

## CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE INA

### *Caractère de la zone INA*

#### **Identification :**

La zone INA est une zone naturelle actuellement insuffisamment équipée. Sa situation et à sa configuration doivent permettre de répondre aux besoins de développement urbain de la commune à court et moyen terme en évitant une trop grande dispersion et une consommation immodérée de l'espace.

Il convient donc d'y éviter les occupations et utilisations du sol qui pourraient en compromettre l'urbanisation de manière cohérente.

La zone INA comporte **7 sites à vocation d'habitat** pour assurer le développement résidentiel de la commune. Le parti d'aménagement retenu vise à renforcer le poids des pôles de Saint-Laurent et Nouan, qui concentrent les équipements et services, au détriment du secteur du Cavereau. Ainsi Saint-Laurent accueille 4 des 7 sites retenus (L'Ormoie, Le Vivier, Les Vallées, La Pétardière) et Nouan 2 (Les Fontaines et Le Cabochon). Cependant, dans le secteur du Cavereau, un site a également été retenu (Les Coudres), afin compte tenu de sa configuration (parcellaire très morcelé et terrains enclavés) d'éviter un trop grand gaspillage de l'espace par la poursuite d'une urbanisation diffuse non maîtrisée.

#### **Deux secteurs ayant une vocation distincte ont été créés :**

- le secteur **INAE (vocation équipements)** à l'entrée est de Saint-Laurent en continuité du pôle d'équipements existant,
- le secteur **INAI (vocation activités)** comportant deux sites : à l'entrée ouest de Saint-Laurent en extension de la zone industrielle existante ; à Nouan face à la zone artisanale existante.

#### **Destination :**

La zone INA est destinée à l'habitat et aux activités et services compatibles avec celui-ci.

Le secteur INAE est destiné aux équipements (sportif, loisir, culturel,...).

Le secteur INAI est destiné aux activités artisanale, industrielle, commerciale, de bureau, d'entrepôt,...

#### **Objectifs des dispositions réglementaires :**

L'urbanisation doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble cohérente, de qualité (en terme d'aménagement des espaces publics notamment) et permettre un bon fonctionnement avec le tissu urbain existant.

#### **Zone INA - Site du Vivier (Saint-Laurent) :**

Correspondant à l'un des deux pôles majeurs du développement urbain de Saint-Laurent avec le site de L'Ormoie, il permet de structurer cette partie sud de l'agglomération en renforçant le rôle de limite sud de l'enveloppe urbanisée joué par le chemin de l'Hôtel Dieu. Ce site est également délimité à l'ouest et à l'est par deux voies structurantes de l'agglomération (pénétrantes nord/sud) : la rue de l'Ormoie et la rue de la Fromenterie. Afin de maintenir cette fonction de voie structurante, aucun accès automobile individuel n'est autorisé sur ces voies. La desserte du site s'effectue à partir d'une voie structurante nord/sud prolongeant la rue de Chenonceau et débouchant sur le chemin de l'Hôtel Dieu, complétée par une voie secondaire est/ouest reliant la rue de l'Ormoie à la rue de la Fromenterie. Une attention particulière est demandée pour l'intégration paysagère de l'opération, avec l'obligation de planter une haie mixte (essences florales et champêtres) en bordure des rues de l'Ormoie, de la Fromenterie et du chemin de l'Hôtel Dieu.

**Zone INA - Site de l'Ormoie (Saint-Laurent) :**

L'urbanisation du site de l'Ormoie participe à la structuration des quartiers sud de l'agglomération avec la création d'une desserte interquartiers est-ouest reliant la rue de l'Ormoie à la rue du Petit Four, mais aussi avec l'intégration du lotissement du Bois Roger au reste de l'urbanisation (continuité recrée).

L'aménagement de ce site participe également de la requalification de l'entrée ouest de l'agglomération avec la réalisation d'un aménagement paysager en bordure de l'avenue de Sologne sur 10 mètres de profondeur (en continuité de l'aménagement réalisé en bordure du secteur INAi situé plus à l'ouest). Un espace vert de détente est créé à l'ouest du quartier afin d'assurer la transition avec la zone industrielle située de l'autre côté de la rue du Petit Four et valoriser des terrains peu propices à la construction car traversés par des lignes à haute tension.

