le secteur UVb, à l'exception des annexes de petite taille (cf article 2), les constructions doivent être</p>	<p><b>Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p>A l'exception des annexes de petite taille (cf article 2), les constructions doivent être implantées</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit en limite(s) séparative(s),</li> <li>- soit avec un recul minimal par rapport à ces limites au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.</li> </ul> <p>Dans les secteurs UVa et UVc, à l'exception des annexes de petite taille (cf article 2), les constructions doivent être implantées avec un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.</p> <p>Dans le secteur UVb, à l'exception des annexes de petite taille (cf article 2), les constructions doivent être</p>

<p>implantées sur au moins une limite séparative latérale et, le cas échéant, avec un recul minimal par rapport à l'autre limite au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.</p> <p>...</p>	<p>implantées sur au moins une limite séparative latérale et, le cas échéant, avec un recul minimal par rapport à l'autre limite au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.</p> <p>La hauteur de référence est celle du point le plus haut et le plus proche de la limite séparative concernée.</p> <p>...</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

=> Évolution de l'article 7 « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » du règlement de la zone UE : le règlement du PLU est modifié en précisant la hauteur de référence.

Règlement avant la modification n°4	Règlement après la modification n°4
<p><b>Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p>Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.</p> <p>...</p>	<p><b>Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p>Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.</p> <p>La hauteur de référence est celle du point le plus haut et le plus proche de la limite séparative concernée.</p> <p>...</p>

=> Évolution de l'article 7 « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » du règlement des zones AU, AUX, A et N : le règlement du PLU est modifié en précisant la hauteur de référence.

Règlement avant la modification n°4	Règlement après la modification n°4
<p><b>Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p>A l'exception des annexes de petite taille (cf article 2), les constructions, doivent être implantées avec un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.</p> <p>...</p>	<p><b>Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p>A l'exception des annexes de petite taille (cf article 2), les constructions, doivent être implantées avec un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.</p> <p>La hauteur de référence est celle du point le plus haut et le plus proche de la limite séparative concernée.</p> <p>...</p>

## ► Précision de la nature des niveaux pour le calcul de la hauteur maximale

Les articles 10 de certaines zones réglementent la hauteur des constructions en termes de niveaux ou en mètres par rapport à un point de référence. La compréhension des niveaux est parfois difficile pour le lecteur et il est proposé de sécuriser cette disposition en précisant les termes employés, à l'instar des précisions déjà apportées pour les zones UA, UB et UC.

=> Évolution de l'article 10 « Hauteur maximale des constructions » des règlements des zones UD, 1AU et A : la nature des derniers niveaux est précisée : combles ou toiture terrasse.

### Zone UD

Règlement avant la modification n°4	Règlement après la modification n°4
<p><b>Article 10 : hauteur maximale des constructions</b></p> <p><i>Définition :</i>  <i>La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructures (cheminées, ...) ou de modénature ne sont pas pris en compte dans le calcul.</i></p> <p>La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est de R+1.                      ...</p>	<p><b>Article 10 : hauteur maximale des constructions</b></p> <p><i>Définition :</i>  <i>La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructures (cheminées, ...) ou de modénature ne sont pas pris en compte dans le calcul.</i></p> <p>La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est de R+1 <b>à savoir un rez-de-chaussée avec un comble ou deux étages avec un toit terrasse</b>                      ...</p>

### Zone 1AU

Règlement avant la modification n°4	Règlement après la modification n°4
<p><b>Article 10 : hauteur maximale des constructions</b></p> <p><i>Définition :</i>  <i>La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructures (cheminées, ...) ou de modénature ne sont pas pris en compte dans le calcul.</i></p> <p>Dans le <b>secteur 1AUa</b>, la hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est de R+2.                      ...</p>	<p><b>Article 10 : hauteur maximale des constructions</b></p> <p><i>Définition :</i>  <i>La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructures (cheminées, ...) ou de modénature ne sont pas pris en compte dans le calcul.</i></p> <p>Dans le <b>secteur 1AUa</b>, la hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est de R+2, <b>à savoir un rez-de-chaussée plus un étage avec un comble ou un rez-de-chaussée plus deux étages avec un toit-terrasse.</b>                      ...</p>

