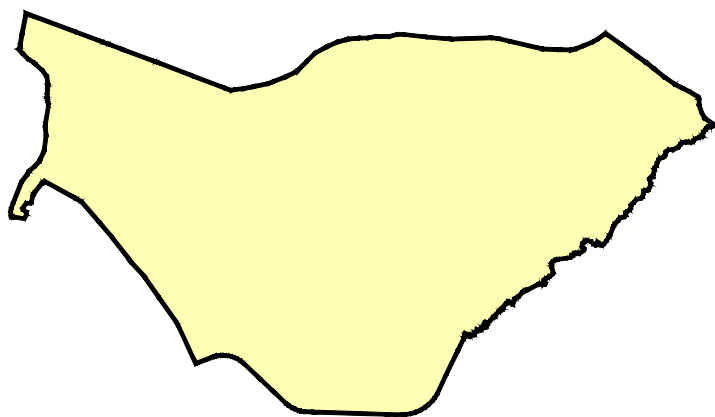


COMMUNE DE BRAY-SAINT AIGNAN (45)

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Aignan-des-Gués



REGLEMENT

Objet	Date
Approuvé le	2 février 2017
Révisé le	
Modifié le	
Mise en compatibilité le	19 septembre 2023

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	2
Chapitre 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U	2
Chapitre 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI.....	13
 TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	 20
 TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	 29
 TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS DU PAYSAGE A CONSERVER (EPAC)	 37

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

Caractère de la zone

(Extrait du rapport de présentation)

Cette zone correspond au bourg de SAINT-AIGNAN-DES-GUES ainsi qu'à l'ensemble des secteurs construits du territoire.

Elle reçoit, en plus de l'habitat, les activités artisanales, les commerces, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et d'une façon générale toute activité ou installation compatible avec le caractère urbain de la zone.

Le bâti est soit implanté en ordre continu le long des voies et sur limites séparatives soit de manière plus éparse.

Le présent règlement a pour objectif la préservation du caractère de ce bâti en définissant des règles de volumétrie et d'implantation proches de celles des constructions existantes.

Elle comporte :

- un secteur Ui qui correspond aux secteurs situés dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation de la Loire « Val de Sully ».
- Un secteur Ue réservé aux équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Un secteur Uo faisant l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).

Secteurs	Articles concernés
Ui	U2 ; U9 ; U11
Ue	U2
Uo	U2

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

ARTICLE U1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 - Les constructions et installations à usage agricole et forestier.
- 1.2 - Les parcs d'attraction.
- 1.3 - Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- 1.4 - Les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.5 - Les golfs.
- 1.6 - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- 1.7 - Les constructions à usage industriel.
- 1.8 - Les entrepôts.
- 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 - Les dépôts de véhicules.
- 1.13 - Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article U2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

ARTICLE U2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone U, sous réserve des dispositions du PPRI de la Loire « Val de Sully » pour le secteur Ui et sous réserve de l'alinéa 2.6 :

- 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.
 - En secteur Uo, qu'elles respectent les orientations d'aménagement et de programmation prévues en pièce n°3 du présent PLU.
- 2.2 - Les travaux ayant pour effet de détruire les éléments naturels localisés sur le plan de zonage en tant qu'élément de paysage dès lors qu'ils respectent les prescriptions édictées en annexe du présent règlement.
- 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 respectent les prescriptions édictées en annexe du présent règlement.
- 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.

ZONE U

2.5 - 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.

2.6 - En secteur Ue, seules sont admises les constructions et installations nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE U3 – 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.

ARTICLE U4 – 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**

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

En cas de sol imperméable, les eaux épurées doivent être évacuées vers un exutoire (fossé, réseau pluvial) sous réserve de l'accord de son gestionnaire,

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 et/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 U5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE U6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Dispositions générales

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

6.2 - Règles d'implantation

6.2.1 - Les constructions doivent être implantées soit :

- à l'alignement.
- avec un retrait minimum de 5 mètres.