Pour limiter les nuisances, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 20 mètres par rapport à l'alignement de l'avenue de Sologne.

Le débouché du chemin de la Taille Roger sur l'avenue de Sologne est maintenu et prolongé par un sentier piéton irriguant le quartier.

Afin de préserver l'avenir et conserver la possibilité d'envisager à long terme une poursuite de l'extension de l'urbanisation vers le sud, un débouché doit être maintenu vers le sud.

**Zone INA - Site des Vallées (Saint-Laurent) :**

Ce site correspond à une petite opération permettant de finir l'urbanisation du quartier des Vallées. Il s'inscrit dans la continuité du lotissement des Vallées, sa desserte s'effectuera donc depuis l'impasse des Vallées qui sera prolongée jusqu'à la rue des Vallées.

Aucun accès automobile individuel n'est donc autorisé sur l'avenue de Sologne. Pour limiter les nuisances, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 20 mètres par rapport à l'alignement de l'avenue de Sologne.

**Zone INA - Site de La Pétardière (Saint-Laurent) :**

Ce site est desservi par la rue du Stade un axe structurant de l'agglomération (accès au collège, au pôle d'équipement des Champs de la Croix et aux lotissements qui le jouxtent) ne comportant pas d'accès automobile individuel.

Desservi par le réseau d'assainissement, ce site nécessite donc l'aménagement d'une contre-allée assurant la desserte des terrains.

**Zone INA - Site des Fontaines (Nouan) :**

Ce site, comme celui du Cabochon, constitue une enclave entre l'urbanisation ancienne au nord et les lotissements récents situés au sud. Son aménagement ne permet cependant pas de recréer une continuité complète, aucun accès depuis le lotissement des Bois Plats n'est possible. La desserte du site s'effectue donc depuis une voie reliant la rue de Bourges au chemin des Fontaines.

Afin de préserver l'avenir et permettre la continuité avec la vaste zone NA située à l'ouest du site, un débouché est maintenu (petit espace vert de proximité dans l'immédiat).

**Zone INA - Site du Cabochon (Nouan) :**

Cette opération vise à désenclaver des terrains situés en cœur d'îlot entre la rue de Bourges, le lotissement des Padielles et la rue des Grands Vergers. La desserte est assurée par la création d'une voie reliant la rue des Grands Vergers (élargissement du débouché du sentier rural existant) à la rue de Bourges. Le sentier rural marquant la limite nord du site est conservé pour maintenir des possibilités de cheminements piétons.

**Zone INA - Site des Coudres (Le Cavereau) :**

Le développement d'une urbanisation facile (le long des voies existantes) dans le secteur du Cavereau se traduit par la constitution d'une vaste enclave progressivement délaissée par l'agriculture. Aujourd'hui, deux chemins traversent la zone de part en part : le chemin des Coudres déjà desservi par le réseau d'assainissement et le chemin de l'Échallier. Ils constituent les futurs axes structurants du quartier, une voie secondaire permettant de les relier complète le réseau viaire du nouveau quartier. La liaison avec le chemin du Lunot, situé au sud du site, est assurée par un sentier piéton.

Le pôle du Cavereau, caractérisé par une urbanisation de faible densité, n'est pas destiné à un développement important comparativement aux agglomération de Saint-Laurent et Nouan. L'urbanisation du site des Coudres s'inscrit dans ce cadre : faible densité bâtie et faible hauteur des constructions.

### **Secteur INAe (Saint-Laurent) :**

Ce secteur s'inscrit en extension du pôle d'équipements existant sur le site des Champs de La Croix. Il vient clore cet îlot, le chemin de Tuffé matérialisant la limite sud de l'urbanisation de l'agglomération à cet endroit. La plantation d'une haie mixte le long du chemin assure la transition entre espace naturel et espace urbanisé.

