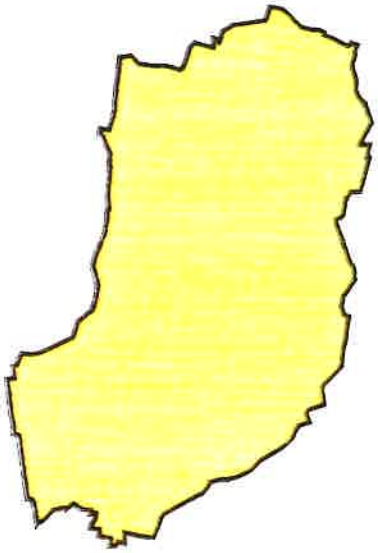
Pièce

5

COMMUNE DE TIGY (45)

Plan Local d'Urbanisme



PRÉFECTURE DU LOIRET
- 4 JUIL. 2017
COURRIER 3

REGLEMENT

Objet	Date
Approuvé le	9 septembre 2015
Révisé le	
Modifié le	10 mai 2017
Mis à jour le	

ecmo 1, rue Niepce - 45700 Villemandeur

SOMMAIRE

SOMMAIRE **1**

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES **3**

Chapitre 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA 3

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 4
SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 6
SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL 11

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES **12**

Chapitre 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB 12

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 13
SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 15
SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL 20

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES **22**

Chapitre 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI 22

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 23
SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 24
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL 27

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER **29**

Chapitre 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU 29

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 30
SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 31
SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL 36

TITRE II: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER **38**

Chapitre 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU 38

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 39
SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 39
SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL 39

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE **40**

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 41

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....42
SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....47
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE 48
SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 49
SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....50
SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....55

PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE DE TIGY

UA

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone
(Extrait du rapport de présentation)

Cette zone englobe le périmètre du bourg ancien de Tigy et son faubourg le long de la route d'Orléans. L'implantation y est le plus souvent en ordre continu le long des voies et sur au moins une limite séparative. Le bâti est dense et d'une hauteur qui avoisine les 12 mètres (rez-de-chaussée + 1 étage + combles). Les toitures sont indépendamment des 2 ou 4 pans avec des matériaux d'aspects ardoisé ou similaires aux tuiles.

Elle reçoit, en plus de l'habitat, les activités artisanales, les commerces, les bureaux, les hébergements hôteliers, les équipements collectifs ou d'intérêt général et d'une façon générale toute activité ou installation compatible avec le caractère urbain de la zone.

Elle est, dans sa totalité, desservie par le réseau d'assainissement collectif.

Enfin, elle comprend un secteur UAi qui correspond aux terrains situés dans la zone inondable du PPRI de la Loire.

Secteurs	Articles concernés
UAi	UA2 ; UA9 ; UA11

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Les constructions et installations à usage industriel.

1.2 - Les constructions et installations à usage agricole.

1.3 - Les parcs d'attraction.

1.4 - Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

1.5 - Les parcs résidentiels de loisirs.

1.6 - Le camping hors des terrains aménagés.

1.7 - Les terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés.

1.8 - Les golfs.

1.9 - Les dépôts de matériaux divers (ferrailles, gravats, etc.).

1.10 - Les décharges, les épaves, les centres d'enfouissement technique.

1.11 - L'ouverture de carrières.

1.12 - Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article UA2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis en zone UA et sous réserve du respect des dispositions du PPRI de la vallée de la Loire en secteur UAi :

2.1 - Les constructions et installations nouvelles, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit, autres que celles visées à l'article 1, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

2.2 - Les travaux ayant pour effet de détruire les éléments naturels localisés sur le plan de zonage en tant qu'élément de paysage à condition qu'ils soient accompagnés de mesures compensatoires permettant de recréer ces éléments (replantation avec des essences semblables).

2.3 - Les travaux d'aménagement ou d'extension de constructions recensées sur le plan de zonage en tant qu'élément du paysage dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation :
- Des caractéristiques esthétiques ou historiques desdites constructions.
- De l'ordonnancement et de l'équilibre des éléments bâtis, des espaces végétalisés et arborés organisant, le cas échéant, l'unité foncière.

2.4 - Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone, ou s'ils sont directement liés à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.5 - Les dépôts de véhicules à condition d'être liés à une activité existante.

2.6 - Les aires de stockage divers sous réserve qu'elles soient liées à l'occupation et à l'utilisation du sol admises dans la zone et qu'elles soient non visibles du domaine public.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.
Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 3 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol.

ARTICLE UA4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est susceptible de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, les ressources en eaux devront être trouvées sur le terrain, en accord avec la réglementation en vigueur.

4.2 - Assainissement

4.2.1 - Eaux Usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

4.2.2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être infiltrées prioritairement sur le terrain.

Tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité ou différé.

D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

4.3 - Desserte électrique et télécommunication

Tout raccordement d'une nouvelle installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE UA5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Dispositions générales

Les dispositions de l'article UA.6 s'appliquent à toutes voies et emprises publiques.

6.2 - Règles d'implantation

6.2.1 - Les constructions doivent être implantées à l'alignement. La continuité du front bâti pourra être partielle et dans ce cas être complétée par des murs pleins. Lorsque celle-ci est réalisée, une implantation en retrait de l'alignement peut être admise.

6.2.2 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de faible emprise doivent être implantées soit :
- A l'alignement,
- Avec un retrait minimum de 1 mètre.

6.2.2 - Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :
- Soit lorsque la situation des constructions existantes sur le terrain concerné ou la configuration du parcellaire ne permet pas l'implantation à l'alignement.
- Soit en cas d'extension, de changement de destination ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.

ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

7.2 - Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, etc. ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

7.3 - Les constructions de moins de 10m² d'emprise au sol, les ouvrages enterrés et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de faible emprise, doivent être implantés soit:
- en limite séparative.
- avec un retrait minimum de 1 mètre.

7.4 - Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée en cas d'extension, de changement de destination ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.

ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune règle n'est fixée.

ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve du respect des dispositions du PPRI de la vallée de la Loire en secteur UAi, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 70 % par rapport à la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres, calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.
Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon sur rue de la construction.

10.2 - Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :
- En cas d'extension, de changement de destination ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve du respect des dispositions du PPRI de la vallée de la Loire en secteur UAi :

11.1 - Prescriptions générales

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables sont admis.

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale s'intégrant correctement au bâti environnant et à l'architecture locale sont admis.

Le blanc pur est interdit.

11.2 - Façades

11.2.1 - Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement.

Les bardages d'aspect tôle sont interdits.

11.2.2 - Constructions principales et leurs extensions

Pour les terrains plats (pente inférieure à 2%), le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0,40 m par rapport au niveau du sol relevé au milieu de la façade ou du pignon sur rue.

Les enduits des ravalements doivent être de nuance claire et de teinte blanc cassé, gris, beige, ocre, brique.

Le blanc pur et les couleurs criardes sont exclus.

Les matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas, les extensions vitrées, les serres et les abris de piscine.

11.2.3 - Annexes indépendantes

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol.

Les matériaux translucides sont admis pour les vérandas, les extensions vitrées, les serres et les abris de piscine.

Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Toutefois pour les annexes situées en fond de parcelle et non visibles de l'espace public, des adaptations peuvent être admises, à condition d'utiliser des matériaux d'aspect naturel : brique, pierre, enduit, bois, etc.

11.3 - Toitures

11.3.1 - Constructions principales à usage d'habitation et leurs extensions

Seuls sont autorisés
- l'ardoise avec une densité minimum de 20 au m² et les matériaux de teinte et d'aspect similaires avec une densité minimum de 20 unités au m²
- la tuile plate de couleur brique de type régionale avec une densité minimum de 20 au m² et les matériaux de teinte et d'aspect similaires avec une densité minimum de 20 unités au m²

Les toitures des habitations principales sont à au moins deux pans avec des pentes compatibles avec le matériau employé et respectant une inclinaison comprise entre :
- 40° à 45° dans le cas de pente unique.
- 30 à 45° dans le cas de plusieurs pentes.

