DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines

I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1 Zones soumises au risque d'inondation

Interdiction totale des constructions et/ou installations dans une bande de 5 mètres le long des cours d'eau.
Dans les zones soumises aux risques d'inondation (concernées par le PPRi du Cher et le PPRi de la rivière Arnon), les types d'activités, destinations et sous-destinations sont admis sous réserve qu'ils prennent en compte les dispositions règlementaires du PPRi, annexé au présent PLU.

Article 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

Règlementée par zone

3.2 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du sol naturel avant les travaux.
Sur les terrains en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise au sol des bâtiments à édifier.

Les locaux techniques, les ouvrages architecturaux indispensables et de faibles emprises (lucarnes, chiens assis, souches de cheminées…), les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires…) et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.
La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Qualité urbaine

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. L'intégration des constructions au paysage et aux motifs qui le composent, par leur volumétrie, leur aspect extérieur, leurs

matériaux et leur implantation doit être particulièrement recherchée. Chaque construction ou bâtiment doit présenter une qualité d'ensemble qui est donnée notamment par les matériaux, les percements, les rapports entre les pleins et vides, ainsi que par la prise en compte des constructions avoisinantes

4.2 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

4.2.1 Performance énergétique

Les nouvelles constructions devront répondre à minima à la réglementation en vigueur.

4.2.2 Performance environnementale

Pour les constructions neuves, les surfaces de toitures terrasses doivent répondre obligatoirement à une fonction en mettant en place, au choix et à minima, l'une des solutions suivantes :

- Exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïque, petit éolien domestique…),
- Végétalisation dans un objectif écologique,
- Récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

4.3 Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Les travaux ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine bâti repéré au document graphique sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.
Par ailleurs, les extensions seront possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de la composition de l'ensemble du bâtiment. Toute évolution se réalisera dans le respect de la construction traditionnelle (proportions, couleurs, matériaux, protection des décors et modénatures), sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extensions, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.

Il s'agira en tous les cas de respecter ou restaurer :

- L'orientation et l'organisation et la volumétrie d'ensemble des bâtiments,
- La composition des façades et les ouvertures (symétrie des ouvrants, respect de l'ordonnancement pour les travées et niveaux …),
- Les éléments de détails architecturaux et les matériaux nobles et traditionnels des constructions en façade et en couverture (moulures, encorbellement, linteaux, chainage d'angle, …).

Prescriptions relatives aux clôtures patrimoniales : la démolition ponctuelle ne peut être acceptée qu'à titre exceptionnel. En cas de mauvais état, elles peuvent être reconstruites en ayant recours aux mêmes matériaux.

4.4 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

Pour assurer l'unité d'aspect et une intégration au bâti existant, les mesures suivantes sont appliquées :
Toute construction ou extension de construction doit s'intégrer dans l'espace architectural qui l'environne et respecter la continuité visuelle et la trame volumétrique des constructions voisines.

Les architectures contemporaines doivent s'intégrer par le choix d'éléments caractéristiques en harmonie avec les traditions locales, tels les volumes, les matériaux apparents, les proportions d'ouverture, etc.

