



## VILLE DE DECIZE

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 3.1 – Règlement – pièces écrites

**ABW Warnant**

	Dossier vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du .
<b>P.L.U.</b> Approbation : Modifications : Révisions : Mises à jour :	<b>13 Novembre 2013</b> <b>18 Mars 2015</b>

# SOMMAIRE

<b>I - DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>3</b>
<b>II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>7</b>
CHAPITRE I- ZONE UA.....	9
CHAPITRE II - ZONE UB.....	16
CHAPITRE III - ZONE UD .....	23
CHAPITRE IV - ZONE UE .....	30
CHAPITRE V - ZONE Uhi.....	37
CHAPITRE VI - ZONE ULi.....	43
<b>III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</b>	<b>49</b>
CHAPITRE VII - ZONE 1 AU .....	50
CHAPITRE VIII - ZONE 1 AUE .....	56
CHAPITRE IX - ZONE 2 AU .....	61
<b>IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLE ET NATURELLE.....</b>	<b>63</b>
CHAPITRE X - ZONE A .....	64
CHAPITRE XI - ZONE N .....	69
<b>IV - ANNEXES.....</b>	<b>76</b>

# **I - DISPOSITIONS GENERALES**

# DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du code de l'urbanisme

## ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire communal.

## ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- Les articles des règles générales d'urbanisme mentionnées à l'article R111-1 du code de l'urbanisme, à savoir les articles R111-2, R111-4, R111-15 relatifs à la localisation et la desserte des constructions, et l'article R111-21 relatif à l'aspect des constructions, du même code.
- Les dispositions des articles L111-2, L111-4, L 421-4 du code de l'urbanisme.

S'ajoutent aux règles du PLU les prescriptions prises au titre de législations et de réglementations spécifiques concernant notamment :

- les prescriptions relatives à la protection du patrimoine historique issues des lois du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques et du 2 mai 1930 sur les monuments naturels et les sites.
- Les servitudes d'utilité publiques décrites en annexe du PLU.

## ARTICLE 3 : ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L 123-1-9 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies dans le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures prises par décision motivée, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire, qu'il soit pour l'aménagement ou l'extension de la construction, ne peut-être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard, en application de l'article R111-19 du code de l'urbanisme.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du PLU pour permettre :

- la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.
- la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

## ARTICLE 4 : OUVRAGES SPECIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements des zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, support de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco-stations, abris pour arrêt de transports collectifs...) nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité
- de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones.

RTE a la possibilité de modifier ses ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur des constructions ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB, faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes. De plus, concernant les postes de transformation, sont autorisés les aménagements futurs tels que la construction de bâtiments techniques, équipements, et de mise en conformité des clôtures.

## **ARTICLE 5 : PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE**

Dans les secteurs susceptibles de présenter des éléments de patrimoine archéologique, avant tous travaux (constructions, assainissement, labours profonds, etc.) entraînant des terrassements et affouillements, la Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service Régional de l'Archéologie, doit être prévenue afin de pouvoir réaliser, à titre préventif, toutes les interventions nécessaires à l'étude scientifique ou à la protection du patrimoine archéologique.

Le décret n°2004-490 prévoit que « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect de mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations (art. 1).

Conformément à l'article 7 du même décret, « ...les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le Préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. »

De plus, en application de l'article L.531-14 du code du patrimoine, en cas de découverte fortuite et afin d'éviter toute destruction de site qui serait alors sanctionnée par la législation relative à la protection du patrimoine archéologique (loi du 15 juillet 1980, articles 322-1 et 322-2 du nouveau code pénal), les découvertes de vestiges archéologiques doivent immédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne – Service régional de l'archéologie.

## **ARTICLE 6 : PERMIS DE DEMOLIR (Article R421-28 du code de l'urbanisme)**

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- a) Située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 ;
- b) Inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques
- c) Située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;
- d) Située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- e) Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

## **ARTICLE 7 : CLOTURE**

Article R421-12 : Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 ;
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

Le conseil municipal de Decize a décidé par délibération en date du 7 mars 2012 de soumettre les clôtures à déclaration préalable.

## **ARTICLE 8 : LES ZONES D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF OU NON COLLECTIFS**

Les communes qui disposent d'un dispositif d'assainissement collectif sont tenues d'assurer sur ces zones, la collecte des eaux domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation des eaux collectées en application de l'article L123.1-11 du code de l'urbanisme.

Les communes relevant de l'assainissement non collectif sont seulement tenues, de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement, en application de l'article L123.1-11 du code de l'urbanisme.

## ARTICLE 9 : DIVISIONS DU TERRITOIRE EN ZONES

Le PLU délimite :

### - 1 - Les ZONES URBAINES dites zones U

Les zones urbaines comprennent les secteurs déjà urbanisés ou encours de réalisation. Les équipements existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- **Zone UA**, à vocation d'habitat sur le centre-ville, comprenant un secteur UAi inondable.
- **Zone UB**, à vocation d'habitat sur les secteurs dense et moyennement dense des faubourgs, composée de secteurs UBa et UBai (secteur des Halles et secteurs d'habitat collectif), UBb et UBbi (secteurs d'habitat individuel des faubourgs) et UBj, secteur inondable.
- **Zone UD**, à vocation d'habitat moyennement à peu dense des faubourgs et des hameaux, comprenant deux secteurs UDi inondable et UDr, secteur susceptible d'être touché par des mouvements de terrain.
- **Zone UE**, à vocation d'activités économiques. La zone UE proprement dite se situe au Nord entre la gare et l'usine ANVIS et à l'Est, au Four à Chaux. Elle comprend un secteur UEa et un sous-secteur UEai que l'on retrouve sur plusieurs sites : Port des Vignots, route de Champvert, Faubourg saint-Privé, champ de la Dame, route de Moulins, rue des Sables, Caqueret, Saint-Maurice et au Four à Chaux. Elle comprend aussi un secteur UEb et UEf au Four à Chaux, le long de la RN 81.
- **Zone Uhi**, zone inondable inconstructible, correspondant à la Saulaie.
- **Zone ULi**, zone inondable à vocation de loisirs correspondant au Port de la Jonction.

### - 2 – Les ZONES A URBANISER, dites zones AU :

Ces zones sont équipées ou non, peu ou pas construites, dans lesquelles la construction est limitée, interdite ou soumise à des conditions spéciales.

- **Zone 1AU** : Zone à urbaniser où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement collectif à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.  
La zone 1AU est composée des secteurs :
  - le secteur 1AUd à Saint-Maurice, à Chevannes et au village de Brain,
  - le secteur 1AUi inondable au Faubourg d'Allier,La zone 1AUE est composée des secteurs :
  - 1AUEa au Champ de la Dame,
  - 1AUEb au Four à Chaux.
- **Zone 2AU** : Zone à urbaniser où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement collectif à la périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. La zone 2AU comprend deux secteurs :
  - le secteur 2AUd à vocation principale d'habitat, en continuité de la zone 1AUd à Chevannes.
  - le secteur 2AUE à vocation principale d'activités au Four à chaux.