Zone A

Règlement avant la modification n°4	Règlement après la modification n°4
<p><b>Article 10 : hauteur maximale des constructions</b></p> <p><i>Définition :</i>  <i>La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructures (cheminées, ...) ou de modénature ne sont pas pris en compte dans le calcul.</i></p> <p>La hauteur maximale des constructions est :                      - de R+1 pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, les constructions et installations nécessaires à des prolongements de l'activité agricole, les constructions et installations nécessaires à la diversification de l'activité agricole.                      - de 3 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les annexes,                      ...</p>	<p><b>Article 10 : hauteur maximale des constructions</b></p> <p><i>Définition :</i>  <i>La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructures (cheminées, ...) ou de modénature ne sont pas pris en compte dans le calcul.</i></p> <p>La hauteur maximale des constructions est :                      - de R+1, <b>à savoir un rez-de-chaussée avec un comble ou deux étages avec un toit terrasse</b> pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, les constructions et installations nécessaires à des prolongements de l'activité agricole, les constructions et installations nécessaires à la diversification de l'activité agricole.                      - de 3 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les annexes,                      ...</p>

**► Autorisation des nouveaux pylônes pour antenne relais dans la zone UX de la Haute Limouillère**

Le secteur de la Haute Limouillère est particulièrement recherché par les opérateurs qui sont par ailleurs tenus à des obligations de déploiement du réseau de téléphonie mobile. Il n'y a plus de possibilité de mutualisation dans la zone d'activité. Le pylône existant a d'ores et déjà atteint sa capacité maximale.

Un nouveau pylône est nécessaire au fonctionnement des services publics et pour répondre aux enjeux liés à l'aménagement numérique du territoire.

=> Évolution de l'article 1 « occupations et utilisations du sol interdites » du règlement de la zone UX : suppression de l'interdiction des pylônes pour antenne relais

Règlement avant la modification n°4	Règlement après la modification n°4
<p><b>Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites</b></p> <p>Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2 sont interdites.</p> <p>En particulier, les nouveaux pylônes pour antennes relais et les parcs photovoltaïques sont interdits.</p> <p>Est de plus interdit le comblement des mares, des zones humides et des fossés (sauf pour des raisons techniques dûment justifiées).</p>	<p><b>Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites</b></p> <p>Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2 sont interdites.</p> <p>En particulier, <del>les nouveaux pylônes pour antennes relais et</del> les parcs photovoltaïques sont interdits.</p> <p>Est de plus interdit le comblement des mares, des zones humides et des fossés (sauf pour des raisons techniques dûment justifiées).</p>

=> Évolution de l'article 2 « occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières » du règlement de la zone UX : ajout de l'autorisation des pylônes pour antenne-relais

Règlement avant la modification n°4	Règlement après la modification n°4
<p><b>Article 2 : occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières</b></p> <p>Sont admises sous réserve de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité du milieu environnant, les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions à usage d'activité industrielle, artisanale, d'entrepôt, commerciale et de services (dont hôtellerie ...),</li> <li>- les aires de stockage de produits destinées à la vente ou à l'exposition,</li> <li>- les bâtiments d'équipement collectif liés au fonctionnement de la zone,</li> <li>- le logement des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la surveillance des établissements, à condition d'être intégré dans le bâtiment d'activités,</li> <li>- les parcs de stationnement,</li> <li>- les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure,</li> <li>- l'extension des constructions existantes à destination de logements, et la construction d'annexes dans la limite de 50% de l'emprise au sol existante avec un maximum de 60 m<sup>2</sup>. La date de référence est celle de l'approbation du PLU (30 juin 2015).</li> </ul>	<p><b>Article 2 : occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières</b></p> <p>Sont admises sous réserve de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité du milieu environnant, les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions à usage d'activité industrielle, artisanale, d'entrepôt, commerciale et de services (dont hôtellerie ...),</li> <li>- les aires de stockage de produits destinées à la vente ou à l'exposition,</li> <li>- les bâtiments d'équipement collectif liés au fonctionnement de la zone,</li> <li>- le logement des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la surveillance des établissements, à condition d'être intégré dans le bâtiment d'activités,</li> <li>- les parcs de stationnement,</li> <li>- les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure <b>dont les pylônes pour antennes-relais,</b></li> <li>- l'extension des constructions existantes à destination de logements, et la construction d'annexes dans la limite de 50% de l'emprise au sol existante avec un maximum de 60 m<sup>2</sup>. La date de référence est celle de l'approbation du PLU (30 juin 2015).</li> </ul>

## ► Assouplissement des conditions d'intégration des panneaux photovoltaïques

Le PLU demandait à l'article 11 l'encastrement des capteurs solaires dans le pan du toit. Cette exigence a des coûts techniques et financiers. Devant l'urgence climatique et la crise énergétique, la municipalité a décidé d'assouplir les conditions d'intégration des capteurs solaires afin de favoriser leur diffusion.