Les toitures terrasses ne sont pas autorisées sauf dans l'article 11.1.

Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, vérandas, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Les matériaux translucides sont admis pour les vérandas, les extensions vitrées, les serres et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

11.3.2 - Constructions annexes

Appentis accolés au pignon de la construction principale

Les toitures des appentis accolés au pignon de la construction principale doivent être réalisées avec le même matériau et doivent avoir une inclinaison minimale de 25°.

Serres et abris de piscine

Des matériaux de toiture différents de la construction principale peuvent être autorisés pour les serres et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Annexes indépendantes

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol.

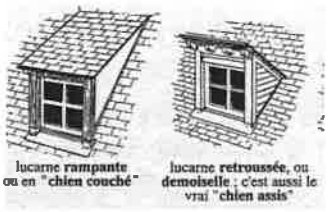
Les toitures des constructions annexes, indépendantes de la construction principale, doivent comporter au moins un pan avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 20°. Les matériaux de couverture seront en harmonie avec la construction principale.

11.3.3 - Constructions à usage d'activités et leurs extensions (construction principale et annexes)

Les toitures des bâtiments à usage d'activités doivent avoir une pente comprise entre 40° et 45°. Dans ce cas, seules l'ardoise et la tuile de ton rouge ou brun rouge et matériaux d'aspect similaire sont autorisées. Sont également admises les toitures à faible pente à condition d'être masquées par un acrotère.

11.4 - Ouvertures

Les « chiens assis » et les "chiens couchés" sont interdits.



11.5 - Devantures commerciales

Les devantures commerciales devront être conçues de façon à ne pas dénaturer l'aspect, la structure et le rythme de la façade et composer avec ce dernier.

Lors de travaux modificatifs, visant à supprimer une devanture commerciale, les ouvertures devront respecter les proportions habituelles de celles des habitations.

11.6 - Clôtures

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement.

Pour les clôtures sur rue, seuls sont autorisés :

- Le mur plein réalisé avec un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec la construction principale.
- Le grillage doublé d'une haie.
- Le muret de 0,80 m de hauteur maximum, surmonté d'éléments de clôture à l'exclusion des ajourés de béton.

La hauteur des clôtures sera de 2 mètres maximum par rapport au niveau du sol naturel.

11.7 - Dispositions diverses

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :
- Extension ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique.

ARTICLE UA12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées de la surface de plancher hors œuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée ou s'il n'y a pas de création de logements supplémentaires.

ARTICLE UA13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1 - Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

13.2 - Les espaces libres collectifs, notamment les aires des stationnements, doivent être plantés à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

13. 3 - Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées à raison d'un arbre par 200 m² de terrain.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

SECTION IV - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE UA15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Les éléments de production, qu'ils soient d'énergie renouvelable ou d'économie de ressources naturelles, seront installés dans un souci de bonne intégration dans leur environnement.

ARTICLE UA16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX ELECTRONIQUES

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, la possibilité de raccordement futur à de nouveaux réseaux devra être anticipée par la mise en place de gaine d'attente.

PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE DE TIGY

UB

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone
(Extrait du rapport de présentation)

Cette zone constitue le prolongement de la zone UA de Tigy et notamment toutes les extensions pavillonnaires relativement récentes. Elle correspond également à quelques hameaux (route de Molaine, route de Sully, route de Jargeau, route d'Ouvrouer, Climat des Grazins et Climat des Places). Les implantations des bâtis sont beaucoup moins denses avec le plus souvent un retrait par rapport à l'alignement et peu d'implantation sur limites séparatives. La volumétrie est moins importante qu'en zone UA puisque les hauteurs varient plutôt autour de 8 mètres (rez-de-chaussée + comble aménagé). En revanche l'aspect, le nombre de pans et les pentes de toitures sont similaires à la zone UA.

Elle reçoit, en plus de l'habitat, les activités artisanales, les commerces, les bureaux, les hébergements hôteliers, les équipements collectifs ou d'intérêt général et d'une façon générale toute activité ou installation compatible avec le caractère urbain de la zone.

Une partie de la zone UB est desservie par le réseau d'assainissement collectif.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- un secteur UBa qui correspond à une activité industrielle,
- un secteur UBai qui correspond à cette même activité industrielle située en zone inondable,
- un secteur UBe qui correspond à un secteur d'équipements collectifs,
- un secteur UBi qui correspond à des secteurs situés dans la zone inondable du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Loire.
- un secteur UBhi qui correspond à une activité d'horticulture située dans la zone inondable du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Loire.
- Un secteur UBo qui renvoie aux orientations d'aménagement du secteur « Plaisance »

Secteurs	Articles concernés
UBa	UB1
UBai	UB1 ; UB2 ; UB9 ; UB11
UBe	UB1
UBi	UB2 ; UB9 ; UB11
UBhi	UB2 ; UB9 ; UB11
UBo	UB2

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Hormis en secteurs UBa et UBai, les constructions et installations à usage industriel.

1.2 - Les constructions et installations à usage agricole.

1.3 - Les parcs d'attraction.

1.4 - Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

1.5 - Les parcs résidentiels de loisirs.

1.5 - Le camping hors des terrains aménagés.

1.6 - Les terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés.

1.7 - Les golfs.

1.8 - Les dépôts de matériaux divers (ferrailles, gravats, etc.).

1.9 - Hormis en secteur UBe, les décharges, les épaves, les centres d'enfouissement technique.

1.10 - L'ouverture de carrières.

1.11 - Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article UB2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis en zone UB, sous réserve :

- du respect des dispositions du PPRI de la vallée de la Loire en secteurs UBi, UBai et UBhi ;
- du respect de l'orientation d'aménagement et de programmation générale de la zone UB ;
- du respect de l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur plaisance pour le secteur UBo :

2.1 - Les constructions et installations nouvelles, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit, autres que celles visées à l'article 1, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

2.2 - L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions agricoles, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

2.3 - Les travaux ayant pour effet de détruire les éléments naturels localisés sur le plan de zonage en tant qu'élément de paysage à condition qu'ils soient accompagnés de mesures compensatoires permettant de recréer ces éléments (replantation avec des essences semblables).

2.4 - Les travaux d'aménagement ou d'extension de constructions recensées sur le plan de zonage en tant qu'élément du paysage dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation :
- Des caractéristiques esthétiques ou historiques desdites constructions.
- De l'ordonnancement et de l'équilibre des éléments bâtis, des espaces végétalisés et arborés organisant, le cas échéant, l'unité foncière.

2.5 - Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone, ou s'ils sont directement liés à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.6 - Les dépôts de véhicules à condition d'être liés à une activité existante.

2.7 - Les aires de stockage divers sous réserve qu'elles soient liées à l'occupation et à l'utilisation du sol admises dans la zone et qu'elles soient non visibles du domaine public.

2.8 - En secteur UBe, seules sont admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les décharges, épaves et centres d'enfouissement technique.

2.9 - En secteur UBhi, seules sont admises les constructions et installations nécessaires à l'activité d'horticulture et de vente de ces produits.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.
Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 4 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux constructions de moins de 10m² d'emprise au sol.

3.3 - Le long des routes départementales, les sorties particulières de véhicules doivent disposer d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris, ayant moins de 4% de pente sur une longueur minimum de 4 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la limite de la voie privée en tenant lieu.

Toutefois, cette plate-forme peut ne pas être imposée :
- Soit lorsque la situation des constructions existantes sur le terrain concerné ou la configuration du parcellaire ne permet pas la réalisation de cette plate-forme.
- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante.

ARTICLE UB4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est susceptible de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, les ressources en eaux devront être trouvées sur le terrain, en accord avec la réglementation en vigueur.