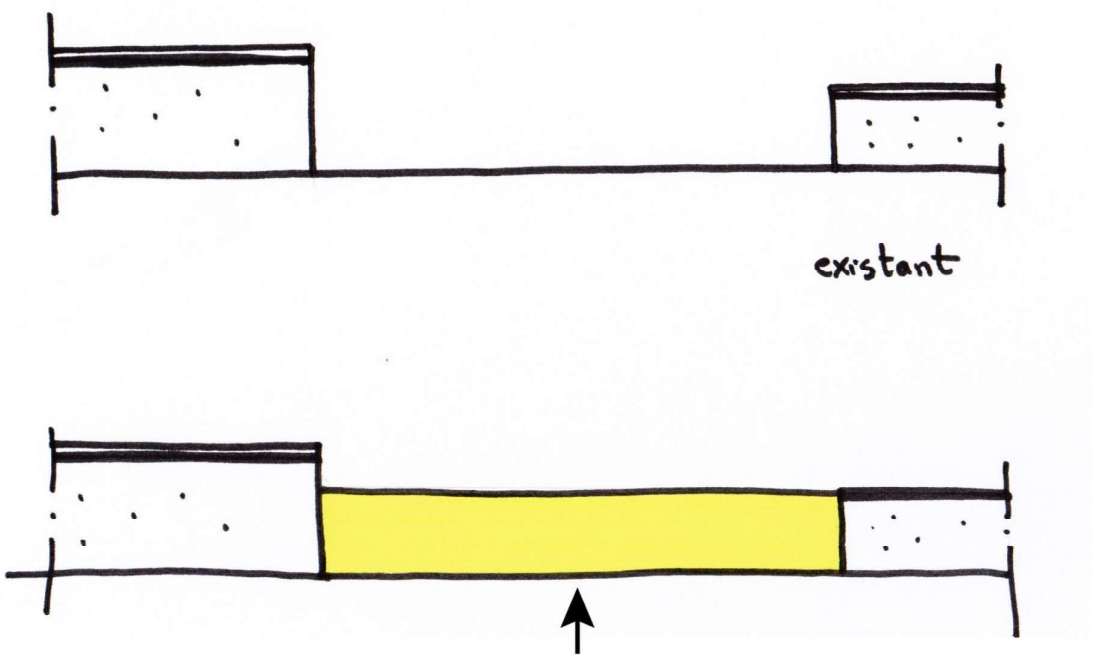
Les règles concernant les caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures définies dans les zones urbaines pourront être adaptées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment pour des raisons liées au fonctionnement et à la sécurité des établissements.

Le niveau du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0,80m par rapport au sol non rapporté ou au niveau du trottoir longeant la construction, relevé au milieu de la façade de celle-ci.
Sauf impossibilité technique avérée, le rehaussement des acrotères devra être privilégié par rapport à l'implantation de garde-corps de sécurité pour les toitures terrasses.
Les garde-corps, s'ils s'avèrent nécessaires, devront obligatoirement être dans des teintes, formes et aspects en harmonie avec ceux de la construction.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale de la construction. Ils doivent, sauf impossibilité technique avérée, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures ou ils se trouvent.

- Prescriptions relatives aux clôtures :

Si la clôture s'insère entre des clôtures existantes de différentes hauteurs, sauf disposition contraire aux dispositions générales, elle doit s'adapter à la hauteur la plus basse.



clôture créée alignée sur la clôture la plus basse

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.
Les couleurs de la clôture doivent être harmonisées avec celles présentes en façade.
En limite de zones naturelles (N) et agricoles (A), les clôtures seront obligatoirement doublées d'une haie vive composée d'essences locales. Sauf en cas de réhabilitation ou restauration de dispositifs existants, les

clôtures en murs pleins et murets seront à éviter et les grandes mailles seront favorisées pour les grilles et grillages.
Dans le cas de clôtures végétales, les haies doivent être composées d'au moins deux essences végétales.

Sont proscrits : les canisses, les brandes, les formes complexes, les imitations grossières de matériaux, les surélévations non harmonieuses, les simili-haies en plastique à dérouler, les bâches plastiques tendues.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Arbres remarquables ponctuels, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les arbres remarquables identifiés au document graphique ne peuvent être abattus, sauf si leur état sanitaire le justifie.
L'accord sur la suppression pourra être assorti d'une exigence de replantation d'espèces qui présentent un développement similaire à l'âge adulte, selon la liste annexée au règlement.

5.2 Haies, alignements d'arbres intéressants d'un point de vue écologique, paysager et hydraulique, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les haies et alignements d'arbres recensés au document graphique sont à conserver ou, le cas échéant, à reconstituer dans le cadre d'un projet d'ensemble qui tiendra compte du développement des arbres à l'âge adulte, de l'intérêt hydraulique ou historique.
Sont autorisés des abattages partiels pour la création d'accès qui s'avéreraient nécessaires. En cas d'arrachage, pour de raisons phytosanitaires, dangerosité (chute d'arbre) ou de renouvellement des alignements en tant que mesure compensatoire, un alignement d'arbres devra être planté dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent).