### - 3 - ZONES AGRICOLES dites A :

La zone A recouvre les terres, les activités et installations agricoles qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et afin de ne pas créer de gêne au fonctionnement, à l'extension et à la modernisation des exploitations. Elle est strictement réservée aux activités agricoles et aux constructions absolument nécessaires à cet usage. Elle comprend un secteur inondable Ai.

### - 4 - ZONES NATURELLES ET FORESTIERE dites N :

La zone N couvre les espaces naturels et forestiers qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites ou de risques. Les zones sont équipées ou non, peu ou pas construites, dans lesquelles la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales. Les constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités à la condition qu'elles ne portent atteinte à la préservation des sols forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Elle comprend plusieurs secteurs dans lesquels s'appliquent des prescriptions particulières :

- Un secteur Nai inondable, essentiellement destiné à recevoir des activités à caractère touristique, de sports ou de loisirs au lieu-dit du Champ de Course,
- Un secteur Nci, destiné à accueillir la chaufferie collective, situé en zone inondable,
- Un secteur Nh correspondant aux secteurs où sont autorisées l'extension et la construction d'annexes des constructions existantes, présentant un sous-secteur inondable Nhi.
- Un secteur Ni inondable qui correspond au champ d'expansion des crues,

- Un secteur NL à vocation de loisirs correspondant au stand de tir au bas du coteau de Vauzelles,
- Un secteur Nn, correspond à l'aire d'arrêt des gens du voyage,
- Un secteur Nr sur une partie du coteau de Vauzelles où existent des présomptions de glissements de terrains.

#### - 5 - LES EMPLACEMENTS RESERVES :

Emplacement réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts (articles L123-1-8 du code de l'Urbanisme) ; le bénéficiaire de la réserve indique son intention d'achat ; le propriétaire d'un terrain réservé ne peut plus construire, et peut mettre le bénéficiaire en demeure d'acquiescer son bien.

#### - 6 - LES ELEMENTS DU PAYSAGE, NATURELS OU BATIS A PRESERVER :

Ces éléments, préservés au titre de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme : arbres isolés, haies, alignements d'arbres, domaine..., sont repérés sur les documents graphiques du PLU ; une déclaration préalable est requise avant tout projet de destruction d'un de ces éléments. Le tableau ci-après indique les modalités de gestion en fonction du type d'éléments.

Tous les travaux ayant pour effet de modifier un élément du paysage identifié sur le document graphique du P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23 et R 421-28 du code de l'urbanisme.

Type d'éléments	Intérêt	Modalité de gestion
Haies, alignement d'arbres	Patrimoine naturel, maintien de la trame bocagère en zone agricole, liens entre la vallée de Loire, de la Loire et le sud du territoire. Intérêt paysager : marque les limites, crée des écrans, accompagne les chemins et les infrastructures.	Entretien et préservation tant que bon état sanitaire, sinon, remplacement par des plantations d'essences locales. Les adaptations mineures (pour création, agrandissement ou déplacement d'ouverture) sont autorisées.
Bois	Patrimoine naturel, maintien de la trame bocagère en zone agricole, liens entre la vallée de Loire, de la Loire et le sud du territoire. Intérêt paysager : marque les limites, crée des écrans, accompagne les chemins et les infrastructures.	Exploitation courante. Maintien du caractère boisé ou réservation obligatoire au minimum d'une frange boisée en limite avec les zones constructibles.
Château, chapelle, corps de ferme	Patrimoine bâti : intérêt architectural Patrimoine naturel : parc boisé, parfois paysager	Préserver les caractéristiques architecturales en cas de réhabilitation. Conserver l'aspect de parc, les boisements, l'ordonnancement et le petit patrimoine.

### ARTICLE 9 : PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATION DU VAL DE LOIRE

Un Plan de Prévention des risques d'inondation a été approuvé sur le Val de Decize par arrêté préfectoral en date du 18 décembre 2001. Il constitue une servitude d'utilité publique et figure à ce titre dans les documents annexes du P.L.U. Le règlement du P.P.R.I. doit être consulté pour tout projet situé dans les secteurs affectés par le risque d'inondation identifiés au P.P.R.I., repérés par l'indice i.

#### A l'intérieur de ces secteurs :

- Toute opportunité pour réduire le nombre et la vulnérabilité des constructions déjà exposées devra être saisie, en recherchant des solutions pour assurer l'expansion de la crue et la sécurité des personnes et des biens.
- Toute construction ou opération d'ensemble doit être conçue et implantée de telle sorte que son impact soit le plus faible possible sur l'écoulement des eaux.
- Les constructions et installations nouvelles admises doivent être aptes à résister structurellement aux remontées de nappe et à une inondation dont le niveau serait égal aux plus hautes eaux connues.
- Pour toute réalisation nouvelle ou aménagement, des dispositions de construction devront être prises par le maître d'ouvrage ou le constructeur pour limiter les dégradations par les eaux (exemples : utilisation de matériaux non sensibles à l'eau, dispositifs d'étanchéité ou de vidange appropriés, réseaux techniques au-dessus de la cote de la crue de référence ou/et dispositifs de coupure, ...), faciliter l'éventuelle évacuation des habitants, limiter les risques de pollution.

### ARTICLE 10 : ISOLATION DES BATIMENTS DANS LES ZONES DE BRUIT (VOIR PLAN EN ANNEXE)

Les constructions à usage d'habitation, sanitaire, scolaire ou hôtelier, lorsqu'elles sont situées dans les zones de nuisances de bruit figurant sur les plans, sont autorisées à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

## **II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

# CHAPITRE I- ZONE UA

## Vocation de la zone :

La zone UA correspond aux tissus anciens de la cité historique et de ses faubourgs, au niveau des « têtes de ponts ». Il s'agit en règle générale de d'un bâti dense et continu. Il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants ainsi que l'intégration des constructions neuves en vue de conserver à ces lieux leur caractère et leur animation.

L'ensemble de la zone est englobée par la Z.P.P.A.U.P. dont les prescriptions sont applicables.

La zone comprend des secteurs en partie exposés au risque inondation où les dispositions du PPRI Loire sont applicables en fonction du niveau d'aléa.

## SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

### ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

- Dans l'ensemble de la zone, sont interdits :

- a - Les constructions et installations nouvelles à usage industriel et agricole,
- b - les terrains de camping et de caravanes,
- c - les parcs résidentiels de loisirs,
- d - les dépôts de véhicules hors d'usage.