### **Secteur INAi (Saint-Laurent) :**

Ce secteur, qui constitue l'extension de la zone industrielle actuelle (continuité permettant de retrouver une certaine cohérence de l'enveloppe urbaine), marque l'entrée ouest de l'agglomération de Saint-Laurent. Longé en partie par la RD 951, voie classée à grande circulation, il est soumis aux dispositions de la Loi Barnier sur les entrées de ville. Dans ces conditions, une réflexion a été menée pour permettre la requalification de cette entrée intégrant les 5 critères de la loi (sécurité, nuisances, qualité architecturale, qualité de l'urbanisme et des paysages).

Afin de limiter les problèmes de cohabitation entre les futures activités et les quelques habitations implantées en limite nord de la zone au bord de la RD 951, un espace tampon réservé à des plantations (création d'un rideau boisé) est prévu sur une profondeur de 20 mètres par rapport à la limite arrière des parcelles.

L'aménagement de la zone nécessite la création d'un carrefour sur la RD 951 marquant l'entrée effective dans l'agglomération (distribution des flux entre le centre ancien, les quartiers récents via l'avenue de Sologne et la zone d'activités).

L'accès à la zone d'activités se fait depuis ce carrefour par une voie qui rejoint l'axe nord/sud actuel. Ainsi, toute création d'accès automobile individuel sur la RD 951 ou sur la portion de l'avenue de Sologne concernée est interdite.

Compte tenu de sa localisation, les dispositions suivantes ont été retenues pour assurer l'intégration de ce secteur à son environnement et qu'il véhicule une image positive de la ville :

- aménagement paysager sur une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement de la RD 951, puis de l'avenue de Sologne (exemple : pelouse avec arbres de haute tige en bosquet ou sous forme d'alignement),
- implantation des constructions avec un recul minimal de 25 mètres par rapport à l'alignement de la RD 951 et de l'avenue de Sologne,
- implantation des constructions avec la façade principale donnant sur la RD 951 et l'avenue de Sologne,
- des aires de parking peuvent être localisées entre les bâtiments et l'espace paysager à condition qu'elles soient plantées,
- les aires de stockage doivent être situées à l'arrière des bâtiments pour ne pas être visibles de la RD 951 et de l'avenue de Sologne.

## **Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **ARTICLE INA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

#### **I. Rappels :**

1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L. 441-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2 - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

#### **II. Expression de la règle :**

- *Sont admises dans la zone INA et les secteurs INAe et INAi :*

- L'extension des constructions existantes, la réalisation d'annexes, ainsi que la reconstruction après sinistre, à condition qu'elles ne remettent pas en cause un aménagement ultérieur cohérent de la zone.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, stations de pompage, ...).

• ***Sont en outre admises dans la zone INA, sous réserve :***

- de n'entraîner aucune nuisance importante ou insalubrité pour le voisinage, et de ne pas porter atteinte à la sécurité du milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains,
- de respecter la règle de la réciprocité entre les tiers et les exploitations agricoles soumises au régime des installations classées ou au règlement sanitaire départemental,
- d'intégrer un schéma de desserte permettant une urbanisation de la zone en continuité du tissu urbain existant tout en préservant également des possibilités de liaison avec les autres zones d'urbanisation future situées à proximité (comme le principe en est indiqué sur les plans de zonage),
- de prévoir des aménagements paysagers à la périphérie de certains sites (comme le principe en est indiqué sur les plans de zonage) et dans les emprises et espaces « publics » (espaces de détente, voirie, cheminements,...),
- de comprendre un programme minimum qui ne compromette pas l'aménagement ultérieur de la zone dans le respect des principes de cohérence et de continuité des équipements publics : voiries, espaces publics,
- d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus,

***les occupations et utilisations du sol suivantes :***

- Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et les bâtiments annexes nécessaires à cet usage.
- Les activités de commerce, service et artisanat intégrées au volume de la construction à usage principal d'habitation.
- Les aires de jeux, de sport et de loisirs ouvertes au public.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les constructions à usage d'équipement public.