6.2.2 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit :

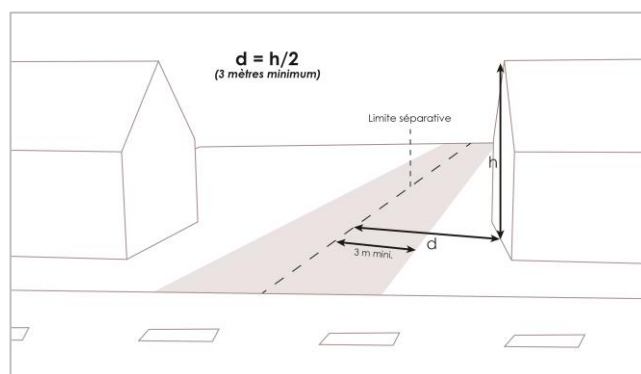
- à l'alignement.
- avec un retrait minimum de 1 mètre.

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 ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle sans aggraver la non-conformité.

ARTICLE U7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché 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.



ZONE U

Toutefois, les constructions de moins de 3 mètres de hauteur prise à l'égout du toit ou à l'acrotère de la toiture terrasse, et de moins de 6 mètres de hauteur prise au faîtage peuvent être édifiées en bordure des limites séparatives.

Les constructions de moins de 10m² d'emprise au sol, les ouvrages enterrés, les piscines 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.

7.2 - Toutefois, une implantation différente des constructions 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 sans aggraver la non-conformité.

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.

ARTICLE U8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune règle n'est fixée.

ARTICLE U9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve des dispositions du PPRI de la Loire « Val de Sully » en secteurs Ui, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 40 % par rapport à la superficie totale de l'unité foncière comprise dans la zone.

ARTICLE U10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Prescriptions générales

La hauteur maximale des constructions est 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 Constructions à deux pans minimum

Lorsque les constructions possèdent une toiture avec au moins deux pans, la hauteur maximale ne doit pas excéder 8 mètres.

10.3 Constructions en toiture terrasse

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

10.4 – Dispositions diverses

Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- En cas d'extension 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.

ZONE U

- 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 U11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone U et sous réserve des dispositions du PPRI de la Loire « Val de Sully » pour les secteurs Ui :

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.

Le blanc pur et les couleurs criardes sont exclus.

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

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

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. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

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 doit être situé à plus de 0,50 m par rapport au niveau du terrain naturel relevé au milieu de la façade de celles-ci.

La teinte des revêtements de façade (enduit, peinture, bardages...) doit être de nuance claire et de teinte blanc cassé, grise, beige, ocre beige ou de ton bois.

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

11.2.3 – Constructions Annexes

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

Les façades des annexes seront :

- d'aspect similaire aux matériaux utilisés pour la construction principale,
- en harmonie avec la teinte utilisée pour la construction principale.

Les matériaux translucides ou transparents sont admis pour les abris de piscine et les serres.

11.3 - Toitures

11.3.1 - Constructions principales et leurs extensions

Seuls l'ardoise, la tuile plate ardoisée et la tuile plate de ton rouge ou brun rouge ou des matériaux d'aspect et de teinte similaires sont autorisés.

Les toitures des constructions principales sont à au moins deux pans et respectant une inclinaison comprise entre 35° et 45°.

L'utilisation d'un autre type de tuile non-conforme à la règle édictée ci-dessus peut être autorisée en cas de réfection partielle ou d'extension d'une toiture existante déjà uniquement constituée de ce type de tuile.

Les toitures en terrasse sont autorisées à condition qu'elles découlent de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables.

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

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

Pour les appentis accolés au pignon de la construction principale, les toitures doivent être identiques à la construction principale (matériau et teinte) et doivent avoir une inclinaison minimale de 20°.

11.3.2 - Constructions annexes

Dispositions générales

Les toitures des constructions annexes 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 :

- d'aspect similaire à ceux utilisés pour la construction principale,
- en harmonie avec la teinte utilisée pour la construction principale.

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

Serres et abris de piscine

Les matériaux translucides ou transparents 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.

11.4 - Ouvertures

Les « chiens assis » sont interdits.

11.5 - Clôtures

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

Les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont interdites sauf celles situées sur limites séparatives constituées d'une seule plaque en soubassement de 30 cm de hauteur maximum au-dessus du niveau naturel du sol.

ZONE U

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 vive.
- 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 est fixée à 1,60 mètre maximum par rapport au niveau naturel du sol.