- Dans la zone UA<sub>i</sub>, sont également interdits :

- e - Les sous-sols situés sous le niveau du terrain naturel,
- f - Les nouveaux bâtiments à usage scolaire,
- g - Les nouveaux bâtiments hébergeant des populations vulnérables ou à mobilité réduite tels qu'hôpitaux, cliniques, maisons de retraite,
- h - Les nouvelles constructions à vocation de sécurité telles que centre de secours, caserne de gendarmerie,
- i - Les ouvrages, remblaiements ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux déjà fortement urbanisés ou indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructure publique,
- j - Les activités nouvelles de fabrication de produits dangereux ou polluants.

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

---

- Dans l'ensemble de la zone (y compris le secteur UA<sub>i</sub> à condition de respecter les conditions énoncées à l'alinéa suivant, à l'article UE9 et les prescriptions du P.P.R.I. Loire) :

- a - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve d'être nécessaires à la vie des habitants et de n'entraîner aucune incommodité et aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves en cas d'accident et de dysfonctionnement, à l'exception des activités nouvelles de fabrication de produits dangereux ou polluants dans les secteurs inondables du P.P.R. .I. identifiés par un i.
- b - L'extension des installations classées pour la protection de l'environnement sans augmenter les nuisances, à l'exception des activités nouvelles de fabrication de produits dangereux ou polluants dans les secteurs inondables du P.P.R. .I. identifiés par un i.

- Dans le secteur UA<sub>i</sub> :

- c - La réalisation des travaux d'infrastructures publiques et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public compatibles avec une zone d'habitat et de services est admise à condition que :
  - leurs fonctions rendent impossible toute solution d'implantation en dehors des zones inondables, ou à défaut dans un secteur d'aléa inférieur.
  - le parti retenu parmi les différentes solutions techniques envisageables, soit le meilleur compromis entre les intérêts hydrauliques, économiques et environnementaux.
  - toutes les mesures soient prises pour ne pas aggraver les risques et leurs effets.
- d - Les ouvrages, remblaiements ou endiguements nouveaux justifiés par la protection des lieux déjà fortement urbanisés ou indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructure publique sont autorisés.

- e - La reconstruction après sinistre de constructions existantes régulièrement autorisées est admise dans la limite d'emprise au sol du bâtiment préexistant, complétée le cas échéant, conformément aux dispositions de l'article UA 9, à condition que les travaux contribuent à réduire la vulnérabilité dudit bâtiment.
- f - En cas de reconstruction après démolition volontaire de bâtiments d'activités (industrielles, artisanales, commerciales, agricoles...) et de services, qu'elle qu'en soit l'emprise au sol, le nouveau bâtiment peut occuper une emprise au sol équivalente s'il permet de réduire la vulnérabilité de l'activité.
- g - L'extension des constructions existantes régulièrement autorisées (y compris les équipements de secours), attenante ou non, réalisée en une ou plusieurs fois, est admise dans la limite fixée à l'article UA 9.
- h - La surélévation d'une construction existante régulièrement autorisée est également admise lorsqu'il s'agit de doter l'habitation d'un niveau habitable au-dessus des plus hautes eaux connues sous réserve de ne pas créer un logement supplémentaire et de prévoir des ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation.
- i - Le changement de destination d'un bâtiment existant régulièrement autorisé en habitation n'est admis que s'il est possible de créer un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues, doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation.
- j - Le stockage de produits dangereux ou polluants est admis lorsqu'il est nécessaire aux activités existant dans la zone à la date d'approbation du PPRI sans extension de capacité. Ce stockage doit être réalisé :
  - soit dans des récipients étanches, enterrés et ancrés ; l'ancrage devra être calculé de façon à résister à la pression hydrostatique correspondant aux plus hautes eaux connues ;
  - soit dans des récipients étanches suffisamment lestés ou arrimés au sol par des fixations résistant à la crue.
  - soit dans des récipients étanches situés au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.
 Dans tous les cas, les orifices de remplissage doivent être étanches et les débouchés de tuyaux d'évents doivent être placés au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.
- k - Les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent comporter un premier niveau de plancher à 0.50 m au-dessus du niveau du terrain naturel et un niveau habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UA3 - ACCES ET VOIRIE**

---

#### **I- ACCES**

- a - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile, permettant notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur des fonds voisins bénéficiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- b - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique tout en respectant les normes de sécurité routière, notamment en termes de visibilité.
- c - Un accès commun pourra être imposé pour les parcelles issues du même tènement, notamment le long des routes départementales.
- d - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut-être interdit.

#### **II- VOIRIE**

- a - Les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent et en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir.
- b - Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

### **ARTICLE UA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

#### **I- EAU POTABLE**

- a - Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

#### **II- ASSAINISSEMENT**

##### 1 -Eaux usées

- a - Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées en se raccordant par tout moyen technique au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

## 2 - Eaux pluviales

- a - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- b - En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, 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 propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- c - Les eaux pluviales peuvent être récupérées dans une citerne et utilisées pour l'arrosage ou un usage sanitaire, en respectant les prescriptions de l'arrêté du 21 août 2008.

## **ARTICLE UA5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE UA6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

---

### I- PRINCIPE :

- a - Au moins une construction principale doit implanter une façade :
  - à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile,
  - suivant le retrait d'une construction voisine,Les autres constructions, les bâtiments annexes et les terrasses peuvent être implantés librement.

### II- EXCEPTIONS :

- a - Si la continuité du bâti est assurée par un mur existant d'une hauteur suffisante, les constructions peuvent s'implanter librement.
- b - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U., en reprenant le retrait existant,
- c - Dans le cas de bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...),
- d - Dans les secteurs inondables du P.P.R.I. Loire identifiés par un i, les constructions devront être implantées de telle sorte que leur impact soit le plus faible possible sur l'écoulement des eaux.

## **ARTICLE UA7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

### I- PRINCIPE :

- a - Une construction principale doit jouxter au moins une limite latérale. Quand le bâtiment à construire ne jouxte une des limites parcellaires, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite cadastrale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ( $L = H/2 \geq 3$  mètres).
- b - Les autres constructions, les bâtiments annexes et les terrasses peuvent être implantés librement.

### II- EXCEPTIONS :

- a - En cas de destruction d'un bâtiment implanté d'une limite latérale à une autre, le bâtiment reconstruit devra reprendre la même implantation pour respecter la logique de front bâti
- b - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U., en reprenant le retrait existant,
- c - Dans le cas de bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).
- d - Dans le cas d'un terrain desservi par deux voies, il suffit que la prescription soit respectée par rapport à une voie,
- e - Dans les secteurs inondables du P.P.R.I. Loire identifiés par un i, les constructions devront être implantées de telle sorte que leur impact soit le plus faible possible sur l'écoulement des eaux.

## **ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

---

Non réglementé.