4.2 - Assainissement

4.2.1 Eaux Usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire en vigueur.

Dans les zones prévues en assainissement collectif, ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

4.2.2 Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être infiltrées prioritairement sur le terrain.

Tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité ou différé.

D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

4.3 - Desserte électrique et télécommunication

Tout raccordement d'une nouvelle installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE UB5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Dispositions générales

Les dispositions de l'article UB.6 s'appliquent à toutes voies et emprises publiques.

6.2 - Règles d'implantation

6.2.1 - Les constructions principales doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres.

6.2.2 - Les annexes doivent être implantées :
- soit avec un retrait minimum de 5 mètres.
- soit à l'alignement.

6.2.3 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de faible emprise doivent être implantées soit :
- A l'alignement,
- Avec un retrait minimum de 1 mètre.

6.2.4 - Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :
- Soit lorsque la situation des constructions existantes sur le terrain concerné ou la configuration du parcellaire ne permet pas l'implantation à l'alignement.
- Soit en cas d'extension, de changement de destination ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.

ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative seulement et dans les cas suivants :

- Le mur pignon implanté en limite séparative ne doit pas dépasser 7 mètres de hauteur totale au faîtage.
- Le mur gouttereau implanté en limite séparative ne doit pas dépasser 3 mètres de hauteur totale à la gouttière.

7.2 - Pour les autres constructions qui ne sont pas implantées en limite séparative, la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

7.3 - Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, etc. ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

7.4 - Les constructions de moins de 10m² d'emprise au sol, les ouvrages enterrés, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de faible emprise doivent être implantés soit:
- en limite séparative.
- avec un retrait minimum de 1 mètre.

7.5 - Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée en cas d'extension, de changement de destination ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.

ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune règle n'est fixée.

ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve du respect des dispositions du PPRI de la vallée de la Loire en secteurs UBi, UBai et UBhi, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres, calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.
Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon sur rue de la construction.

10.2 - Lorsque les constructions et installations possèdent une toiture terrasse, la hauteur maximale ne doit pas excéder 6 mètres.

10.3 - Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :
- En cas d'extension, de changement de destination ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve du respect des dispositions du PPRI de la vallée de la Loire en secteurs UBi, UBai et UBhi :

11.1 - Prescriptions générales

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables sont admis.

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale s'intégrant correctement au bâti environnant et à l'architecture locale peuvent être admis.
Le blanc pur est interdit.

11.2 - Façades

11.2.1 - Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement.

Les bardages en tôle sont interdits.

11.2.2 - Constructions principales et extensions

Pour les terrains plats (pente inférieure à 2%), le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0,40 m par rapport au niveau du sol relevé au milieu de la façade ou du pignon sur rue.

Les enduits des ravalements doivent être de nuance claire et de teinte blanc cassé, gris, beige, ocre, brique.

Le blanc pur et les couleurs criardes sont exclus.

Les matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas, les extensions vitrées, les serres et les abris de piscine.

11.2.3 - Annexes indépendantes

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol.

Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Toutefois pour les annexes situées en fond de parcelle et non visibles de l'espace public, des adaptations peuvent être admises, à condition d'utiliser des matériaux d'aspect naturel : brique, pierre, enduit, bois etc...

Les matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas, les serres et les abris de piscine.

11.3 - Toitures

11.3.1 - Constructions principales à usage d'habitation et leurs extensions

Seuls sont autorisés
- l'ardoise avec une densité minimum de 20 au m² et les matériaux de teinte et d'aspect similaires avec une densité minimum de 20 unités au m²
- la tuile plate de couleur brique de type régionale avec une densité minimum de 20 au m² et les matériaux de teinte et d'aspect similaires avec une densité minimum de 20 unités au m²

Les toitures des habitations principales sont à au moins deux pans avec des pentes compatibles avec le matériau employé et respectant une inclinaison comprise entre :
- 40° à 45° dans le cas de pente unique.
- 30 à 45° dans le cas de plusieurs pentes.

Les toitures terrasses ne sont pas autorisées sauf dans l'article 11.1.

Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, vérandas, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Les matériaux translucides sont admis pour les vérandas, les extensions vitrées, les serres et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

11.3.2 - Constructions annexes

Appentis accolés au pignon de la construction principale

Les toitures des appentis accolés au pignon de la construction principale doivent être réalisées avec le même matériau et doivent avoir une inclinaison minimale de 25°.

Serres et abris de piscine

Des matériaux de toiture différents peuvent être autorisés pour les serres et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Annexes indépendantes

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol.

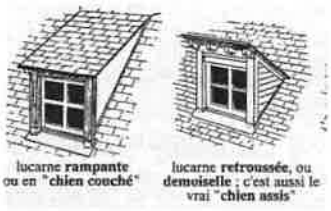
Les toitures des constructions annexes, indépendantes de la construction principale, doivent comporter au moins un pan avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 20°. Les matériaux de couverture seront en harmonie avec la construction principale.

11.3.3 - Constructions à usage d'activités et leurs extensions (construction principale et annexes)

Les toitures des bâtiments à usage d'activité doivent avoir une pente comprise entre 35° et 45°. Dans ce cas, seules l'ardoise, la tuile de ton rouge ou brun rouge, ou des matériaux de teinte et d'aspect similaires sont autorisées.
Sont également admises les toitures à faible pente à condition d'être masquées par un acrotère.

11.4 - Ouvertures

Les « chiens assis » et les "chiens couchés" sont interdits.



11.5 - Devantures commerciales

Les devantures commerciales devront être conçues de façon à ne pas dénaturer l'aspect, la structure et le rythme de la façade et composer avec ce dernier.

Lors de travaux modificatifs, visant à supprimer une devanture commerciale, les ouvertures devront respecter les proportions habituelles de celles des habitations.

11.6 - Clôtures

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement.

Pour les clôtures sur rue, seuls sont autorisés :

- Le grillage doublé d'une haie.
- Le muret de 0,80 m de hauteur maximum, surmonté d'éléments de clôture à l'exclusion des ajourés de béton.

Les clôtures peuvent être ponctuellement constituées d'un mur plein de 1,50m de hauteur uniquement au niveau des entrées de lot, de chaque côté du portail (3m maximum de chaque côté) et pour intégrer les coffrets techniques (sur une longueur de 2m maximum) dans le cas où ils ne sont pas déjà intégrés dans un mur accolé au portail. Ce mur plein devra avoir le même aspect que la façade de la construction principale.

La hauteur des clôtures ne pourra être supérieure à 1,60 mètres par rapport au niveau du sol naturel.

11.7 - Dispositions diverses

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :
- Extension ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique.

ARTICLE UB12 -OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées de la surface de plancher hors œuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée ou s'il n'y a pas de création de logements supplémentaires.

ARTICLE UB13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1 - Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

13.2 - Les espaces libres collectifs, notamment les aires des stationnements, doivent être plantés à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

13.3 - Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées à raison d'un arbre par 200 m² de terrain.

13.4 - Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.123-1 alinéa 7 du code de l'urbanisme doivent être conservés.

13.5. - En cas de travaux ayant pour effet de détruire ces éléments du paysage à protéger, identifiés au plan de zonage en tant qu'élément de paysage à protéger au titre de l'article L.123-1 alinéa 7 du code de l'urbanisme, des mesures compensatoires de replantation devront être mises en œuvre.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

SECTION IV - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE UB15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Les éléments de production, qu'ils soient d'énergie renouvelable ou d'économie de ressources naturelles, seront installés dans un souci de bonne intégration dans leur environnement.

ARTICLE UB16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX ELECTRONIQUES

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, la possibilité de raccordement futur à de nouveaux réseaux devra être anticipée par la mise en place de gaine d'attente.

PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE DE TIGY

UI

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Caractère de la zone
(Extrait du rapport de présentation)

Cette zone regroupe les secteurs à vocation d'activités : elle peut accueillir l'ensemble des activités industrielles, commerciales, artisanales, bureaux et entrepôts. Sur le plan volumétrique et architectural, des hauteurs plus grandes et des formes architecturales simplifiées sont autorisées. De même, afin d'éviter les nuisances avec la zone UB, des règles d'implantations différentes sont édictées afin de préserver une zone tampon entre les activités et l'habitat.

Les équipements collectifs ou d'intérêt général sont admis dans toute la zone.

Elle comprend un secteur Uli qui correspond à un secteur situé dans la zone inondable du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Loire.

Secteurs	Articles concernés
Uli	UI2 ; UI9 ; UI11
Ulsi	UI2 ; UI9 ; UI11

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UI1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Les constructions et installations à usage agricole.

1.2 - Les parcs d'attraction.

1.3 - Les parcs résidentiels de loisirs.

1.4 - Le camping hors des terrains aménagés.

1.5 - Les terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés.

1.6 - Les golfs.

1.7 - Les décharges, les épaves, les centres d'enfouissement technique.

1.8 - L'ouverture de carrières.

1.9 - Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article UI2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

1.10 - Dans le secteur Ulsi, toutes les constructions et installations sont interdites sauf celles admises à l'article UI2.

ARTICLE UI2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis en zone UI et sous réserve du respect des dispositions du PPRI de la vallée de la Loire en secteur Uli et Ulsi :

2.1 - Les locaux à usage d'habitation, leurs extensions et annexes accolées, destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour la bonne marche et la surveillance des occupations et des utilisations du sol autorisées dans la zone et à condition qu'ils soient intégrés aux constructions à usage d'activité.

2.2 - Les aires de sport et de jeux à condition d'être directement liées aux établissements dont l'activité est admise dans la zone.

2.3 - Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone, ou s'ils sont directement liés à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.4 - Les aires de stockage divers sous réserve qu'elles soient liées à l'occupation et à l'utilisation du sol admises dans la zone et qu'elles soient non visibles du domaine public.

2.5 - Les dépôts de matériaux divers (ferrailles, gravats, etc.) sont admis à condition d'être non visibles du domaine public.

2.6 - En secteur Ulsi, seules sont admises les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité de silos à condition d'être liées à l'activité existante.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.
Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 5 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol.

3.3 - Les accès des constructions et installations à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de façon à :
- assurer la sécurité de la circulation générale et celles des usagers de telle manière que les véhicules puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer des manoeuvres dangereuses sur la voie.
- assurer la visibilité au droit de ces accès.

ARTICLE UI4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle (habitation, cantine, bureaux, etc...) qui requiert une alimentation en eau.
Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est susceptible de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, les ressources en eaux devront être trouvées sur le terrain, en accord avec la réglementation en vigueur.

4.2 - Assainissement

4.2.1 Eaux usées domestiques

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

Dans les zones prévues en assainissement collectif, ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire en vigueur.

4.2.2 Eaux usées industrielles

Tout déversement d'eaux usées industrielles dans le réseau collectif d'assainissement doit être compatible avec les caractéristiques du réseau.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

A défaut de branchement sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées industrielles devront être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur et compte tenu des caractéristiques du milieu récepteur.

4.2.3 Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être infiltrées prioritairement sur le terrain.

Tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité ou différé.

D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

4.3 - Desserte électrique et télécommunication

Tout raccordement d'une nouvelle installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE UI5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UI6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Dispositions générales

Les dispositions de l'article UI.6 s'appliquent à toutes voies et emprises publiques.

6.2 - Règles d'implantation

6.2.1 - Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement avec un minimum de 10 mètres.

6.2.2 - Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :
- Soit pour des constructions de faible importance de hauteur maximale de 3 mètres prise à l'égout du toit tels que les locaux destinés au contrôle des entrées, postes de gardiennage etc.
- Soit pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes.
- Soit en cas d'extension et d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.
- Soit pour des ouvrages d'intérêt général de faible emprise, en veillant toutefois à ce qu'ils s'intègrent au bâti existant.

ARTICLE UI7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 5 mètres.

Cette distance minimale est portée à 15 mètres lorsque ces limites séparent la zone d'activité d'une zone d'habitation.

Les ouvrages d'intérêt général de faible emprise peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait.

Les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, etc. ne sont pas à prendre en compte dans l'application du présent article.

Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée en cas d'extension, de changement de destination ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.

ARTICLE UI8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune règle n'est fixée.

ARTICLE UI9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve des dispositions du PPRI de la vallée de la Loire en secteurs Uli et Ulsi, aucune règle n'est fixée.

ARTICLE UI10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 15 mètres, calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.
Lorsque le terrain est en pente, le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon sur rue de la construction.

10.2 - Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :
- En cas d'extension, de changement de destination ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

ARTICLE UI11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve du respect des dispositions du PPRI de la vallée de la Loire en secteurs Uli et Ulsi :

11.1 - Prescriptions générales

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables sont admis.

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale s'intégrant correctement au bâti environnant et à l'architecture locale peuvent être admis.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement.
Les bardages en tôle non prélaquée sont interdits.

Le blanc pur et les couleurs criardes sont exclus. Toutefois, ces dernières peuvent être utilisées ponctuellement pour l'animation des façades en liaison avec l'image de l'entreprise.

Les matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas, les serres, les extensions vitrées et les abris de piscine.

11.2 - Clôtures

11.2.1 - Les clôtures doivent être de formes simples, sobres et de couleur discrète.

11.2.2 - La hauteur des clôtures est fixée à 2,50 mètres maximum.

11.2.3 - Une plaque de ciment en soubassement peut être admise sous réserve qu'elle n'excède pas plus de 50 cm de hauteur au-dessus du niveau du sol naturel.

ARTICLE UI12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il est exigé au minimum, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :
- Pour les constructions à usage de bureaux ou d'artisanat, 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage commercial de plus de 200 m² de surface de plancher, 60% au moins de cette surface de plancher devra être réservé pour le stationnement.

ARTICLE UI13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1 - Les bâtiments seront séparés des autres zones urbaines ou à urbaniser par des espaces plantés d'une emprise de 5 m de large.

13.2 - Les espaces libres en bordure des voies seront traités en espaces verts ou parkings plantés notamment dans les marges de reculement.

13.3 - L'aménagement d'espaces plantés ou engazonnés peut être imposé de manière à favoriser l'insertion des constructions dans le contexte environnant ou à enrichir le paysage urbain en végétation.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

SECTION IV - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE UI15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Les éléments de production, qu'ils soient d'énergie renouvelable ou d'économie de ressources naturelles, seront installés dans un souci de bonne intégration dans leur environnement.

ARTICLE UI16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX ELECTRONIQUES

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, la possibilité de raccordement futur à de nouveaux réseaux devra être anticipée par la mise en place de gaine d'attente.

PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE DE TIGY

1AU

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractère de la zone
(Extrait du rapport de présentation)

Trois zones ont été délimitées dans l'ossature urbaine et à la périphérie proche du bourg de Tigy afin de permettre une densification maîtrisée du centre bourg : aux lieux dits La Beauce et Plaisance, ainsi qu'à l'arrière de la rue de l'Ancienne Gare. Elles sont destinées à recevoir des habitations d'une part, et des équipements publics d'autre part. Sur le plan volumétrique et architectural, l'esprit est le même qu'en zone UB.

Les zones 1AU sont ouvertes à l'urbanisation sous réserve que les constructions nouvelles s'inscrivent dans un aménagement d'ensemble de la zone dont les grands principes sont précisés dans les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n° 3).

Elles comprennent un sous-secteur AUe, qui correspond à une zone à urbaniser spécifiquement destinée à des équipements collectifs.

Secteurs	Articles concernés
1AUe	1AU2

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Les constructions et installations à usage agricole.