• ***Sont en outre admises sous réserve :***

- de n'entraîner aucune nuisance importante ou insalubrité pour le voisinage, et de ne pas porter atteinte à la sécurité du milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains,
- d'intégrer un schéma de desserte permettant une urbanisation de la zone en continuité du tissu urbain existant (comme le principe en est indiqué sur les plans de zonage),
- de comprendre un programme minimum qui ne compromette pas l'aménagement ultérieur de la zone dans le respect des principes de cohérence et de continuité des équipements publics : voiries, espaces publics, espaces publics,
- de prévoir des aménagements paysagers à la périphérie de certains sites (comme le principe en est indiqué sur les plans de zonage) et dans les emprises et espaces « publics » (voirie),
- d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus,

***dans le secteur INAe, les occupations et utilisations du sol suivantes :***

- Les constructions à usage d'équipement public, d'intérêt général ou collectif à vocation sportive, de loisirs, scolaire, culturelle,...
- Les parcs de stationnement de véhicules.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient strictement nécessaires à la direction ou à la surveillance des équipements.

***dans le secteur INAi, les occupations et utilisations du sol suivantes :***

- Les constructions et installations à usage d'activités artisanales, industrielles, commerciales, de services, ainsi que les bâtiments de remisage pour du matériel agricole.
- Les constructions à usage d'entrepôts dans la mesure où ces constructions sont nécessaires et directement liées aux activités précédentes.
- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation compatibles avec le caractère de la zone.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient strictement nécessaires à la direction ou à la surveillance des activités et qu'elles s'inscrivent dans le volume de la construction principale à usage d'activités.
- Les constructions à usage d'équipement collectif (service technique communal, ...).
- Les parcs de stationnement de véhicules.
- Les aires de stockage à ciel ouvert liées à une activité implantée dans la zone.

## ARTICLE INA 2      OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article INA1.

### *Section 2 - Conditions de l'occupation du sol*

## ARTICLE INA 3      ACCES ET VOIRIE

### 1 - Accès :

#### Définition :

On entend par accès, le point de passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

#### Expression de la règle :

*Dans l'ensemble de la zone :*

**Pour être constructible, le terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte). Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.**

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de 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.

*En outre dans la zone INA sites de l'Ormoie, du Vivier, des Vallées, de la Pétardière ainsi que dans le secteur INAi :*

**Pour des raisons de sécurité et afin de conserver la fonction d'axe structurant des voies suivantes :** avenue de Sologne (sites de l'Ormoie et des Vallées, secteur INAi), RD 951 (secteur INAi), rue de la Fromenterie, rue de l'Ormoie, chemin de l'Hôtel Dieu (site du Vivier), rue du Stade (site de la Pétardière), **la création d'accès automobile individuel est interdite sur ces voies.** Les sites de l'Ormoie, du Vivier, des Vallées et le secteur INAi seront desservis par des voies de desserte internes, et le site de la Pétardière par une contre-allée comme le principe en est indiqué sur les plans de zonage.

### 2 - Voirie :

#### Définition :

Les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

#### Expression de la règle :

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

**La largeur d'emprise des voies principale et secondaire doit permettre :**

- de répondre aux besoins de circulation des piétons, deux roues et automobiles,
- d'assurer le stationnement des véhicules,
- de réaliser un traitement paysager de la voie (alignement d'arbres, haies ...).

**Ainsi la largeur d'emprise doit être de :**

- 12 mètres minimum pour les voies principales,
- 8 mètres minimum pour les voies secondaires.

**La largeur d'emprise des voies de desserte tertiaire doit être de 5 mètres minimum.**

Les voies de desserte principale et secondaire ne doivent pas se terminer en impasse. Seules les voies de desserte tertiaire peuvent se terminer en impasse. Dès lors, elles doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE INA 4      DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - Alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

### **2 - Assainissement :**

#### **Eaux usées :**

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

Les effluents non domestiques (eaux résiduaires liées à certaines activités) peuvent être acceptés dans le réseau collectif d'assainissement après autorisation spécifique de la commune et établissement d'une convention précisant les modalités du raccordement (pré-traitement des effluents,...).