Dans les secteurs inondables du P.P.R.I. Loire identifiés par un i, les constructions devront être implantées de telle sorte que leur impact soit le plus faible possible sur l'écoulement des eaux.

## **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

---

Dans l'ensemble de la zone sauf les secteurs inondables : non réglementé.

Dans les secteurs inondables du P.P.R.I. Loire identifiés par un i, les constructions et installations doivent respecter les dispositions spécifiques prévues au PPRI :

L'emprise au sol des constructions par rapport à la surface de l'unité foncière, doit être la plus réduite possible et au plus égale :

	<b>Aléa faible</b>	<b>Aléa moyen</b>	<b>Aléa fort</b>
Pour les constructions à usage d'habitation	30 %	20 %	10 %
Pour les constructions à usage d'activités	40 %	30 %	20 %
Pour les serres	80 %	60 %	30 %

Toutefois, une emprise supérieure peut être admise pour l'extension des constructions existantes à condition qu'elle se réalise en une seule fois et dans le respect des plafonds suivants :

- 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- 30 % d'augmentation de leur emprise au sol pour les bâtiments à usage d'activités économiques et de services.

Pour les constructions ou opérations d'urbanisme établies sur plusieurs secteurs d'aléa, un coefficient d'emprise moyen sera calculé proportionnellement à la superficie de chaque secteur d'aléa. Dans ce cas, l'organisation d'ensemble devra contribuer à diminuer le risque.

L'emprise au sol à prendre en compte pour l'application de cette règle est celle existant à la date d'approbation du PPRI.

## **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **I- HAUTEUR MAXIMALE**

- a - La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres avec un seul niveau de combles habitables.

### **II- EXCEPTIONS :**

- a - Lorsqu'une construction s'insère entre deux bâtiments existants qui ne respectent pas les prescriptions du PLU, sa hauteur sera calculée en faisant la moyenne de la hauteur des deux bâtiments voisins,
- b - Dans le cas d'aménagement, d'extension ou de reconstruction de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U, la hauteur maximale sera celle de la construction préexistante,
- c - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **I- GENERALITES**

#### **RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement**

- Dans la mesure du possible, les projets s'inscriront dans une démarche de développement durable et participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, valorisation des apports solaires (pour limiter le chauffage) et de la ventilation naturelle (pour éviter la climatisation), dimension et performance thermique des ouvertures et des occultations, utilisation de la lumière du jour pour limiter la consommation électrique, isolation (économie d'énergie), énergies renouvelables, capteurs solaires, ventilation naturelle...
- Les constructions nouvelles ou les extensions de constructions existantes essayeront de s'inspirer de la volumétrie et de l'implantation des constructions voisines par rapport aux voies de desserte. Leur volumétrie sera en harmonie avec les bâtiments environnants afin de respecter la silhouette globale du bâti.
- On évitera les pastiches d'architecture archaïque (colonnes...) ou étrangère à la région (mas provençal, chalet suisse...) sont interdits.
- Les appareils de climatisation extérieurs seront de préférence mis sur une façade non visible de la voie publique. Sinon, on tentera de les masquer (bardage bois, plantation...).
- Les coffrets techniques seront de préférence intégrés dans les constructions, dans les murs ou haies de clôture. En l'absence de clôture, on tentera de masquer les coffrets techniques (végétaux, bardage bois, etc.) tout en les laissant accessibles.

- a - Des dispositions différentes des règles énoncées dans l'article 11 sont autorisées lorsqu'elles résultent d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique ou de l'usage de techniques écologiques (énergie renouvelable...). Cependant, ces projets, élaborés dans un esprit d'innovation et d'expérimentation, doivent tout de même tenir compte des qualités du tissu bâti et du paysage naturel dans lequel ils s'insèrent.
- b - Les constructions, les extensions de bâtiments, les réalisations d'ouvrages, d'installations et de clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- c - Pour les ouvrages d'infrastructure et les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, aucune règle n'est fixée tout en assurant la meilleure intégration possible dans le site (volume simple...).
- d - Les vérandas sont autorisées à condition qu'elles ne dénaturent pas la construction existante, tant par leur aspect que par leur volume.

## II- IMPLANTATION – VOLUMETRIE

### **RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement**

- Les constructions nouvelles ou les extensions de constructions existantes doivent s'inspirer de la volumétrie et de l'implantation des constructions voisines, notamment par rapport à la pente et aux voies de desserte. Comme une partie des constructions existantes, elles joueront avec la pente en utilisant des murs de soutènement. Leur volumétrie doit être en harmonie avec les bâtiments environnants afin de respecter la silhouette globale du bâti.

- a - Les reliefs artificiels et les constructions sur butte de terre ne sont pas admis.
- b - Le rez-de-chaussée des bâtiments ne peut surmonter le niveau du sol naturel (avant construction) de plus de 0,40 mètre (sauf dans les secteurs inondables du P.P.R.I. Loire où l'on suivra les prescriptions du PPRI).

## III- TOITURES

### **RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement**

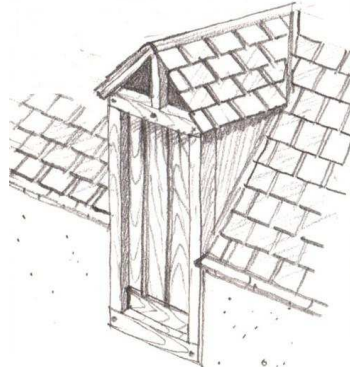
- Les toitures des constructions, bâtiments annexes ou extensions de constructions existantes doivent respecter le caractère dominant des constructions avoisinantes.
- La taille et le nombre de fenêtres de toits doivent être proportionnés à la taille de la toiture. Leur implantation sera ordonnancée par rapport aux ouvertures des façades.
- On privilégiera l'utilisation de matériaux naturels.
- On favorisera l'utilisation des énergies douces. Le choix du type d'énergie se fera en fonction de la situation du bâtiment (exposition aux vues, orientation...)