1.2 - Les constructions et installations à usage industriel.

1.3 - Les constructions et installations à usage d'entrepôts.

1.4 - Les parcs d'attraction.

1.5 - Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

1.6 - Les parcs résidentiels de loisirs.

1.7 - Le camping hors des terrains aménagés.

1.8 - Les terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés.

1.9 - Les golfs.

1.10 - Les dépôts de matériaux divers (ferrailles, gravats, etc.).

1.11 - Les décharges, les épaves, les centres d'enfouissement technique.

1.12 - L'ouverture de carrières.

1.13 - En secteur 1AUe, toutes les constructions et installations sont interdites sauf celles visées à l'article 1AU2.

1.15 - Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article 1AU2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

ARTICLE 1AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis en zone 1AU :

2.1 - Les constructions et installations nouvelles, les extensions, sous réserve :
- Que leur aménagement respecte les « orientations d'aménagement et de programmation» indiquées en pièce n°3 du présent PLU lorsqu'elles existent et qu'il se fasse lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- Qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

2.2 - Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone, ou s'ils sont directement liés à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.3 - Les dépôts de véhicules à condition d'être liés à une activité admise.

2.4 - Les aires de stockage divers sous réserve qu'elles soient liées à l'occupation et à l'utilisation du sol admises dans la zone et qu'elles soient non visibles du domaine public.

2.5 - En secteur 1AUe, seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont admises.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.
Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 4 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux constructions de moins de 10m² d'emprise au sol.

3.3 - Le long des routes départementales, les sorties particulières de véhicules doivent disposer d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris, ayant moins de 4% de pente sur une longueur minimum de 4 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la limite de la voie privée en tenant lieu.

Toutefois, cette plate-forme peut ne pas être imposée :
- Soit lorsque la situation des constructions existantes sur le terrain concerné ou la configuration du parcellaire ne permet pas la réalisation de cette plate-forme.
- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante.

ARTICLE 1AU4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est susceptible de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, les ressources en eaux devront être trouvées sur le terrain, en accord avec la réglementation en vigueur.

4.2 - Assainissement

4.2.1 - Eaux Usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire en vigueur.

Dans les zones prévues en assainissement collectif, ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

4.2.2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être infiltrées prioritairement sur le terrain.

Tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité ou différé.

D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

4.3 - Desserte électrique et télécommunication

Tout raccordement d'une nouvelle installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE 1AU5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE 1AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Dispositions générales

Les dispositions de l'article 1AU.6 s'appliquent à toutes voies et emprises publiques.

6.2 - Règles d'implantation

6.2.1 - Les constructions principales et leurs annexes doivent être implantées :
- Soit avec un retrait minimum de 5 mètres.
- Soit à l'alignement.

6.2.2 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de faible emprise doivent être implantées soit :
- A l'alignement,
- Avec un retrait minimum de 1 mètre.

6.2.3 - Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :
- Soit lorsque la situation des constructions existantes sur le terrain concerné ou la configuration du parcellaire ne permet pas l'implantation à l'alignement.
- Soit en cas d'extension, de changement de destination ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.

ARTICLE 1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions peuvent être implantées en limite séparative dans les cas suivants :
- Le mur pignon implanté en limite séparative ne doit pas dépasser 7 mètres de hauteur totale au faîtage.
- Le mur gouttereau implanté en limite séparative ne doit pas dépasser 3 mètres de hauteur totale à la gouttière.

7.2 - Pour les autres constructions qui ne sont pas implantées en limite séparative, la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins

égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

7.3 - Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, etc. ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

7.4 - Les constructions de moins de 10m² d'emprise au sol, les ouvrages d'intérêt général de faible emprise, les ouvrages enterrés, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de faible emprise doivent être implantés soit :
- En limite séparative.
- Avec un retrait minimum de 1 mètre.

7.5 - Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée en cas d'extension, de changement de destination ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.

ARTICLE 1AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune règle n'est fixée.

ARTICLE 1AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50 % par rapport à la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE 1AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres, calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.
Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est prix au milieu de la façade sur rue de la construction.

10.2 - Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :
- En cas d'extension, de changement de destination ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

ARTICLE 1AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 - Prescriptions générales

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables sont admis.

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale s'intégrant correctement au bâti environnant et à l'architecture locale peuvent être admis.

Le blanc pur est interdit.

11.2 - Façades

11.2.1 - Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement.
Les bardages en tôle sont interdits.

11.2.2 - Constructions principales et leurs extensions

Le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0,40 m par rapport au niveau du sol relevé au milieu de la façade de celles-ci.

Les enduits des ravalements doivent être de nuance claire et de teinte blanc cassé, gris, beige, ocre, brique.

Le blanc pur et les couleurs criardes sont exclus.

Les matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas, les extensions vitrées, les serres et les abris de piscine.

11.2.3 - Annexes indépendantes

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol.

Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Toutefois pour les annexes situées en fond de parcelle et non visibles de l'espace public, des adaptations peuvent être admises, à condition d'utiliser des matériaux d'aspect naturel : brique, pierre, enduit, bois, etc.

Les matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas, les serres et les abris de piscine.

11.3 - Toitures

11.3.1 - Constructions principales à usage d'habitation et leurs extensions

Seuls sont autorisés
- l'ardoise avec une densité minimum de 20 au m² et les matériaux de teinte et d'aspect similaires avec une densité minimum de 20 unités au m²
- la tuile plate de couleur brique de type régionale avec une densité minimum de 20 au m² et les matériaux de teinte et d'aspect similaires avec une densité minimum de 20 unités au m²

Les toitures des habitations principales sont à au moins deux pans avec des pentes compatibles avec le matériau employé et respectant une inclinaison comprise entre :
- 40° à 45° dans le cas de pente unique.
- 30 à 45° dans le cas de plusieurs pentes.

Les toitures terrasses ne sont pas autorisées sauf dans l'article 11.1.

Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, vérandas, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Les matériaux translucides sont admis pour les vérandas, les extensions vitrées, les serres et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

11.3.2 - Constructions annexes

Annexes accolées à la construction principale
Appentis accolés au pignon de la construction principale

Les toitures des appentis accolés au pignon de la construction principale doivent être réalisées avec le même matériau et doivent avoir une inclinaison minimale de 25°.

Serres et abris de piscine

Des matériaux de toiture différents peuvent être autorisés pour les serres et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Annexes indépendantes

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol.

Les toitures des constructions annexes, indépendantes de la construction principale, doivent comporter au moins un pan avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 20°.

Des matériaux de toiture différents peuvent être autorisés pour les vérandas, les serres et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Les matériaux de couverture seront en harmonie avec la construction principale.

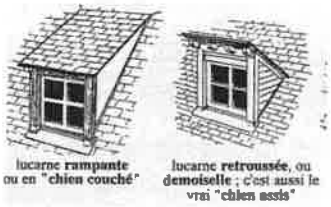
11.3.3 - Constructions à usage d'activités et leurs extensions (construction principale et annexes)

Les toitures des bâtiments à usage d'activité doivent avoir une pente comprise entre 35° et 45°. Dans ce cas, seules l'ardoise, la tuile de ton rouge ou brun rouge, ou des matériaux de teinte et d'aspect similaires sont autorisées.
Sont également admises les toitures à faible pente à condition d'être masquées par un acrotère.

Les toitures à plus de deux pans sont admises.

11.4 - Ouvertures

Les « chiens assis » et les "chiens couchés" sont interdits.



11.5 - Devantures commerciales

Les devantures commerciales devront être conçues de façon à ne pas dénaturer l'aspect, la structure et le rythme de la façade et composer avec ce dernier.

Lors de travaux modificatifs, visant à supprimer une devanture commerciale, les ouvertures devront respecter les proportions habituelles de celles des habitations.

11.6 - Clôtures

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement.