11.6 - Dispositions diverses

Sous réserve de l'application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, 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 U12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 - Prescriptions générales

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 des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée ou s'il n'y a pas de création de logements supplémentaires.

12.2 - Règles applicables à chaque type de construction

Il est exigé au minimum, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

- Pour les constructions à usage d'habitation, 1 place de stationnement pour les constructions dont la surface de plancher est comprise entre 0 et 60 m², puis 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher supplémentaire, sauf pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat pour lesquels il ne peut pas être exigé plus d'une place.
- Dans les autres cas, un nombre de places correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles.

ARTICLE U13 – 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 communs, notamment les aires des stationnements, doivent être plantés à raison d'un arbre au moins par 200 m² de terrain.

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

ZONE U

13.4 - Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être conservés. En cas de travaux ayant pour effet de les détruire, des mesures compensatoires de replantation devront être mises en œuvre.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

SECTION IV – DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE U15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

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

ARTICLE U16 – 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 gaines d'attente.

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Caractère de la zone

(Extrait du rapport de présentation)

Cette zone est destinée à recevoir des établissements industriels ou commerciaux, des entreprises artisanales, des entrepôts et des bureaux.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont admis dans toute la zone.

Elle comporte :

- un secteur Ula qui correspond au site de l'entreprise ALLAIRE dont une partie est comprise dans le Plan de Prévention du Risque Inondation de la Loire « Val de Sully » (Ulai).
- un secteur Uld correspondant aux activités de traitement des ordures ménagères.

Secteurs	Articles concernés
Ula	U6
Ulai	U2 ; U9 ; U11
Uld	U2

Pour la zone UI implantée en bordure de la RD 952, s'appliquent les dispositions des articles L.111-6 et L.111-7 du code de l'urbanisme.

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

ARTICLE UI1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 - Les parcs d'attraction.
- 1.2 - Les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.3 - Les golfs.
- 1.4 - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- 1.5 - Les décharges, les épaves, les centres d'enfouissement technique.
- 1.6 - L'ouverture de carrières.
- 1.7 - Les nouvelles constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article 2.
- 1.8 - En secteur UIa, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles visées à l'article UI2.
- 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.

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

Dans l'ensemble de la zone UI, sous réserve des dispositions du PPRI de la Loire « Val de Sully » pour le secteur UIai et de la compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- 2.1 - Les locaux à usage d'habitation et leurs extensions 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.) qu'ils soient liés à l'occupation et à l'utilisation du sol admises dans la zone et qu'ils soient non visibles du domaine public.
- 2.6 - En secteur UIa, seuls sont admises les constructions et installations liées aux activités existantes de traitement et de valorisation des déchets ménagers.

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.

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 manœuvres 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 à un 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

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

En cas de sol imperméable, les eaux épurées doivent être évacuées vers un exutoire (fossé, réseau pluvial) sous réserve de l'accord de son gestionnaire,

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 usées industrielles

A défaut de branchement sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées non domestiques 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 et/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, à l'exception des postes de gardiennage de faible importance pour lesquels une implantation à l'alignement pourra être autorisée.

Toutefois, si une marge de recul figure sur les plans de zonage, les constructions doivent la respecter sous réserve des dispositions de l'article L.111-7 du code de l'urbanisme.

6.2.2 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit :

- à l'alignement.
- avec un retrait minimum de 1 mètre.

6.2.3 - Toutefois, une implantation différente des constructions 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 sans aggraver la non-conformité.

ARTICLE UI7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 10 mètres.

Cette distance minimale est portée à 15 mètres lorsque ces limites séparent cette zone d'activité d'une zone d'habitation (zone U), sauf pour le secteur Ula.

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 Loire « Val de Sully » en secteur Ula, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50 % par rapport à la superficie totale de l'unité foncière comprise dans la zone. En secteur Uld, cette emprise au sol est fixée à 1%.

ARTICLE UI10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder ~~15~~ 7 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 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.

ARTICLE UI11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone UI et sous réserve des dispositions du PPRI de la vallée de la Loire « Val de Sully » pour le secteur Ula :

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 ou ressources renouvelables sont admis.

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

11.2 - Façades

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

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.

11.3 - Clôtures

11.3.1 - Les clôtures doivent être de formes simples, sobres et de couleur discrète. Elles seront constituées d'un grillage doublé d'une haie vive.