#### 1 - Pour les constructions à usage d'habitation

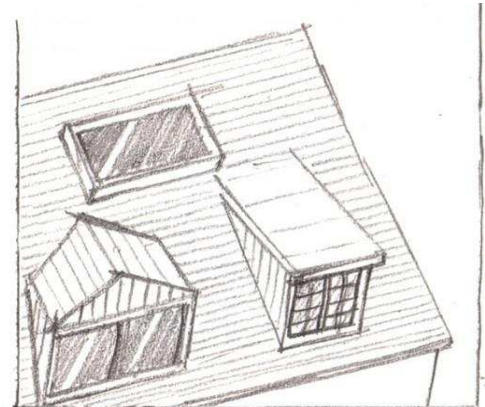
- a - Sauf impossibilité technique, les bâtiments actuellement couverts en tuiles ou en ardoises conserveront ou reprendront un matériau d'aspect, de couleur et forme identiques.
- b - Pour les constructions anciennes traditionnelles et constructions pavillonnaires dite « traditionnelles », les toitures doivent être réalisées avec des matériaux d'aspect et de couleur similaire à l'ardoise ou à la tuile de terre cuite (nuance vieille tuile) et avoir deux pans dont la pente sera comprise entre 30° et 45°, pour se rapprocher de la pente de toit des constructions traditionnelles.
- c - En cas d'extension d'un bâtiment dans son prolongement, on pourra reprendre la même pente que la construction existante.
- d - Pour les bâtiments annexes et les extensions adossés à la construction ou à la limite parcellaire, la toiture peut ne présenter qu'un seul pan d'une pente inférieure.
- e - Pour les constructions anciennes traditionnelles et constructions pavillonnaires dites « traditionnelles », les ouvertures dans les toits doivent être traitées sous forme de lucarnes traditionnelles (pendantes ou à la capucine), plus hautes que larges. Des châssis de toiture rampants sont acceptés s'ils sont plus hauts que larges, d'une dimension adaptée à la taille de la toiture et que leur implantation est ordonnancée avec les ouvertures des façades.



Lucarne à la capucine



Lucarne pendante



A proscrire

## 2 - Pour les autres constructions (à usage d'activités, de loisirs...)

a - Les matériaux de couverture seront de nuance rouge vieille tuile ou gris anthracite ton ardoise en fonction de l'environnement et des autres bâtiments du site.

## 3 – Exceptions (toutes constructions)

- a - Pour des projets contemporains (constructions ou extensions), le choix des matériaux et l'inclinaison des pentes ne sont pas réglementés à condition de ne pas porter atteinte au site.
- b - Les toitures-terrasses doivent être traitées avec des matériaux de revêtement autre qu'une simple protection d'étanchéité. Des revêtements de type jardin (végétalisation, gazon, dallage, plantation...) seront privilégiés.
- c - Les couvertures en verres sont autorisées pour les vérandas.

## IV- FAÇADES

### RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

- Sur les bâtiments anciens traditionnels, on maintiendra dans la mesure du possible le matériau existant (réfection d'enduit à la chaux ton ocre par exemple...).
- On privilégiera les enduits tons ocre.
- Doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement.

## 1 – Généralités

### - Matériaux et couleurs des façades

- a - Les façades doivent être enduites ou à défaut être peintes à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents. L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit. Les soubassements en agglomérés doivent être enduits ou masqués.
- b - Les enduits doivent être de type traditionnel ou monocouche en fonction de la période de construction du bâtiment. On cherchera à se rapprocher des textures et teintes traditionnelles locales. Les enduits ne doivent donc pas être trop clairs mais se rapprocher de ton beige ocré, terre. Le blanc et les couleurs vives sont interdits.

### - Menuiseries, ferronneries, bardage

- c - Les dispositifs de fermeture doivent être cohérents au niveau de la forme et de l'aspect avec la période de constructions des bâtiments.
- d - Les menuiseries, encadrements de fenêtres, volets, lucarnes et les ferronneries doivent être peints.
- e - En fonction de l'environnement, les bardages en bois doivent être peints, traités aux sels métalliques, à l'huile de lin ou laissés bruts de manière à respecter la couleur naturelle du bois et son vieillissement, (laissés à griser dans le temps).
- f - Les peintures des menuiseries, des ferronneries et des bardages doivent avoir une teinte empruntée aux gammes traditionnelles locales, à savoir des peintures mates dans des tons adoucis par du beige ou du gris (vert grisé, bleu grisé, gris-beige...) ou des peintures à l'ocre (ocre-rouge, sang de bœuf, jaune terre de Sienne...). Les couleurs vives et le blanc sont interdits.

## 2 - Réhabilitation de constructions anciennes traditionnelles

#### **- Matériaux et couleurs des façades**

- a - Les matériaux employés doivent s'harmoniser avec le bâti traditionnel et les constructions avoisinantes.
- b - Le ravalement doit permettre de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chaînage, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, couvrements...).

#### **- Percements des façades**

- c - Sur les bâtiments anciens traditionnels, la forme des ouvertures anciennes (portes de grange, fenêtres, portes, autres percements...) doit être conservée pour préserver l'aspect du bâtiment.
- d - Lors de réhabilitation, les jambages, linteaux et encadrements de fenêtres en pierre doivent rester apparents et les enduits doivent être arrêtés régulièrement sur leurs pourtours, sans surépaisseur.
- e - Les nouveaux percements seront traités en harmonie avec les percements anciens et on respectera le rythme des ouvertures, leur alignement, la symétrie de la façade.

#### **- Menuiseries, ferronneries, bardage**

- f - Les volets roulants sont autorisés si les coffres ne sont pas apparents ou s'ils sont masqués.

### **V- CLOTURES**

- a - Les murs de pierre existants en clôture doivent être conservés et restaurés ou rebâties si nécessaire à l'identique, en particulier s'ils ont été repérés au plan comme éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme. Seules les adaptations mineures nécessaires à l'accès de la construction (déplacement ou l'ouverture de porte ou portail...) sont autorisées en reprenant les dispositifs adaptés au caractère de l'ouvrage. Les ouvertures devront être traitées, avec ou sans système de fermeture (ne pas laisser de murs effondrés...).
- b - La hauteur d'un mur plein ne doit pas dépasser 1,50 m du côté voie publique et 2 m sur les autres côtés. La hauteur totale d'une clôture (mur + système à clairevoie, haie...) ne peut dépasser 2m.
- c - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit.
- d - L'imitation de matériaux naturels est interdite : pierres reconstituées, faux bois, fausses briques...).
- e - Si un grillage est utilisé (seul ou en rehausse d'un mur), il sera le plus discret possible et agrémenté d'une haie d'essences locales diverses ou de plantes grimpantes).
- f - Dans les secteurs inondables, les clôtures ainsi que les éléments de séparation ou de protection intérieurs aux propriétés ne peuvent comporter de mur plein d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre, sauf pour la reconstruction à l'identique de clôtures anciennes ou pour assurer une continuité avec les clôtures existantes.

### **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

---

Dans la mesure du possible, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Dans le cadre d'opération importante, on essaiera de prévoir des stationnements intégrés à la construction.

### **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

- a - Les plantations existantes (haies ou arbres) doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations d'espèces indigènes équivalentes. L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.
- b - Les espaces libres doivent être en grande partie végétalisés afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques. On limitera l'imperméabilisation des espaces libres de toute construction.
- c - La plantation d'un arbre d'essence caduque près de la maison permet d'apporter de l'ombrage en été et en hiver, la maison peut bénéficier d'un ensoleillement maximum avec la perte des feuilles. Un arbre minimum sera planté si les espaces libres ont une surface supérieure à 200 m<sup>2</sup>.
- d - Les haies seront composées de plusieurs essences locales feuillues d'aspects divers (persistants et non persistants, différentes périodes de floraison) pour former une haie champêtre se rapprochant des haies bocagères traditionnelles.