=> Évolution de l'article 11 « Aspect extérieur des constructions » du règlement des zones UA, UP, UB, UC, UD, UV, 1AU, 2AU, AU, AUX, A et N

Règlement avant la modification n°4	Règlement après la modification n°4
<p><b>Article 11 : aspect extérieur des constructions</b>                      ...                      Les capteurs solaires doivent être implantés d'une manière qui minimise leur impact visuel. En particulier, lorsqu'ils sont installés sur un toit en pente, ils doivent être encadrés dans le pan du toit et dans le cas d'une toiture terrasse, ne pas être visibles depuis l'espace public.</p>	<p><b>Article 11 : aspect extérieur des constructions</b>                      ...                      Les capteurs solaires doivent être implantés d'une manière qui minimise leur impact visuel. En particulier, <del>lorsqu'ils sont installés sur un toit en pente, ils doivent être encadrés dans le pan du toit et</del> dans le cas d'une toiture terrasse <del>ils ne doivent pas</del> être visibles depuis l'espace public.</p>

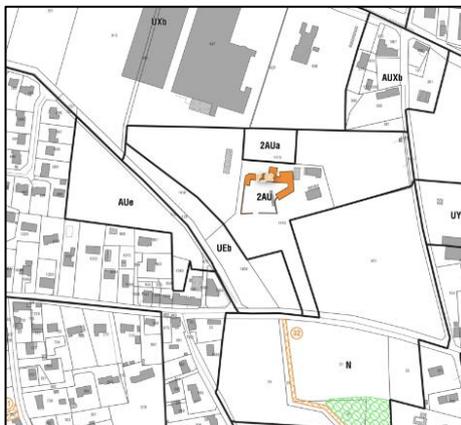
## ► Le classement en zone N des abords du chemin Alcuin

Le Vallon des Guillets est une coulée verte qui parcourt l'ensemble du territoire urbain de Fondettes du Nord au Sud. Le projet d'aménagement de la ferme de la Perrée prévoit l'aménagement d'une « coulée verte » aux abords du chemin Alcuin. Or dans la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU pour ce projet, cet espace avait été laissé classé en zone UEb, destiné à des équipements.

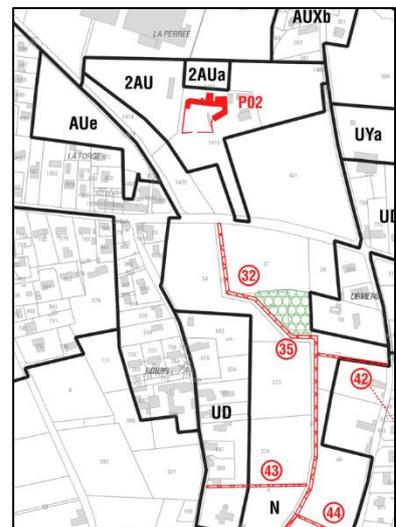
La municipalité souhaite afficher et confirmer le caractère naturel des aménagements à réaliser sur ce terrain. Pour ce faire elle a décidé le classer en zone naturelle N par la présente modification.

=> Évolution du plan de zonage

Plan avant la modification



Plan après la modification



**Tableau des évolutions des superficies des zones**

<b>Zones PLU</b>	<b>Superficies PLU avant modification n°4</b>	<b>Superficies PLU après modification n°4</b>
UA	6,6	6,6
UP	15,5	15,5
UB	49,0	49,0
UC	196,8	196,8
UD	228,0	228,0
UV	80,3	80,3
UE	60,3	59,3
UX	48,6	48,6
UY	8,4	8,4
<b>Total zones U</b>	<b>693, 5</b>	<b>692,5</b>
1AU	17,4	17,4
2AU	3	3
<b>Total zones 1AU et 2AU ouvertes à l'urbanisation</b>	<b>20,4</b>	<b>20,4</b>
AU	37,6	37,6
AUX	55,2	55,2
<b>Total zone AU non ouvertes à l'urbanisation</b>	<b>92,8</b>	<b>92,8</b>
A	1573,8	1573,8
<b>Total zone A</b>	<b>1573,8</b>	<b>1573,8</b>
N	793,2	794,2
<b>Total zones N</b>	<b>793,2</b>	<b>794,2</b>

### III. Les impacts sur l'environnement

La présente modification aura peu d'impacts sur l'environnement.