11.3.2 - La hauteur des clôtures est fixée à 2,50 mètres maximum par rapport au niveau naturel du sol.

11.3.3 – 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 naturel du sol.

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

12.1 – Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations en ce qui concerne les véhicules de service, les véhicules du personnel et les véhicules des visiteurs, doit être assuré en dehors des voies publiques et soustrait au maximum de la vue du public par un espace vert planté.

12.2 – Règles applicables à chaque type de construction

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 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 par des espaces plantés.

13.2 – La surface consacrée aux espaces verts doit représenter au moins 10% de la surface du terrain concerné par le projet.

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

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 d'énergie renouvelable et 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 gaines d'attente.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

Caractère de la zone

(Extrait du rapport de présentation)

Elle est constituée par les parties du territoire communal réservées aux activités agricoles qu'il convient de protéger de l'urbanisation pour ne pas y porter atteinte. Elle comporte un certain nombre de bâtiments, isolés ou groupés, destinés à l'exploitation agricole.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Elle comporte :

- un secteur Ai qui correspond aux secteurs situés dans le périmètre du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Loire « Val de Sully ».
- Un secteur Az dans lequel seules les extensions et les annexes aux constructions à usage d'habitat existantes sont admises. Il comprend un sous-secteur Azi situé dans le périmètre du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Loire « Val de Sully ».

Secteurs	Articles concernés
Ai	A2 ; A9
Az	A2 ; A6 ; A7 ; A9
Azi	A2 ; A7 ; 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

2.1 - Sont admis dans l'ensemble de la zone A et sous réserve des dispositions du PPRI de la Loire « Val de Sully » pour les secteurs Ai et sous-secteurs Azi :

- Les habitations et leurs extensions nécessaires aux exploitations agricoles à condition qu'elles soient situées à proximité des bâtiments d'exploitation de façon à former un regroupement architectural avec ceux-ci.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 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 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.
- Pour les bâtiments identifiés au plan de zonage par une étoile, le changement de destination à usage d'artisanat ou de bureaux, à condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les travaux ayant pour effet de détruire les éléments naturels localisés sur le plan de zonage en tant qu'élément de paysage dès lors qu'ils respectent les prescriptions édictées en annexe du présent règlement.
- 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 respectent les prescriptions édictées en annexe du présent règlement.

2.2 - En secteur Az, sont également admis l'extension et les annexes aux constructions existantes à usage d'habitat à condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

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.

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 en vigueur.

En cas de sol imperméable, les eaux épurées doivent être évacuées vers un exutoire (fossé, réseau pluvial) sous réserve de l'accord de son gestionnaire.

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 et/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 – Dans l'ensemble de la zone A, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, 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 :

- à l'alignement.
- avec un retrait minimum de 1 mètre.

6.2.2 - Dans l'ensemble de la zone A, hormis en secteur Az, aucune construction nouvelle ne peut être implantée à moins de 10 mètres de l'alignement.

6.2.3 - En secteur Az, les constructions doivent être implantées soit :

- à l'alignement,
- avec un retrait minimum de 5 mètres.

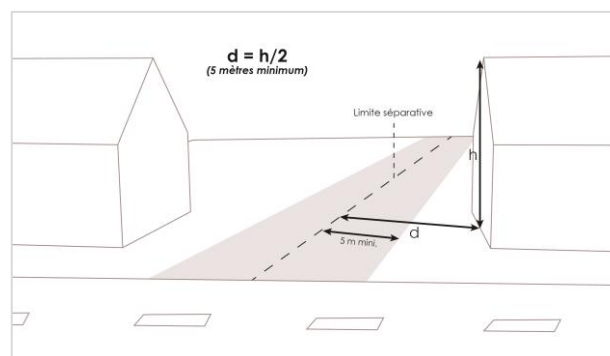
6.2.4 – Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle sans aggraver la non-conformité.

ARTICLE A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – Dans l'ensemble de la zone A, les extensions de moins de 10m² d'emprise au sol, les ouvrages enterrés, 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.

7.2 - Pour les constructions à usage agricole, 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 5 mètres.