## **SECTION III – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé.

## CHAPITRE II - ZONE UB

### Vocation de la zone :

La zone UB est une zone urbaine de densité forte à moyenne qui s'est développée dans la continuité du centre ancien entre la promenade des Halles et la Loire, dans la continuité des faubourgs d'Allier et St Privé, ainsi que sur la route de Moulins autour de l'hôpital. Elle est caractérisée par une grande mixité des formes et des fonctions urbaines.

Elle est composée :

- d'un secteur UBa et de son sous secteur UBai correspond au secteur des Halles, du Gué du Loup et aux secteurs d'habitat collectif de hauteur variable.
- D'un secteur UBb et de son sous secteur UBbi correspondant aux secteurs d'habitat denses et de lotissement des faubourgs.

Une partie de la zone est englobée par la Z.P.P.A.U.P. dont les prescriptions sont applicables.

Une petite partie du faubourg Saint-Privé et une grande partie du faubourg d'Allier et des abords de la Jonction sont affectés par un risque d'inondation en aléa fort, moyen et faible pour lequel il convient de respecter les prescriptions du PPRI de la Loire (UBai et UBbi).

## SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

### ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

- Dans l'ensemble de la zone, sont interdits :

- a - Les constructions et installations nouvelles à usage industriel et agricole,
- b - les terrains de camping et de caravanes,
- c - les parcs résidentiels de loisirs,
- d - les dépôts de véhicules hors d'usage.

- Dans les secteurs UBai et UBbi, sont également interdits :

- e - Les sous-sols situés sous le niveau du terrain naturel
- f - Les nouveaux bâtiments à usage scolaire
- g - Les nouveaux bâtiments hébergeant des populations vulnérables ou à mobilité réduite tels qu'hôpitaux, cliniques, maisons de retraite,
- h - Les nouvelles constructions à vocation de sécurité telles que centre de secours, caserne de gendarmerie,
- i - Les ouvrages, remblaiements ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux déjà fortement urbanisés ou indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructure publique.
- j - Les activités nouvelles de fabrication de produits dangereux ou polluants.

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

---

- Dans l'ensemble de la zone (y compris les secteurs UBai et UBbi, à condition de respecter les conditions énoncées à l'alinéa suivant, à l'article UE9 et les prescriptions du P.P.R.I. Loire) :

- a - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve d'être nécessaires à la vie des habitants et de n'entraîner aucune incommodité et aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves en cas d'accident et de dysfonctionnement, à l'exception des activités nouvelles de fabrication de produits dangereux ou polluants dans les secteurs inondables du P.P.R. .I. identifiés par un i.
- b - L'extension des installations classées pour la protection de l'environnement sans augmenter les nuisances, à l'exception des activités nouvelles de fabrication de produits dangereux ou polluants dans les secteurs inondables du P.P.R. .I. identifiés par un i.

- Dans les secteurs UBai et UBbi :

- c - La réalisation des travaux d'infrastructures publiques et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public compatibles avec une zone d'habitat et de services est admise à condition que :
  - leurs fonctions rendent impossible toute solution d'implantation en dehors des zones inondables, ou à défaut dans un secteur d'aléa inférieur.
  - le parti retenu parmi les différentes solutions techniques envisageables, soit le meilleur compromis entre les intérêts hydrauliques, économiques et environnementaux.

- toutes les mesures soient prises pour ne pas aggraver les risques et leurs effets.
- d - Les ouvrages, remblaiements ou endiguements nouveaux justifiés par la protection des lieux déjà fortement urbanisés ou indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructure publique sont autorisés.
- e - La reconstruction après sinistre de constructions existantes régulièrement autorisées est admise dans la limite d'emprise au sol du bâtiment préexistant, complétée le cas échéant, conformément aux dispositions de l'article UA 9, à condition que les travaux contribuent à réduire la vulnérabilité dudit bâtiment.
- f - En cas de reconstruction après démolition volontaire de bâtiments d'activités (industrielles, artisanales, commerciales, agricoles...) et de services, qu'elle qu'en soit l'emprise au sol, le nouveau bâtiment peut occuper une emprise au sol équivalente s'il permet de réduire la vulnérabilité de l'activité.
- g - L'extension des constructions existantes régulièrement autorisées (y compris les équipements de secours), attenante ou non, réalisée en une ou plusieurs fois, est admise dans la limite fixée à l'article UA 9.
- h - La surélévation d'une construction existante régulièrement autorisée est également admise lorsqu'il s'agit de doter l'habitation d'un niveau habitable au-dessus des plus hautes eaux connues sous réserve de ne pas créer un logement supplémentaire et de prévoir des ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation.
- i - Le changement de destination d'un bâtiment existant régulièrement autorisé en habitation n'est admis que s'il est possible de créer un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues, doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation.
- j - Le stockage de produits dangereux ou polluants est admis lorsqu'il est nécessaire aux activités existant dans la zone à la date d'approbation du PPRI sans extension de capacité. Ce stockage doit être réalisé :
  - soit dans des récipients étanches, enterrés et ancrés ; l'ancrage devra être calculé de façon à résister à la pression hydrostatique correspondant aux plus hautes eaux connues ;
  - soit dans des récipients étanches suffisamment lestés ou arrimés au sol par des fixations résistant à la crue.
  - soit dans des récipients étanches situés au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.Dans tous les cas, les orifices de remplissage doivent être étanches et les débouchés de tuyaux d'évents doivent être placés au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.
- k - Les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent comporter un premier niveau de plancher à 0.50 m au-dessus du niveau du terrain naturel et un niveau habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UB3 - ACCES ET VOIRIE**

---

#### **I- ACCES**

- a - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile, permettant notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur des fonds voisins bénéficiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- b - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique tout en respectant les normes de sécurité routière, notamment en termes de visibilité.
- c - Un accès commun pourra être imposé pour les parcelles issues du même tènement, notamment le long des routes départementales.
- d - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut-être interdit.

#### **II- VOIRIE**

- a - Les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent et en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir.
- b - Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

### **ARTICLE UB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

#### **I- EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

## II- ASSAINISSEMENT

### 1 -Eaux usées

a - Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées en se raccordant par tout moyen technique au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

### 2 - Eaux pluviales

- a - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- b - En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, 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 d propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- c - Les eaux pluviales peuvent être récupérées dans une citerne et utilisées pour l'arrosage ou un usage sanitaire, en respectant les prescriptions de l'arrêté du 21 août 2008.

## ARTICLE UB5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

---

Non réglementé.