#### **Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau collectif.

Les activités ne doivent rejeter au réseau public que des effluents ayant fait l'objet d'un pré-traitement dans des conditions conformes aux règlements en vigueur. Des aménagements pourront être exigés au constructeur afin de limiter les débits évacués de la propriété.

En l'absence de réseau collectif, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et, éventuellement, ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **3 - Réseaux divers :**

Les branchements et réseaux privés (ex. : téléphone, électricité,...) doivent être enterrés.

## **ARTICLE INA 5      CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

### **Expression de la règle :**

*Dans la zone INA sites de l'Ormoie, du Vivier, des Vallées, de la Pétardière, des Fontaines et du Cabochon,*  
La superficie minimale requise pour qu'un terrain puisse accueillir une construction principale est de 600 m<sup>2</sup>.

### *Dans la zone INA site des Coudres,*

La superficie minimale requise pour qu'un terrain puisse accueillir une construction principale est de 1000 m<sup>2</sup>.

### *Dans les secteurs INAe et INAi,*

Les dimensions et configurations des terrains doivent contribuer à la bonne organisation de la zone.

La surface du terrain doit permettre d'organiser sur la parcelle :

- le stationnement des véhicules fournisseurs, clients et personnel,
- la circulation des véhicules fournisseurs, clients et personnel,
- le traitement paysager.

La surface du terrain doit en outre tenir compte des possibilités d'extension de l'activité ou de l'équipement implanté sans réduire les trois aspects précités.

### **Exceptions :**

Les dimensions des terrains où sont implantés les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...) doivent être suffisantes pour permettre un traitement paysager et une implantation qui ne porte pas atteinte à la forme urbaine existante ou créée, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elles peuvent ne pas respecter les règles précédentes.

## **ARTICLE INA 6      IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

*Par rapport à la RD 951 et à l'avenue de Sologne,*

**Expression de la règle :**

**Dans le secteur INAi**, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 25 mètres par rapport à l'alignement de la RD 951 et de l'avenue de Sologne.

La façade principale des constructions doit donner sur l'axe RD 951 - avenue de Sologne.

Les aires de stockage doivent être implantées à l'arrière des bâtiments pour ne pas être visibles depuis l'axe RD 951 - avenue de Sologne.

**Dans la zone INA, sites de l'Ormoie et des Vallées**, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 20 mètres par rapport à l'alignement de l'avenue de Sologne.

**Exceptions :**

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter les règles précédentes.

*Par rapport aux autres voies,*

**Expression de la règle :**

**Dans la zone INA**, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

Cette règle peut ne pas s'appliquer, à condition qu'il n'y ait pas de risque en terme de sécurité routière, dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'une annexe prenant appui sur un bâtiment existant (dépendance, garage, abri, auvent, véranda, ...), d'une extension, d'une surélévation,
- pour les ensembles ou groupes de bâtiments réalisés sur un terrain par un même constructeur si le parti architectural et urbanistique le justifie.

**Dans les secteurs INAe et INAi**, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

**Exceptions :**

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter les règles précédentes.

**ARTICLE INA 7      IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

*Dans la zone INA,*

**Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur limite(s) séparative(s) latérale(s),
- soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives latérales.

**Exceptions :**

Il n'est pas fixé de règle d'implantation :

- sur les limites séparatives de fond de parcelle (implantation libre),
- pour les extensions et les annexes isolées (dépendance, garage, abri, auvent, véranda, ...),
- en cas de surélévation ou de réhabilitation de bâti qui ne respecte pas les règles précédentes.

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter les règles précédentes.

*Dans les secteurs INAe et INAi,*

**Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

**Exception :**

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter les règles précédentes.

**ARTICLE INA 8      IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance séparant deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doit permettre d'assurer les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (ensoleillement des baies des pièces principales).

**ARTICLE INA 9      EMPRISE AU SOL**

**Définition :**

Le coefficient d'emprise au sol est égal au rapport entre, d'une part, la projection verticale du volume du bâtiment et, d'autre part, la superficie du terrain.