- La mise en concordance du PLU et du PPRI n'a que des impacts marginaux sur l'environnement en redonnant un peu de constructibilité à quelques terrains qui ne sont plus considérés comme inondables. Elle a par ailleurs permis de préciser les projets et de resserrer les occupations et utilisations du sol admises dans la varenne et dans la vallée de la Choisille. Elle vise aussi à une meilleure compréhension du risque d'inondation
- La correction des erreurs matérielles sur le plan de zonage n'a aucun impact sur l'environnement.
- Parmi les adaptations des dispositions réglementaires, les améliorations de formulations n'ont aucun impact sur l'environnement. Seules les règles suivantes vont avoir des effets mineurs :
  - La modification des règles de stationnement dans le secteur UCe : les impacts attendus sont le développement des moyens de déplacements doux et la limitation des surfaces imperméabilisées grâce à la mutualisation des parkings.
  - L'autorisation du festonnage pour les clôtures en zone UA aura des impacts en termes de fermeture du paysage urbain du centre mais tout en restant dans son caractère traditionnel.
  - Les précisions sur la nature de l'adaptation au sol dans toutes les zones vont avoir probablement ici ou là pour conséquences quelques mouvements de terrains supplémentaires lors de constructions. Cependant, ceux-ci sont encadrés afin de minimiser leurs impacts tant paysagers que sur le remodelage des sols.
  - L'autorisation des nouveaux pylônes pour antennes-relais dans la zone UX de la Haute Limougière aura un impact sur le paysage mais celui-ci sera limité par sa situation en zone d'activité et par la politique de mutualisation mise en place par la Métropole.
  - L'assouplissement des conditions d'intégration des panneaux photovoltaïques aura des impacts visuels sur le paysage urbain. Cependant, il s'agit d'un arbitrage en vue de favoriser une énergie décarbonée et par là avoir une action locale positive sur le dérèglement climatique. De plus des précautions d'insertion restent demandées lors de l'installation de ces équipements.
  - Le classement en zone N des abords du chemin Alcuin n'est que la confirmation d'une volonté politique de préservation de cette coulée verte. Il n'aura pas d'autre impact que de préserver plus clairement ce terrain de l'urbanisation.

Enfin, aucune de ces évolutions du dossier de PLU ne concerne **les sites Natura 2000** de la Loire présents sur la commune. Il n'a pas non plus été identifié d'incidence indirectes. Ainsi la présente modification n'a **aucune incidence notable prévisible** sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation des **sites Natura 2000** situés sur le territoire de Fondettes. Les changements apportés au PLU ne remettent pas en cause l'état de conservation de ces sites, ni leurs objectifs de gestion.

**Tableau de synthèse des impacts sur l'environnement par thématique**

Thématiques	Impacts	Qualification
Topographie	Des mouvements de terrains très encadrés découlant de l'assouplissement de la règle d'adaptation au sol	-
Hydrologie et Hydrogéologie et cycle de l'eau	Néant	=
Cadre biologique dont TVB	Moindre imperméabilisation grâce à la mutualisation des stationnements automobiles Consolidation de la volonté de préserver la coulée verte du chemin Alcuin	+
Climat, qualité de l'air, potentiel énergétique	Incitation aux déplacements doux et à la mutualisation des stationnements automobiles participant à l'amélioration de la qualité de l'air et à la préservation du climat Facilitation de l'implantation des panneaux photovoltaïques en toiture	+
L'agriculture	Néant	=
Consommation foncière	Des ajustements mineurs dans les deux sens découlant de la prise en compte de l'évolution du PPRI	=
Pollution et nuisances	Néant	=
Les risques	Meilleure compréhension du risque d'inondation par la mise en concordance du PLU avec le PPRI	+
Les déchets	Néant	=
Les caractéristiques de l'espace urbain, les paysages, la VUE	Une certaine fermeture de l'espace urbain du centre-ville ancien mais dans le respect du caractère patrimonial (autorisation du festonnage) Impact sur le paysage circonscrit à la zone d'activité de la Haute Limougière avec l'autorisation de nouveaux pylônes pour antennes-relais Impact sur le paysage de la facilitation de l'implantation des panneaux photovoltaïques en toiture	-
Les fonctions urbaines : logements, emplois, équipements	Un meilleur équipement en téléphonie mobile	+
Les déplacements	Incitation aux déplacements doux et à la mutualisation des stationnements automobile	+
La santé humaine	Cf les risques, pollutions et nuisances	+
Natura 2000	Néant	=

**Conclusion : aucun de ces impacts sur l'environnement n'est significatif au point de justifier une évaluation environnementale.**