## ARTICLE UB6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

---

### I- PRINCIPE :

- a - Les constructions peuvent s'implanter :
- à l'alignement ou en retrait d'au moins 3 m des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile,
  - suivant le retrait d'une construction voisine.

### II- EXCEPTIONS :

- a - Si la continuité du bâti est assurée par un mur d'une hauteur suffisante, les constructions peuvent s'implanter librement.
- b - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U., en reprenant le retrait existant,
- c - Dans le cas de bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...),
- d - Dans les secteurs inondables du P.P.R.I. Loire identifiés par un i, les constructions devront être implantées de telle sorte que leur impact soit le plus faible possible sur l'écoulement des eaux.

## ARTICLE UB7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

### I- PRINCIPE :

- a - A moins que le bâtiment à construire ne jouxte une des limites parcellaires, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ( $L = H/2 \geq 3$  mètres).
- b - Les autres constructions, les bâtiments annexes et les terrasses peuvent être implantés librement.

### II- EXCEPTIONS :

- a - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U., en reprenant le retrait existant,
- b - Dans le cas de bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).
- c - Dans les secteurs inondables du P.P.R.I. Loire identifiés par un i, les constructions devront être implantées de telle sorte que leur impact soit le plus faible possible sur l'écoulement des eaux.

## ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

---

Non réglementé.

Dans les secteurs inondables du P.P.R.I. Loire identifiés par un i, les constructions devront être implantées de telle sorte que leur impact soit le plus faible possible sur l'écoulement des eaux.

## ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Dans l'ensemble de la zone : non réglementé.

Dans les secteurs inondables du P.P.R.I. Loire identifiés par un i, les constructions et installations doivent respecter les dispositions spécifiques prévues au PPRI :

L'emprise au sol des constructions par rapport à la surface de l'unité foncière, doit être la plus réduite possible et au plus égale :

	Aléa faible	Aléa moyen	Aléa fort
Pour les constructions à usage d'habitations	30 %	20 %	10 %
Pour les constructions à usage d'activités	40 %	30 %	20 %
Pour les serres	80 %	60 %	30 %

Toutefois, une emprise supérieure peut être admise pour l'extension des constructions existantes à condition qu'elle se réalise en une seule fois et dans le respect des plafonds suivants :

- 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- 30 % d'augmentation de leur emprise au sol pour les bâtiments à usage d'activités économiques et de services.

Pour les constructions ou opérations d'urbanisme établies sur plusieurs secteurs d'aléa, un coefficient d'emprise moyen sera calculé proportionnellement à la superficie de chaque secteur d'aléa. Dans ce cas, l'organisation d'ensemble devra contribuer à diminuer le risque.

L'emprise au sol à prendre en compte pour l'application de cette règle est celle existant à la date d'approbation du PPRI.

## ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### I- HAUTEUR MAXIMALE

- a - La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres dans le secteur UBa et à 12 mètres dans le secteur UBb, avec un seul niveau de combles habitables.

### II- EXCEPTIONS :

- a - Lorsqu'une construction s'insère entre deux bâtiments existants qui ne respectent pas les prescriptions du PLU, sa hauteur sera calculée en faisant la moyenne de la hauteur des deux bâtiments voisins,
- b - Dans le cas d'aménagement, d'extension ou de reconstruction de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U, sans excéder la hauteur de la construction préexistante,
- c - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).

## ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

### I- GENERALITES

#### RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

- Dans la mesure du possible, les projets s'inscriront dans une démarche de développement durable et participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, valorisation des apports solaires (pour limiter le chauffage) et de la ventilation naturelle (pour éviter la climatisation), dimension et performance thermique des ouvertures et des occultations, utilisation de la lumière du jour pour limiter la consommation électrique, isolation (économie d'énergie), énergies renouvelables, capteurs solaires, ventilation naturelle...
- Les constructions nouvelles ou les extensions de constructions existantes essayeront de s'inspirer de la volumétrie et de l'implantation des constructions voisines par rapport aux voies de desserte. Leur volumétrie sera en harmonie avec les bâtiments environnants afin de respecter la silhouette globale du bâti.
- On évitera les pastiches d'architecture archaïque (colonnes...) ou étrangère à la région (mas provençal, chalet suisse...)

sont interdits.

- Les appareils de climatisation extérieurs seront de préférence mis sur une façade non visible de la voie publique. Sinon, on tentera de les masquer (bardage bois, plantation...).
- f - Les coffrets techniques seront de préférence intégrés dans les constructions, dans les murs ou haies de clôture. En l'absence de clôture, on tentera de masquer les coffrets techniques (végétaux, bardage bois, etc.) tout en les laissant accessibles.

- a - Des dispositions différentes des règles énoncées dans l'article 11 sont autorisées lorsqu'elles résultent d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique ou de l'usage de techniques écologiques (énergie renouvelable...). Cependant, ces projets, élaborés dans un esprit d'innovation et d'expérimentation, doivent tout de même tenir compte des qualités du tissu bâti et du paysage naturel dans lequel ils s'insèrent.
- b - Les constructions, les extensions de bâtiments, les réalisations d'ouvrages, d'installations et de clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- c - Pour les ouvrages d'infrastructure et les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, aucune règle n'est fixée tout en assurant la meilleure intégration possible dans le site (volume simple...).
- d - Les vérandas sont autorisées.

## II- IMPLANTATION – VOLUMETRIE

### **RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement**

- Les constructions nouvelles ou les extensions de constructions existantes doivent s'inspirer de la volumétrie et de l'implantation des constructions voisines par rapport aux voies de desserte. Leur volumétrie doit être en harmonie avec les bâtiments environnants afin de respecter la silhouette globale du bâti.

- a - Les reliefs artificiels et les constructions sur butte de terre ne sont pas admis.
- b - Le rez-de-chaussée des bâtiments ne peut surmonter le niveau du sol naturel (avant construction) de plus de 0,40 mètre (sauf Dans les secteurs inondables du P.P.R.I. Loire où l'on suivra les prescriptions du PPRI).

## III- TOITURES

### **RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement**

- Les toitures des constructions, bâtiments annexes ou extensions de constructions existantes doivent respecter le caractère dominant des constructions avoisinantes.
- On favorisera l'utilisation des énergies douces. Le choix du type d'énergie se fera en fonction de la situation du bâtiment (exposition aux vues, orientation...)

#### 1 - Pour les constructions à usage d'habitation

- a - Pour les constructions anciennes traditionnelles et constructions pavillonnaires dite « traditionnelles », les toitures doivent être réalisées avec des matériaux d'aspect et de couleur similaire à l'ardoise ou à la tuile de terre cuite (nuance vieille tuile) et avoir deux pans dont la pente sera comprise entre 30° et 45°, pour se rapprocher de la pente de toutes les constructions traditionnelles.
- b - En cas d'extension d'un bâtiment dans son prolongement, on pourra reprendre la même pente que la construction existante.
- c - Pour les bâtiments annexes et les extensions adossés à la construction ou à la limite parcellaire, la toiture peut ne présenter qu'un seul pan d'une pente inférieure.