Les saillies sont prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

En revanche, sont exclues du calcul de l'emprise au sol :

- les éléments de modénatures (balcons, terrasses, débords de toiture, ...),
- le sous-sol de la construction.

**Expression de la règle :**

*Dans le secteur INAi,* le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à **40 %**.

*Dans la zone INA, site des Coudres,* le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à **20%**.

*Dans le secteur INAe et dans le reste de la zone INA,* l'emprise au sol est non réglementée.

**ARTICLE INA 10      HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**Définition :**

La hauteur des constructions, si elle est exprimée en mètres, est mesurée à l'égout du toit (ou au sommet de l'acrotère) à partir du terrain naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions, si elle est exprimée en nombre de niveaux, est calculée à partir du niveau le plus proche du terrain naturel initial ou de la rue (le niveau d'un sous-sol enterré ou semi-enterré n'est pas pris en compte).

**Expression de la règle :**

*Dans les secteurs INAe et INAi,*

La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout du toit (ou au sommet de l'acrotère), est fixée à 9 mètres pour les bâtiments réservés aux activités, équipements et locaux annexes.

Toutefois ce maximum peut être dépassé pour des contraintes techniques liées à la nature de l'activité.

Pour les constructions à usage d'habitation la hauteur maximale autorisée est de 4,50 mètres à l'égout du toit avec un maximum de 2 niveaux (rez-de-chaussée + combles).

*Dans la zone INA, site des Coudres,*

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, la hauteur maximale autorisée est de 4,50 mètres à l'égout du toit avec un maximum de 2 niveaux (rez-de-chaussée + combles).



*Dans le reste de la zone INA,*

Pour les constructions à usage d'habitation et les annexes accolées, la hauteur maximale autorisée est de 7 mètres à l'égout du toit avec un maximum de 3 niveaux (rez-de-chaussée + 1 étage + combles).

Pour les annexes non accolées, la hauteur maximale autorisée est de 4 mètres à l'égout du toit.

**Exceptions :**

La hauteur des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à l'harmonie de hauteur des constructions voisines, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter les règles précédentes.

**ARTICLE INA 11 ASPECT EXTERIEUR**

**1. Dispositions applicables à l'ensemble de la zone.**

L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains.

Sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels ou urbains, et à condition que le parti architectural de la construction soit justifié, des adaptations aux prescriptions énoncées ci-dessous peuvent être autorisées.

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

L'architecture des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter certaines des règles suivantes.

**2. Dispositions applicables aux secteurs INAe et INAi, ainsi qu'aux bâtiments à usage d'équipement implantés dans le reste de la zone INA.**

**2.1 Toitures :**

Les toitures doivent être de teinte ardoise ou gris foncé.

**2.2 Façades :**

Elles doivent être :

- en matériaux enduits de teinte proche des teintes traditionnelles pratiquées localement,
- en bardages bois de couleur naturelle ou peints en gris-beige,
- en bardages métalliques pour lesquels la teinte devra être choisie en fonction de la volumétrie du bâtiment : teintes proches de celles des enduits locaux traditionnels pour les bâtiments de petit volume (ivoire, beige,...), teintes foncées pour les bâtiments de grand volume (gris foncé, ardoise,...) auxquelles pourront être associées des couleurs plus vives pour alléger les volumes.

Le blanc est interdit quel que soit le support.

**2.3 Clôtures :**

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées.

Si une clôture est réalisée, elle doit être constituée d'un grillage sur piquets métalliques, poteaux béton ou bois. La hauteur de la clôture ne doit pas excéder 2,50 mètres.

### **3. Dispositions applicables au reste de la zone INA.**

#### *3.1 Adaptation au sol :*

Tout projet de construction doit s'adapter à la topographie du terrain.

Le niveau de plancher du rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel ne doit pas excéder 0,60 mètre.

Un mouvement de terre en pente très douce (5% maximum) pourra être autorisé s'il permet de contribuer à l'adaptation d'une construction au terrain naturel

#### *3.2 Façades :*

Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) est interdit.