Pour les clôtures sur rue, seuls sont autorisés :

- Le grillage doublé d'une haie.
- Le muret de 0,80 m de hauteur maximum, surmonté d'éléments de clôture à l'exclusion des ajourés de béton.

Les clôtures peuvent être ponctuellement constituées d'un mur plein de 1,50m de hauteur uniquement au niveau des entrées de lot, de chaque côté du portail (3m maximum de chaque côté) et pour intégrer les

coffrets techniques (sur une longueur de 2m maximum) dans le cas où ils ne sont pas déjà intégrés dans un mur accolé au portail. Ce mur plein devra avoir le même aspect que la façade de la construction principale.

La hauteur des clôtures ne pourra être supérieure à 1,60 mètres par rapport au niveau du sol naturel.

11.7 - Dispositions diverses

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :
- Extension ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique.

ARTICLE 1AU12 -OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées de la surface de plancher hors œuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée ou s'il n'y a pas de création de logements supplémentaires.

ARTICLE 1AU13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1 - Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

13.2 - Les espaces libres collectifs, notamment les aires des stationnements, doivent être plantés à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

13.3 - Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées à raison d'un arbre par 200 m² de terrain.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

SECTION IV - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 1AU15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Les éléments de production, qu'ils soient d'énergie renouvelable ou d'économie de ressources naturelles, seront installés dans un souci de bonne intégration dans leur environnement.

ARTICLE 1AU16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX ELECTRONIQUES

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, la possibilité de raccordement futur à de nouveaux réseaux devra être anticipée par la mise en place de gaine d'attente.

PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE DE TIGY

2AU

TITRE II: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Caractère de la zone
(Extrait du rapport de présentation)

Deux zones ont été définies afin d'assurer l'extension de Tigy : aux lieux-dits « Climat des Sablons » et « Montapeine ». Leur ouverture à l'urbanisation est soumise à une révision ou une modification du PLU.

La zone 2AU est une zone naturelle, proche d'une zone urbanisée, caractérisée par une insuffisance des réseaux. Elle est destinée à l'urbanisation future, principalement l'habitat, ainsi que les activités artisanales, services, commerces et équipements publics qui en sont le complément normal.
Son urbanisation s'inscrira dans un aménagement d'ensemble de la zone dont les grands principes sont précisés dans les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n° 3).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes constructions et installations à l'exception des constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Pour la section II, la réglementation applicable sera à définir lors de la modification ou de la révision du PLU.

Pour les ouvrages admis, la réglementation applicable est celle de la zone UB.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Pour la section III, la réglementation applicable sera à définir lors de la modification ou de la révision du PLU.
Pour les ouvrages admis, la réglementation applicable est celle de la zone UB.

SECTION IV - DISPOSITIONS DIVERSES

Pour la section IV, la réglementation applicable sera à définir lors de la modification ou de la révision du PLU.
Pour les ouvrages admis, la réglementation applicable est celle de la zone UB.

PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE DE TIGY

A

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

Caractère de la zone

(Extrait du rapport de présentation)

La zone agricole couvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comporte un certain nombre de bâtiments, isolés ou groupés, toujours destinés à l'exploitation agricole qui pourront être reconstruits après sinistre, aménagés ou étendus et dans tous les cas préservés.

Les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou d'intérêt général et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

On notera également que la zone A comprend diverses enclaves de petites dimensions autour d'anciennes fermes ayant perdu leur vocation agricole ou correspondant à des constructions diverses non liées à une activité agricole ; ces enclaves ont été classées en secteur Ah. Les bâtiments accueillant des gîtes ont été également classés en secteur Ah afin de soutenir le développement de la pluriactivité dans le secteur agricole.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- un secteur Ah qui correspond aux secteurs bâtis dans lesquels les possibilités de construction sont limitées à l'extension des constructions existantes et aux annexes.
- Un secteur secteur Adi (en zone inondable) pour encadrer l'activité de casse automobile tout en maintenant son existence.
- Un secteur Ahci a permis d'encadrer l'activité de camping à la ferme avec notamment l'accueil de camping-car.
- Un secteur Ahchi a permis d'encadrer l'activité d'élevage canin.
- un secteur Ai qui correspond à la zone agricole située dans la zone inondable du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Loire.
- un secteur Ahi qui correspond aux secteurs bâtis dans lesquels les possibilités de construction sont limitées à l'extension de l'existant et aux annexes et qui sont situés dans la zone inondable du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Loire.

Secteurs	Articles concernés
Ah	A2 ; A9
Ahchi	A2 ; A9 ; A11
Ahci	A2 ; A9 ; A11
Ai	A2 ; A9 ; A11
Ahi	A2 ; A9 ; A11
Adi	A2 ; A9

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que :
- les constructions, les installations et les extensions nécessaires à l'exploitation agricole,
- les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2.

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone A et sous réserve des dispositions du PPRI de la vallée de la Loire pour les secteurs Ai, Ahi, Ahci et Adi:

2.1 - Les habitations et leurs extensions nécessaires aux exploitations agricoles ne peuvent être admises qu'à condition :
- Qu'elles soient situées à proximité des bâtiments d'exploitation de façon à former un regroupement architectural avec ceux-ci.
- Qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.2 - Les constructions et installations, de faible emprise, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont admises sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte aux activités agricoles du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.3 - Les travaux ayant pour effet de détruire les éléments naturels localisés sur le plan de zonage en tant qu'élément de paysage à condition qu'ils soient accompagnés de mesures compensatoires permettant de recréer ces éléments (replantation avec des essences semblables).

2.4 - Les travaux d'aménagement ou d'extension de constructions recensées sur le plan de zonage en tant qu'élément du paysage dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation :
- Des caractéristiques esthétiques ou historiques desdites constructions.
- De l'ordonnancement et de l'équilibre des éléments bâtis, des espaces végétalisés et arborés organisant, le cas échéant, l'unité foncière.

2.5 - Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone, ou s'ils sont directement liés à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.6 - En secteurs Ah, Ahi, Ahchi et Ahci, sont également admis, sous réserve que ces travaux ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- L'adaptation, la réfection, l'extension des constructions existantes quelle que soit leur nature.

- Le changement de destination en habitation, à usage d'artisanat ou de bureaux, à condition d'une intégration satisfaisante au bâti existant.

- Les annexes aux constructions existantes.

2.7 - En secteur Ahchi sont également admis, sous réserve que ces travaux ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, l'activité d'élevage et de gardiennage canin.

2.8 - En secteur Ahci sont également admis l'accueil et le stationnement des caravanes et camping-car.

2.9 - En secteur Adi, seules sont admises les dépôts de véhicules à condition d'être liées à l'activité existante.

2.10 - Les aires de stockage divers sous réserve qu'elles soient liées à l'occupation et à l'utilisation du sol admises dans la zone et qu'elles soient non visibles du domaine public.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.
Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 5 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol.

ARTICLE A4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.
Toutefois, en l'absence de réseau public, l'alimentation peut être assurée soit par captage, soit par forage ou puits sous réserve que la qualité des eaux captées soit conforme à la réglementation en vigueur.

4.2 - Assainissement

4.2.1 - Eaux Usées

Toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire en vigueur.

Toutefois, en cas d'existence du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les constructions devront s'y raccorder. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

4.2.2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être infiltrées prioritairement sur le terrain.

Tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité ou différé.

D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

ARTICLE A5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Dispositions générales

Les dispositions de l'article A.6 s'appliquent à toutes voies et emprises publiques.

6.2 - Règles d'implantation

6.2.1 - Aucune construction nouvelle ne peut être implantée à moins de 10 mètres de l'alignement.

6.2.2 - En secteur Ah, Adi, Ahchi et Ahci, les constructions principales et leurs annexes doivent être implantées :
- Soit avec un retrait minimum de 5 mètres
- Soit à l'alignement.