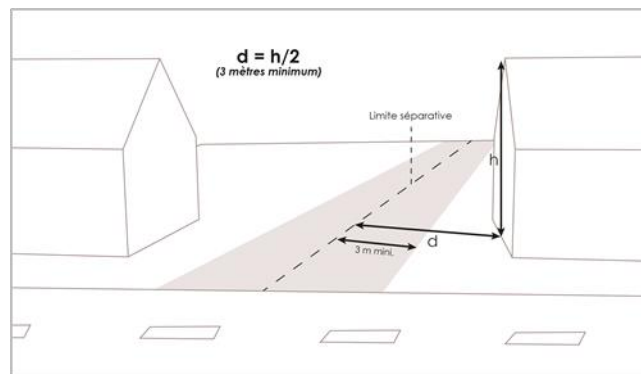


ZONE A

Cette distance minimale est portée à 15 mètres, sauf pour les constructions à usage d'habitation, lorsque ces limites séparent cette zone agricole d'une zone d'habitation existante.

7.3 - En secteur Az, les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative.
- soit en retrait de la limite séparative. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché 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.



7.4 - 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 sans aggraver la non-conformité.

7.5 - 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.

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 des dispositions du PPRI de la Loire « Val de Sully » en secteurs Ai et sous-secteurs Azi, aucune emprise au sol n'est réglementée au titre du présent PLU sauf en secteurs Az dans lesquels l'emprise au sol ne devra pas excéder 30 % par rapport à la superficie totale de l'unité foncière comprise dans le secteur.

ARTICLE A10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Prescriptions générales

La hauteur maximale des constructions est 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 - Constructions à deux pans minimum

Lorsque les constructions possèdent une toiture avec au moins deux pans, la hauteur maximale ne doit pas excéder 8 mètres.

10.3 - Constructions en toiture terrasse

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

10.4 – Constructions à usage agricole

Pour les constructions à usage agricole, une hauteur maximale peut être imposée si celles-ci sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages.

10.5 – Dispositions diverses

Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- En cas d'extension 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

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.

Le blanc pur et les couleurs criardes sont exclus.

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

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

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. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

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 principales à usage d'habitation

La teinte des revêtements de façade (enduit, peinture, bardages...) doit être de nuance claire et de teinte blanc cassé, grise, beige, ocre beige ou de ton bois.

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

11.3 - Toitures

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

Seuls l'ardoise, la tuile plate ardoisée et la tuile de ton rouge ou brun rouge ou des matériaux d'aspect et de teinte similaires sont autorisés.

Les toitures des constructions principales sont à au moins deux pans et respectant une inclinaison comprise entre 35° et 45°.

L'utilisation d'un autre type de tuile non-conforme à la règle édictée ci-dessus peut être autorisée en cas de réfection partielle d'une toiture existante déjà uniquement constituée de ce type de tuile.

Les toitures en terrasse sont autorisées à condition qu'elles découlent de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables.

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

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.

Pour les appentis accolés au pignon de la construction principale, les toitures doivent être identique à la construction principale (matériau et teinte) et doivent avoir une inclinaison minimale de 20°.

11.4 - Ouvertures

Les « chiens assis » sont interdits.

11.5 - Clôtures

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur des clôtures est fixée à 1,60 mètre maximum par rapport au niveau naturel du sol.

11.6- 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.

11.7 - Dispositions diverses

Sous réserve de l'application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, 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.

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.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être conservés. En cas de travaux ayant pour effet de les détruire, 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 d'énergie renouvelable et 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

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

Caractère de la zone

(Extrait du rapport de présentation)

La zone N est une zone naturelle et forestière, dans laquelle peuvent être classés les secteurs de la commune, équipés ou non, qu'il y a lieu de protéger en raison de la qualité de ses 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 naturel.

Elle comporte :

- un secteur Ni qui correspond aux secteurs situés dans le périmètre du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Loire « Val de Sully ».
- Un secteur Nsi réservé à la station d'épuration privée de la société ALLAIRE et également inclus dans le Plan de prévention du Risque Inondation de la Loire « Val de Sully ».
- Un secteur Nr dans lequel toute nouvelle construction ou installation est interdite, ainsi que la reconstruction après démolition.
- Un secteur Nz dans lequel seules les extensions et les annexes aux constructions à usage d'habitat existantes sont admises afin d'éviter une atteinte à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et des paysages. Elle comporte un sous-secteur Nzi inclus dans le Plan de prévention du Risque Inondation de la Loire « Val de Sully ».