Les percements doivent être plus hauts que larges (à l'exception des vitrines commerciales, des portes de garage, des baies vitrées...), et reprendre les proportions et le rythme de l'architecture locale.

Seuls sont autorisés pour tous les bâtiments :

- les enduits réalisés au mortier de chaux et sable faisant l'objet d'une finition grattée ou broyée,
- les parements en pierre de taille plate apparente respectant les proportions régionales notamment dans leur hauteur (0,27 mètre à 0,33 mètre) ; les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre,
- les murs en moellons de pierres locales.

La couleur blanche est interdite pour les enduits.

En outre, sont également autorisés, pour les bâtiments à usage d'activité et pour les annexes, les bardages bois de couleur naturelle ou peints en gris beige.

#### *3.3 Toitures :*

##### Constructions à usage d'habitation :

Les toitures doivent comporter 2 pans avec une pente principale de 35° minimum. Des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toitures telles que : auvent, véranda , appentis,...

Un seul niveau de comble est autorisé dans la toiture.

Pour la couverture seules sont autorisées :

- l'ardoise naturelle ou artificielle de format maximum 32 cm / 42 cm,
- la tuile plate de ton patiné respectant la densité suivante : 20 tuiles minimum au m<sup>2</sup>,
- tout matériau de substitution présentant les mêmes aspect, forme et couleur.

##### Constructions à usage d'annexe :

Pour les annexes, les toitures doivent comporter 2 pans avec une pente minimale de 20°.

La toiture des annexes attenantes à une construction peuvent ne comporter qu'un seul pan.

Pour la couverture seuls sont autorisés :

- l'ardoise naturelle ou artificielle de format maximum 32 cm / 42 cm,
- la tuile plate de ton patiné respectant la densité suivante : 20 tuiles minimum au m<sup>2</sup>,
- tout matériau de substitution présentant les mêmes aspect, forme et couleur.
- des matériaux de substitution (bacs acier, fibro-ciment, ...) de couleur gris foncé ou ardoise.

#### *3.4 Lucarnes et châssis de toiture :*

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

##### *Lucarnes :*

Les lucarnes doivent être conçues avec une couverture à 2 ou 3 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture. Les lucarnes en « chapeau de gendarme » sont autorisées.

Les lucarnes doivent être réalisées dans le plan de la façade ou à proximité (en partie basse de toiture).

Le fronton et les tympans doivent être en bois, maçonnerie, pierre ou briques. Les tympans peuvent également être en ardoise ou en tuile.

Les ouvertures doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large de dimension inférieure aux fenêtres éclairant les pièces principales de la construction.

#### *Châssis de toiture :*

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

#### *3.5 Menuiseries :*

Les menuiseries doivent être en bois, PVC ou aluminium.

La couleur des menuiseries peintes (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser avec les enduits des façades en adoptant un coloris beige, gris clair, blanc cassé, blanc.

Des coloris foncés (bordeaux, carmin, vert,...) peuvent être utilisés pour les portes d'entrée et les fenêtres.

Les menuiseries en bois peuvent conserver leur teinte naturelle.

#### *3.6 Vérandas :*

L'ossature des vérandas doit être constituée d'éléments fins métalliques ou en bois (ou autre matériau de même aspect) de couleur s'harmonisant avec la teinte des enduits et menuiseries de la construction.

Concernant la toiture, il n'est pas fixé de règle pour la pente, le nombre de pans et le matériau utilisé.

#### *3.7 Clôtures :*

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées.

L'absence de clôture est autorisée.

Les clôtures doivent être constituées soit :

- d'un mur plein droit, d'une hauteur comprise entre 0,60 mètre et 1,20 mètres,
- d'un mur bahut surmonté d'un baraudage en fer (grille), bois ou plastique (l'ensemble de la clôture ne devant pas dépasser 1,60 m),
- d'un grillage sur piquets métalliques, poteaux bois ou béton d'une hauteur maximale de 1,50 m,
- de lisses en bois d'une hauteur maximale de 1,20 m.