6.2.3 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de faible emprise, les abris de station de pompage liés à l'exploitation agricole sous réserve qu'ils soient de faible volume et qu'ils s'intègrent harmonieusement dans le contexte environnant, doivent être implantés soit :
- A l'alignement
- Avec un retrait minimum de 1 mètre.

6.2.4 - Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée en cas d'extension, de changement de destination ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - La distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

Cette distance minimale est portée à 15 mètres lorsque ces limites séparent cette zone agricole d'une zone d'habitation existante ou future (U ou AU).

7.2 - Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, etc... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

7.3 Les constructions de moins de 10m² d'emprise au sol, les ouvrages enterrés et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés soit:
- En limite séparative.
- Avec un retrait minimum de 1 mètre.

7.4 - Toutefois, une implantation différente peut être autorisée ou imposée en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune règle n'est fixée.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve du respect des dispositions du PPRI de la vallée de la Loire en secteurs Ai, Adi, Ahchi, Ahi et Ahci :

- aucune règle n'est fixée,
- en secteurs Ah, Ahchi, Adi et Ahci, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 30% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 10 mètres, calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.
Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon sur rue de la construction.

10.2 - La hauteur maximale des constructions à usage agricole ne doit pas excéder 14 mètres, calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel.

10.3 - Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :
- En cas d'extension, de changement de destination ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve du respect des dispositions du PPRI de la vallée de la Loire en secteurs Ai, Ahi, Ahchi et Ahci:

11.1 - Prescriptions générales

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables sont admis.

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après.

Le blanc pur est interdit.

11.2 - Façades

11.2.1 - Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement.
Les bardages en tôle sont interdits pour les constructions à usage d'habitation. Ils sont admis pour les constructions à usage agricole s'ils sont d'aspect «tôle prélaquée». Le blanc pur et les couleurs criardes sont exclus.

11.2.2 - Constructions principales à usage d'habitation et leurs extensions

Pour les terrains plats (pente inférieure à 2%), le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0,40 m par rapport au niveau du sol relevé au milieu de la façade de celles-ci.

Les enduits des ravalements doivent être de nuance claire et de teinte blanc cassé, gris, beige, ocre, brique.

Les matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas, les serres et les abris de piscine.

11.2.3 - Annexes indépendantes

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol.

Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Toutefois pour les annexes situées en fond de parcelle et non visibles de l'espace public, des adaptations peuvent être admises, à condition d'utiliser des matériaux d'aspect naturel : brique, pierre, enduit, bois, etc.

Les matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas, les serres et les abris de piscine.

11.2.4 - Constructions à usage agricole et leurs extensions (annexes et constructions principales)

Pour les bâtiments agricoles, des matériaux d'aspect et de teinte différents pourront être utilisés à condition d'une bonne intégration dans le site environnant.

11.3 - Toitures

11.3.1 - Constructions principales à usage d'habitation et leurs extensions

Seuls sont autorisés
- l'ardoise avec une densité minimum de 20 au m² et les matériaux de teinte et d'aspect similaires avec une densité minimum de 20 unités au m²
- la tuile plate de couleur brique de type régionale avec une densité minimum de 20 au m² et les matériaux de teinte et d'aspect similaires avec une densité minimum de 20 unités au m²

Les toitures des habitations principales sont à au moins deux pans avec des pentes compatibles avec le matériau employé et respectant une inclinaison comprise entre :
- 40° à 45° dans le cas de pente unique.
- 30 à 45° dans le cas de plusieurs pentes.

Les toitures terrasses ne sont pas autorisées sauf dans l'article 11.1.

Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, vérandas, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Les matériaux translucides sont admis pour les vérandas, les extensions vitrées, les serres et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

11.3.2 - Constructions annexes

Appentis accolés au pignon de la construction principale

Les toitures des appentis accolés au pignon de la construction principale doivent être réalisées avec le même matériau et doivent avoir une inclinaison minimale de 25°.

Serres et abris de piscine

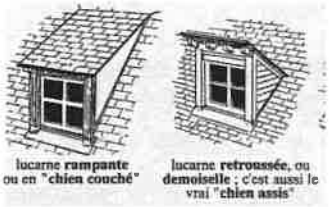
Des matériaux de toiture différents peuvent être autorisés pour les serres et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

11.3.3 - Constructions à usage agricole et leurs extensions (annexes et constructions principales)

Pour les bâtiments agricoles, des matériaux d'aspect et de teinte différents pourront être utilisés à condition d'une bonne intégration dans le site environnant.

11.4 - Ouvertures

Les « chiens assis » et les "chiens couchés" sont interdits.



11.5 - Clôtures

La hauteur des clôtures est fixée à 1,60 mètres maximum pour les constructions à usage d'habitation.

11.6 - Dispositions diverses

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :
- Extension ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique.

ARTICLE A12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées de la surface de plancher hors œuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée ou s'il n'y a pas de création de logements supplémentaires.

ARTICLE A13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1 - Les abords de toute construction nouvelle doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.

13.2 - Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme doivent être conservés.

13.3. - En cas de travaux ayant pour effet de détruire ces éléments du paysage à protéger, identifiés au plan de zonage en tant qu'élément de paysage à protéger au titre de l'article L.123-1-5 III 2 du code de l'urbanisme, des mesures compensatoires de replantation devront être mises en œuvre.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

SECTION IV - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE A15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Les éléments de production, qu'ils soient d'énergie renouvelable ou d'économie de ressources naturelles, seront installés dans un souci de bonne intégration dans leur environnement.

ARTICLE A16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX ELECTRONIQUES

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, la possibilité de raccordement futur à de nouveaux réseaux devra être anticipée par la mise en place de gaine d'attente.

PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE DE TIGY

N

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

Caractère de la zone
(Extrait du rapport de présentation)

La zone naturelle ou forestière est une zone à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

La zone naturelle est une zone dont la vocation principale est la protection des sites sensibles et de qualité ; certains secteurs d'étendue limitée peuvent toutefois avoir une vocation moins ambitieuse par rapport à ces objectifs généraux. Le règlement de la zone ne s'oppose pas à l'exploitation des terres agricoles, ni à l'exploitation forestière bien qu'il limite les possibilités de constructions.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- Un secteur Nh qui correspond aux secteurs bâtis dans lesquels les possibilités de construction sont limitées à l'extension de l'existant et aux annexes.
- Un secteur Ni qui correspond à la zone naturelle située dans la zone inondable du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Loire.
- Un secteur Nhi qui correspond aux secteurs bâtis dans lesquels les possibilités de construction sont limitées à l'extension de l'existant et aux annexes et qui sont situés dans la zone inondable du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Loire.
- Un secteur Nsi qui correspond à la station d'épuration et son éventuelle extension et qui est située dans la zone inondable du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Loire.
- Un secteur Nai qui correspond à une activité d'artificier et située dans la zone inondable du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Loire.

Secteurs	Articles concernés
Nh	N2 ; N9
Ni	N2 ; N9 ; N11
Nhi	N2 ; N9 ; N11
Nsi	N2 ; N9 ; N11
Nai	N2 ; N9 ; N11

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 2.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Dans l'ensemble de la zone N, peuvent être admis sous réserve sous réserve des dispositions du PPRI de la vallée de la Loire en secteurs Ni, Nhi et Nsi et que ces travaux ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- Les constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Les aires de stockage divers sous réserve qu'elles soient liées à l'occupation et à l'utilisation du sol admises dans la zone et qu'elles soient non visibles du domaine public.

- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone, ou s'ils sont directement liés à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Les constructions et installations nécessaires à l'activité sylvicole.

2.2 - Les travaux ayant pour effet de détruire les éléments naturels localisés sur le plan de zonage en tant qu'élément de paysage à condition qu'ils soient accompagnés de mesures compensatoires permettant de recréer ces éléments (replantation avec des essences semblables).