Secteurs	Articles concernés
Ni	N2 ; N9 ; N11
Nsi	N2 ; N9 ; N11
Nr	N1
Nz et Nzi	N2 ; N9 ; N6 ; N7 ; N11

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

ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions, occupations ou utilisations du sol autres que celles visées à l'article 2.

Dans le secteur Nr, toute nouvelle construction ou installation est interdite ainsi que la reconstruction après démolition tel qu'elle est définie à l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme.

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

Peuvent être admis, sous réserve des dispositions du PPRI de la Loire « Val de Sully » pour les secteurs *Ni*, *Nsi* et *Nzi*, et sous réserve que ces travaux ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

2.1 – Dans l'ensemble de la zone N, sous réserve de l'alinéa 2.3 :

- Les constructions et installations 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 travaux ayant pour effet de détruire les éléments naturels localisés sur le plan de zonage en tant qu'élément de paysage dès lors qu'ils respectent les prescriptions édictées en annexe du présent règlement.
- 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 respectent les prescriptions édictées en annexe du présent règlement.
- Pour les bâtiments identifiés au plan de zonage par une étoile, le changement de destination à usage d'artisanat ou de bureaux, à condition d'une intégration satisfaisante au bâti existant.

2.2 - En secteur Nz, sont également admis l'extension et les annexes aux constructions existantes à usage d'habitat.

2.3 - En secteur Nsi, seules sont autorisées les constructions et installations liées à la station d'épuration de la société ALLAIRE.

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.

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 en vigueur.

En cas de sol imperméable, les eaux épurées doivent être évacuées vers un exutoire (fossé, réseau pluvial) sous réserve de l'accord de son gestionnaire,

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 et/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 – Dans l'ensemble de la zone N, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, 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 :

- à l'alignement.
- avec un retrait minimum de 1 mètre.

6.2.2 - En secteur Nz, les constructions doivent être implantées soit :

- à l'alignement,
- avec un retrait minimum de 5 mètres.

6.2.3 – Une implantation différente des constructions 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 sans aggraver la non-conformité.

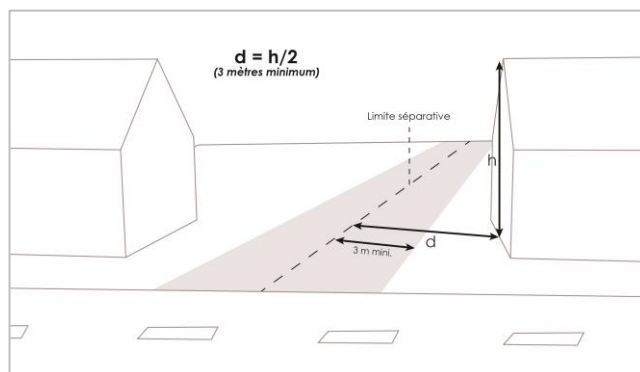
ARTICLE N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – Dans l'ensemble de la zone N, les extensions de moins de 10m² d'emprise au sol, les ouvrages enterrés, 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.

7.2 - En secteur Nz, les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative.
- soit en retrait de la limite séparative. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché 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 - 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.

7.4 - 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.

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 des dispositions du PPRI de la Loire « Val de Sully » en secteurs Nsi et Nzi, aucune règle n'est fixée au titre du présent PLU sauf pour le secteur Nz dans lequel l'emprise au sol ne devra pas excéder 30 % par rapport à la superficie totale de l'unité foncière comprise dans le secteur.

ARTICLE N10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Prescriptions générales

La hauteur maximale des constructions est 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 - Constructions à deux pans minimum

Lorsque les constructions possèdent une toiture avec au moins deux pans, la hauteur maximale ne doit pas excéder 8 mètres.

10.3 - Constructions en toiture terrasse

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

10.4 – Dispositions diverses

Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- En cas d'extension 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

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.

Le blanc pur et les couleurs criardes sont exclus.

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.

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. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

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 (extensions et annexes)

La teinte des revêtements de façade (enduit, peinture, bardages...) doivent être de nuance claire et de teinte blanc cassé, grise, beige, ocre beige ou de ton bois.