Les murs à redans sont autorisés si le terrain est en pente.

Les murs doivent être :

- soit en enduit au mortier de chaux et sable faisant l'objet d'une finition grattée ou brossée,
- soit en moellons de pierres locales jointoyés au nu du mur.

Pour les clôtures qui ne sont pas édifiées en limite avec la voie publique, les plaques de béton sont autorisées en soubassement avec une hauteur maximale de 0,30 mètre.

## **ARTICLE INA 12 STATIONNEMENT**

### **Dans les secteurs INAe et INAi,**

Des aires de stationnement, correspondant à la destination et l'importance du projet, doivent être réalisées sur la parcelle afin d'assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules de livraison et de service, du personnel, de la clientèle et des fournisseurs.

Pour les établissements commerciaux de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de superficie de plancher hors œuvre nette.

### **Dans le reste de la zone INA,**

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

## **ARTICLE INA 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

### **1 - Espaces libres et plantations :**

*Dans l'ensemble de la zone,*

Les espaces libres de toute construction doivent être traités et aménagés, notamment par la réalisation

de plantations d'arbustes et d'arbres de haute tige d'essences locales, afin d'assurer l'insertion paysagère de la construction.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

*Dans le secteur INAi (entrée ouest de Saint-Laurent),*

Pour limiter l'impact des nuisances auprès des habitations situées au long de la RD 951, **un espace tampon doit être planté (création d'un rideau boisé) sur une profondeur d'environ 20 mètres** par rapport à la limite arrière des parcelles conformément aux dispositions indiquées sur les plans de zonage (trame « plantations à réaliser »).

Pour mettre en valeur l'entrée ouest de l'agglomération et intégrer la zone d'activités, **une bande de 15 mètres de profondeur est réservée** à partir de l'alignement de la RD 951 et de l'avenue de Sologne (trame « plantations à réaliser » figurant sur le plan de zonage) **afin d'y réaliser un aménagement paysager.**

Tous les aménagements nouveaux devront se conformer à l'étude d'insertion paysagère menée par la commune (ou par un Etablissement Public de Coopération Intercommunale) qui aura pour objet la conception des aménagements paysagers à réaliser.

*Dans le secteur INAi (entrée sud de Nouan),*

**Tous les aménagements nouveaux devront se conformer à l'étude d'insertion paysagère menée par la commune (ou par un Etablissement Public de Coopération Intercommunale) qui aura pour objet la conception des aménagements paysagers à réaliser.**

*Dans le secteur INAe,*

**Une haie mixte d'essences florales et champêtres doit être plantée en limite sud du secteur** (profondeur minimale : 2 mètres), conformément aux indications portées sur le plan de zonage (trame « plantations à réaliser »), **afin de favoriser l'intégration de la zone aux espaces naturels environnants.**

*Dans la zone INA, site de l'Ormoie,*

Pour mettre en valeur la traversée de l'agglomération par l'avenue de Sologne et assurer une continuité avec les aménagements paysagers envisagés à hauteur de la zone d'activités (secteur INAi entrée ouest), **une bande de 10 mètres de profondeur est réservée** à partir de l'alignement de l'avenue de Sologne (trame « plantations à réaliser » figurant sur le plan de zonage) **afin d'y réaliser un aménagement paysager.**

**Un espace vert de type parc public** doit être réalisé pour assurer la transition entre la zone d'activités et ce nouveau quartier d'habitations 5trame « plantations à réaliser » figurant sur le plan de zonage).

*Dans la zone INA, site du Vivier,*

**Afin de favoriser l'intégration du site dans son environnement, une haie mixte d'essences florales et champêtres** (profondeur minimale : 1 mètre) **doit être plantée en bordure des rues de l'Ormoie, de la Fromenterie et du chemin de l'Hôtel Dieu** (trame « plantations à réaliser » figurant sur le plan de zonage).

## **2 - Espaces Boisés classés :**

Sans objet.

## **Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

### **ARTICLE 1A 14      COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

### **ARTICLE 1A 15      DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.