2.3 - Les travaux d'aménagement ou d'extension de constructions recensées sur le plan de zonage en tant qu'élément du paysage dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation :
- Des caractéristiques esthétiques ou historiques desdites constructions.
- De l'ordonnancement et de l'équilibre des éléments bâtis, des espaces végétalisés et arborés organisant, le cas échéant, l'unité foncière.

2.4 - En secteurs Nh et Nhi, sont également admis :

- L'adaptation, la réfection, l'extension, les annexes des constructions existantes quelque soit leur nature.

- Le changement de destination en habitation, à usage commercial, de bureaux, d'artisanat à condition d'une intégration satisfaisante au bâti existant.

- Les aires de stationnement ouvertes au public.

2.5 - En secteur Nsi, seules sont admises les constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'une station d'épuration.

2.5 - En secteur Nai, seules sont admises les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité d'artificier.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.
Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 3 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol.

ARTICLE N4- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.
Toutefois, en l'absence de réseau public, l'alimentation peut être assurée soit par captage, soit par forage ou puits sous réserve que la qualité des eaux captées soit conforme à la réglementation en vigueur.

4.2 - Assainissement

4.2.1 - Eaux Usées

Toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire en vigueur.

Toutefois, en cas d'existence du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les constructions devront s'y raccorder. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

4.2.2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être infiltrées prioritairement sur le terrain.

Tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité ou différé.

D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

ARTICLE N5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Dispositions générales

Les dispositions de l'article N.6 s'appliquent à toutes voies et emprises publiques.

6.2 - Règles d'implantation

6.2.1 - Aucune construction nouvelle ne peut être implantée à moins de 10 mètres de l'alignement.

6.2.2 - En secteur Nh, les constructions principales et leurs annexes doivent être implantées :
- Soit avec un retrait minimum de 5 mètres
- Soit à l'alignement.

6.2.3 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de faible emprise, les abris de station de pompage liés à l'exploitation agricole sous réserve qu'ils soient de faible volume et qu'ils s'intègrent harmonieusement dans le contexte environnant, doivent être implantés soit :
- A l'alignement,
- Avec un retrait minimum de 1 mètre.

6.2.4 - Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée soit en cas d'extension, de changement de destination ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - La distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 4 mètres.

7.2 - Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, etc... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

7.3 - Les constructions de moins de 10m² d'emprise au sol, les ouvrages enterrés et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés soit:
- En limite séparative.
- Avec un retrait minimum de 1 mètre.

7.4 - Toutefois, une implantation différente peut être autorisée ou imposée en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune règle n'est fixée.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve du respect des dispositions du PPRI de la vallée de la Loire en secteurs Ni, Nsi, Nai et Nhi :
- aucune règle n'est fixée,
- en secteurs Nh et Nsi, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 30% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière.

- En secteur Nai, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 10% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 9 mètres, calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.
Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon sur rue de la construction.

10.2 - La hauteur maximale des constructions à usage agricole ne doit pas excéder 14 mètres, calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel.

10.3 - Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :
- En cas d'extension, de changement de destination ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve du respect des dispositions du PPRI de la Vallée de la Loire en secteurs Ni, Nhi, Nai et Nsi :

11.1 - Prescriptions générales

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables sont admis.

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale s'intégrant correctement au bâti environnant et à l'architecture locale peuvent être admis.

Le blanc pur est interdit.

11.2 - Façades

11.2.1 - Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement.
Les bardages en tôle sont interdits pour les constructions à usage d'habitation. Le blanc pur et les couleurs criardes sont exclus.

11.2.2 - Constructions à usage d'habitation et leurs extensions.

Pour les terrains plats (≤ à 2%), le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0,40 m par rapport au niveau du sol relevé au milieu de la façade ou du pignon de la construction.

Les enduits des ravalements doivent être de nuance claire et de teinte blanc cassé, gris, beige, ocre, brique.

Le blanc pur et les couleurs criardes sont exclus.

Les matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas, les extensions vitrées, les serres et les abris de piscine.

11.2.3 - Annexes indépendantes

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol.

Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Toutefois pour les annexes situées en fond de parcelle et non visibles de l'espace public, des adaptations peuvent être admises, à condition d'utiliser des matériaux d'aspect naturel : brique, pierre, enduit, bois, etc.

Les matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas, les serres et les abris de piscine.

11.3 - Toitures

11.3.1 - Constructions principales à usage d'habitation et leurs extensions

Seuls sont autorisés
- l'ardoise avec une densité minimum de 20 au m² et les matériaux de teinte et d'aspect similaires avec une densité minimum de 20 unités au m²
- la tuile plate de couleur brique de type régionale avec une densité minimum de 20 au m² et les matériaux de teinte et d'aspect similaires avec une densité minimum de 20 unités au m²

Les toitures des habitations principales sont à au moins deux pans avec des pentes compatibles avec le matériau employé et respectant une inclinaison comprise entre :
- 40° à 45° dans le cas de pente unique.
- 30 à 45° dans le cas de plusieurs pentes.

Les toitures terrasses ne sont pas autorisées sauf dans l'article 11.1.

Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, vérandas, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Les matériaux translucides sont admis pour les vérandas, les extensions vitrées, les serres et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

11.3.2 - Constructions annexes

Annexes accolées à la construction principale

Appentis accolés au pignon de la construction principale

Les toitures des appentis accolés au pignon de la construction principale doivent être réalisées avec le même matériau et doivent avoir une inclinaison minimale de 25°.

Serres et abris de piscine

Des matériaux de toiture différents peuvent être autorisés pour les serres, et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Annexes indépendantes

Les toitures des constructions annexes, indépendantes de la construction principale, doivent comporter au moins un pan avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 20°.

Les matériaux de couverture seront en harmonie avec la construction principale. Il n'est pas fixé de règle pour les constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol.

11.3.3 - Constructions à usage d'activités et leurs extensions (constructions principales et annexes)

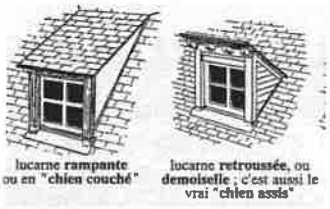
Les toitures des bâtiments à usage d'activité doivent avoir une pente comprise entre 35° et 45°. Dans ce cas, seules l'ardoise, la tuile de ton rouge ou brun rouge, ou des matériaux de teinte et d'aspect similaires sont autorisées.
Sont également admises les toitures à faible pente à condition d'être masquées par un acrotère.
Les toitures à plus de deux pans sont admises.

11.3.4 - Constructions à usage agricole et leurs extensions

Pour les constructions à usage agricole, des matériaux d'aspect et de teinte différents pourront être utilisés à condition d'une bonne intégration dans le site environnant.

11.4 - Ouvertures

Les « chiens assis » et les "chiens couchés" sont interdits.



11.5 - Clôtures

La hauteur des clôtures est fixée à 1,60 mètres maximum par rapport au niveau du sol naturel.

ARTICLE N12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées de la surface de plancher hors œuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée ou s'il n'y a pas de création de logements supplémentaires.

ARTICLE N13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1 - Les abords de toute construction nouvelle doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.

13.2 - Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.123-1-5 III 2 du code de l'urbanisme doivent être conservés.

13.3. - En cas de travaux ayant pour effet de détruire ces éléments du paysage à protéger, identifiés au plan de zonage en tant qu'élément de paysage à protéger au titre de l'article l'article L.123-1-5 III 2 du code de l'urbanisme, des mesures compensatoires de replantation devront être mises en œuvre.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

SECTION IV - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Les éléments de production, qu'ils soient d'énergie renouvelable ou d'économie de ressources naturelles, seront installés dans un souci de bonne intégration dans leur environnement.

ARTICLE N16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX ELECTRONIQUES

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, la possibilité de raccordement futur à de nouveaux réseaux devra être anticipée par la mise en place de gaine d'attente.