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

11.3 – Toitures des constructions à usage d'habitation (extension et annexes)

Seuls l'ardoise, la tuile plate ardoisée et la tuile plate de ton rouge ou brun rouge ou des matériaux d'aspect et de teinte similaires sont autorisés.

Les toitures des constructions principales sont à au moins deux pans et respectant une inclinaison comprise entre 35° et 45°.

L'utilisation d'un autre type de tuile non-conforme à la règle édictée ci-dessus peut être autorisée en cas de réfection partielle ou d'extension d'une toiture existante déjà uniquement constituée de ce type de tuile.

Les toitures en terrasse sont autorisées à condition qu'elles découlent de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables.

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

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.

Pour les appentis accolés au pignon de la construction principale, les toitures doivent être identique à la construction principale (matériau et teinte) et doivent avoir une inclinaison minimale de 20°.

11.4 - Ouvertures

Les « chiens assis » sont interdits.

11.5 - Clôtures

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

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

11.6 - Dispositions diverses

Sous réserve de l'application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, 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 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.

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

Les sujets naturels identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être conservés. En cas de travaux ayant pour effet de les détruire, 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 N15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Les éléments de production d'énergie renouvelable et 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

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS DU PAYSAGE A CONSERVER (EPAC)

ZONE N

Appellation	Caractéristiques	Photographie	Prescriptions réglementaires
Al	Alignement de tilleuls , patrimoine végétal taillé d'une envergure qui marque le paysage.		- Interdire l'abattage. - Maintenir une taille régulière pour contenir le volume des arbres.
CX1	Croix de chemin , patrimoine religieux rural.		- Interdire toute démolition.
CX2	Croix de chemin , patrimoine religieux rural.		- Interdire toute démolition.
Eg	Eglise Saint-Aignan , construite en 1869, architecture religieuse locale en pierre et toiture en ardoise		- Conserver en l'état. - En cas de travaux, veiller à ne pas altérer la qualité architecturale du bâtiment et à conserver la même volumétrie et la même nature des matériaux.
P1	Platane , arbre d'un port et d'une envergure remarquables.		- Interdire l'abattage. - Interdire les tailles sévères. - Autoriser les tailles douces d'éclaircissage maintenant le volume de l'arbre.
P2	Platane , arbre d'un port et d'une envergure remarquables.		- Interdire l'abattage. - Interdire les tailles sévères. - Autoriser les tailles douces d'éclaircissage maintenant le volume de l'arbre.

ZONE N

P3	Platane , arbre d'un port et d'une envergure remarquables.		- Interdire l'abattage. - Interdire les tailles sévères. - Autoriser les tailles douces d'éclaircissage maintenant le volume de l'arbre.
P4	Platane , arbre d'un port et d'une envergure remarquables.		- Interdire l'abattage. - Interdire les tailles sévères. - Autoriser les tailles douces d'éclaircissage maintenant le volume de l'arbre.
P5	Platane , arbre d'un port et d'une envergure remarquables.		- Interdire l'abattage. - Interdire les tailles trop sévères. - Autoriser les tailles d'éclaircissage maintenant le volume de l'arbre.
Pv	Pavillons d'entrée , du Petit Couvent, patrimoine architectural local.		- interdire toute démolition. - En cas de travaux ou de restauration, veiller à ne pas altérer la qualité architecturale de la construction et à conserver la même volumétrie et la même nature des matériaux.
T	Tilleul , arbre d'un port et d'une envergure remarquables.		- Interdire l'abattage. - Interdire les tailles sévères. - Autoriser les tailles douces d'éclaircissage maintenant le volume de l'arbre.
V1	Viaduc , patrimoine architectural local, témoin des activités passées de la commune.		- Conserver l'ouvrage en l'état. - En cas de travaux, veiller à ne pas altérer la qualité architecturale de l'ouvrage et à

ZONE N

			conserver la même volumétrie et la même nature des matériaux.
V2	Viaduc , patrimoine architectural local, témoin des activités passées de la commune.		- Conserver l'ouvrage en l'état. - En cas de travaux, veiller à ne pas altérer la qualité architecturale de l'ouvrage et à conserver la même volumétrie et la même nature des matériaux.