5.3 Espaces ouverts paysagers ou cœurs d'îlot à préserver, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les espaces paysagers figurant au document graphique doivent conserver leur aspect naturel et végétal.
Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation d'1 arbre de même qualité.

- <u>Parcs et jardins liés au bâti patrimonial :</u>
  Les parcs doivent être préservés et mis en valeur. Des aménagements et travaux peuvent y être autorisés s'ils sont nécessaires à leur gestion dans la mesure ou leur forme et leur emprise maintiennent la présence globale du jardin ou du parc et qu'ils soient à forte dominante végétale, en particulier pour ceux visibles de l'espace public. Les extensions du bâti existant et annexes de moins de 20m2 y sont autorisées ainsi que les piscines dans une limite de 50m2.
  Ces secteurs devront préserver au minimum 80 % d'espaces libres, d'espaces verts, d'aires de jeux ou de loisirs.
  Le choix des végétaux devra être adapté à la composition et aux caractéristiques du parc, et de son contexte patrimonial. Une liste de végétaux est jointe en Annexe (4) pour accompagner les porteurs de projet publics et privés dans le choix des végétaux qu'ils envisagent de planter. Dans le cas de clôtures végétales, les haies doivent être composées d'au moins deux essences locales.

- <u>Cœurs d'ilot :</u>
  Ils doivent être traites en espaces verts de pleine terre et plantés. Seules les installations légères liées à la valorisation de ces espaces y sont autorisées (aires de jeux, abris vélos, cheminements

doux, bacs de compostage légers, …). Ces aménagements devront respecter l'environnement dans lequel ils s'insèrent pour une intégration harmonieuse dans le paysage.
Au moins 90% de leur superficie doivent être maintenus en espaces de pleine terre, libres ou plantés.

5.4 Les jardins cultivés ou partagés, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les jardins cultivés ou partagés figurant au document graphique doivent être maintenus en pleine terre. Seules y sont autorisées les constructions liées aux activités de jardinage et maraichage d'une emprise au sol inférieure à 12 m2 et d'une hauteur totale inférieure à 3,2 mètres.

5.5 Les mares et bassins d'eaux pluviales, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Pour les mares et bassins d'eaux pluviales figurant au document graphique, tout comblement, exhaussement, affouillement de sol est interdit. Toute construction est interdite dans un rayon de 10m autour de l'entité à partir du haut de la berge. La végétation qui est présente au niveau des berges doit également être conservée et développée.

5.6 Espaces verts

Sauf en cas d'impossibilité technique avérée, 50 % minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traitées en espaces verts.

Article 6 : stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

6.1.1 Modalités d'application

- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.
- Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables aux nouvelles constructions et :
    - Pour les changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination ou sous-destination.
    - En cas de modification du nombre de logements et/ou de leur typologie, le nombre de places doit être adapté au nombre de logement final.
- En cas de division foncière :
    - Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
    - Le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

6.1.2 Modalités de calcul

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m2 de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entière entamée.

- Exemple : lorsqu'il est exigé une place par tranche de 45m2 de surface de plancher, pour une construction de 50m2 de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.

6.1.3 Conditions de réalisation

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
- Les dimensions de chacune des places de stationnement ne pourront être inférieures à 5m x 2,5m = 12,5 m2.
- Les places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite doivent, au-delà des obligations légales en termes de nombre et de dimensionnement, être positionnées de manière à les rendre utilisables quel que soit le handicap. Il conviendra de veiller notamment au cheminement entre la place PMR et le logement.
- Plantations : 1 arbre minimum pour 4 places de stationnement

6.2 Normes de stationnement des cycles non motorisés pour les nouvelles constructions

Destinations ou sous-destinations - Normes minimales à respecter pour les stationnements des cycles non motorises :

Commerce et activités de service

- Pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 250m2, aucune place de stationnement n'est exigée.
- Pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 250m2 et inférieure ou égale à 1 000 m2, il est exigé au minimum :
  - Un espace dédié au stationnement des visiteurs, à définir en fonction des besoins.

- Pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 1 000m2, il est exigé au minimum :
  - Un espace dédié au stationnement des visiteurs d'au minimum 10 m2.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

- Places de stationnement déterminées en fonction des besoins

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- - Bureaux : au minimum 1,5% de la surface de plancher
- - Industries et entrepôts, au minimum :
  - Des places visiteurs à définir en fonction des besoins

L'espace de stationnement vélo possède les caractéristiques suivantes :

- Pour les constructions destinées au logement et pour les places destinées aux employés, l'espace doit être un local clos et sécurisé.
- Il devra être facilement accessible depuis le domaine public et/ou les points d'entrée du bâtiment.

III) Equipement et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée :

- Soit directement sur rue,
- Soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou par une servitude de passage suffisante.

Les accès et voiries doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite. Pour toutes les constructions, un accès d'au moins 3,5 m de large sera imposé.
Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.
Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction de la dangerosité et de l'importance du trafic sur celles-ci, de façon à assurer la sécurité de la circulation générale.

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter, à leur extrémité, une aire de retournement permettant le demi-tour aisé des véhicules, y compris ceux dédiés à la collecte des déchets ménagers, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ces espaces de devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, permettant de les assimiler à des placettes.
Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer en toute sécurité et faciliter la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

Les garages collectifs et les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter que deux accès au plus sur une voie ouverte à la circulation publique.
Les sorties particulières de véhicules, comportant une rampe, doivent disposer d'une plateforme d'attente ayant au maximum 4% de pente sur une longueur minimum de 5m à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

7.2 Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.
Afin de faciliter la collecte des déchets ménagers et le tri sélectif, un local de stockage de containers des déchets ménagers sera accepté. Cet espace sera suffisamment dimensionné et facilement accessible depuis les voies publiques ou privées pour permettre le ramassage.

Article 8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

8.2 Eaux usées

8.2.1 Dispositions générales

Toute construction ou installation (nouvelle) doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées lorsqu'il existe et répondre aux prescriptions du règlement de l'autorité compétente (Communauté de Communes Fer Cher - Pays Florentais).

Tout rejet des eaux non domestiques doit préalablement faire l'objet d'une demande, auprès de l'autorité compétente, d'autorisation de rejet subordonnée par l'installation d'un ouvrage de prétraitement conformément au règlement en vigueur.

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets, notamment pour les rejets non domestiques.

8.2.2 Dispositions particulières

En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, et conformément au code de la santé publique, l'usager doit équiper sa construction ou installation d'un système d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur et faire valider la conception de cette installation auprès du service public d'assainissement non collectif ainsi que la bonne exécution des travaux. La localisation de cette installation doit aussi permettre le raccordement ultérieur de la construction ou installation au réseau d'assainissement collectif.
Les constructions ou installations nouvelles doivent répondre aux prescriptions du règlement du service public d'assainissement non collectif.

8.3 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

L'autorité compétente, gestionnaire du réseau, se réserve le droit de limiter ou d'interdire tout rejet sur ses équipements. Elle pourra également fixer des seuils de qualité de rejet à atteindre.
Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser, sur l'unité foncière, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et/ou à l'atteinte des seuils de qualité.
Toute construction neuve ou réhabilitée, et installation nouvelle autorisées à être raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales doivent répondre aux prescriptions du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur les collecteurs.

Il est recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts...) et retardant ou écrêtant le débit des eaux (rétention en terrasse, sols poreux...). Ces équipements, lorsqu'ils seront à ciel ouvert, devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, intégrant si possible des critères écologiques. Les dispositifs de récupération des eaux pour réutilisation (arrosage…) seront privilégiés.
Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales issues des terrains situés en amont.
Les eaux pluviales seront évacuées en milieu naturel dans des conditions conformes au Code Civil et aux exigences réglementaires.

Ville de Saint-Florent : les eaux pluviales doivent être récupérées sur les propriétés.

8.4 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

8.5 Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.