#### 2 - Pour les autres constructions (à usage d'activités, de loisirs...)

- a - Les matériaux de couverture seront de nuance rouge vieille tuile ou gris anthracite ton ardoise en fonction de l'environnement et des autres bâtiments du site.

#### 3 – Exceptions (toutes constructions)

- a - Pour des projets contemporains (constructions ou extensions), le choix des matériaux et l'inclinaison des pentes ne sont pas réglementés à condition de ne pas porter atteinte au site.

- b - Les toitures-terrasses doivent être traitées avec des matériaux de revêtement autre qu'une simple protection d'étanchéité. Des revêtements de type jardin (végétalisation, gazon, dallage, plantation...) seront privilégiés.
- c - Les couvertures en verres sont autorisées pour les vérandas.

#### IV- FAÇADES

##### 1 – Généralités

###### **- Matériaux et couleurs des façades**

- a - Les façades doivent être enduites ou à défaut être peintes à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents. L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit. Les soubassements en agglomérés doivent être enduits ou masqués.
- b - Les enduits doivent être de type traditionnel ou monocouche en fonction de la période de construction du bâtiment. On cherchera à se rapprocher des textures et teintes traditionnelles locales. Les enduits ne doivent donc pas être trop clairs mais se rapprocher de ton beige ocré, terre. Le blanc et les couleurs vives sont interdits.

###### **- Menuiseries, ferronneries, bardage**

- c - Les dispositifs de fermeture doivent être cohérents au niveau de la forme et de l'aspect avec la période de constructions des bâtiments.
- d - Les menuiseries, encadrements de fenêtres, volets, lucarnes et les ferronneries doivent être peints ou-lazurés.
- e - En fonction de l'environnement, les bardages en bois doivent être peints, lazurés, traités aux sels métalliques, à l'huile de lin ou laissés bruts de manière à respecter la couleur naturelle du bois et son vieillissement, (laissés à griser dans le temps).
- f - Les peintures des menuiseries, des ferronneries et des bardages doivent avoir une teinte empruntée aux gammes traditionnelles locales, à savoir des peintures mates dans des tons adoucis par du beige ou du gris (vert grisé, bleu grisé, gris-beige...) ou des peintures à l'ocre (ocre-rouge, sang de bœuf, jaune terre de Sienne...). Les couleurs vives sont interdites. Les lazures doivent être colorées ou dans des tons naturels foncés.

##### 2 - Réhabilitation de constructions anciennes traditionnelles

###### **- Matériaux et couleurs des façades**

- a - Les matériaux employés doivent s'harmoniser avec le bâti traditionnel et les constructions avoisinantes.
- b - Le ravalement doit permettre de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chaînage, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, couvrements...).

###### **- Percements des façades**

- c - La forme des ouvertures anciennes (portes de grange, fenêtres, portes, autres percements...) doit être conservée pour préserver l'aspect du bâtiment.
- d - Lors de réhabilitation, les jambages, linteaux et encadrements de fenêtres en pierre doivent rester apparents et les enduits doivent être arrêtés régulièrement sur leurs pourtours, sans surépaisseur.
- e - Les nouveaux percements seront traités en harmonie avec les percements anciens et on respectera le rythme des ouvertures, leur alignement, la symétrie de la façade.

#### V- CLOTURES

##### **RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement**

- Les clôtures ne sont pas obligatoires et les terrains peuvent rester ouverts.

- a - Les murs de pierre et les haies traditionnelles existants en clôture doivent être conservés et restaurés ou rebâti si nécessaire à l'identique, en particulier s'ils ont été repérés au plan comme éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme. Seules les adaptations mineures nécessaires à l'accès de la construction, telle que le déplacement ou l'ouverture de porte ou portail, sont autorisées en reprenant les dispositifs adaptés au caractère de l'ouvrage. Les ouvertures devront être traitées, avec ou sans système de fermeture (ne pas laisser de murs effondrés...).
- b - La hauteur d'un mur plein ne doit pas dépasser 1,50 m du côté voie publique et 2 m sur les autres côtés. La hauteur totale d'une clôture (mur + système à clairevoie, haie...) ne peut dépasser 2m.
- c - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit.

- d - L'imitation de matériaux naturels est interdite : pierres reconstituées, faux bois, fausses briques...).
- e - Si un grillage est utilisé (seul ou en rehausse d'un mur), il sera le plus discret possible et agrémenté d'une haie d'essences locales diverses ou de plantes grimpantes).
- f - Dans les secteurs inondables du PPRI Loire identifiés par un i, les clôtures ainsi que les éléments de séparation ou de protection intérieurs aux propriétés ne peuvent comporter de mur plein d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre, sauf pour la reconstruction à l'identique de clôtures anciennes ou pour assurer une continuité avec les clôtures existantes.

## **ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

## **ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

- a - Les plantations existantes (haies ou arbres) doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations d'espèces indigènes équivalentes. L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.
- b - En particulier, les haies, arbres isolés ou en alignement repérés au plan comme éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme seront conservés si l'état sanitaire des végétaux le permet. Sinon, ils seront remplacés par des espèces équivalentes. Pour les haies, seules les adaptations mineures nécessaires à l'accès de la construction, telle que le déplacement ou l'ouverture de porte ou portail, sont autorisées avec des dispositifs adaptés au caractère naturel du site.
- c - Les espaces libres doivent être en grande partie végétalisés afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques. On ne pourra imperméabiliser plus de 20% des espaces libres de toute construction.
- d - La plantation d'un arbre d'essence caduque près de la maison permet d'apporter de l'ombrage en été et en hiver, la maison peut bénéficier d'un ensoleillement maximum avec la perte des feuilles. Un arbre minimum sera planté si les espaces libres ont une surface supérieure à 200 m<sup>2</sup>.
- e - Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour cinq emplacements.
- f - Les haies seront composées de plusieurs essences locales feuillues d'aspects divers (persistants et non persistants, différentes périodes de floraison) pour former une haie champêtre se rapprochant des haies bocagères traditionnelles.

## **SECTION III – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé.

## CHAPITRE III - ZONE UD

### Vocation de la zone :

La zone UD est une zone urbaine mixte de densité moyenne dans laquelle sont admises toutes les fonctions urbaines compatibles avec la vocation d'habitat. Elle se situe aux niveaux des faubourgs d'Allier et Saint-Privé ainsi que des hameaux (Saint-Maurice, Chevannes, Chalon, Bruyères de Crécy, Brain...).

La zone UD comprend un secteur UDr au niveau du coteau de Vauzelles susceptible d'être touché par des glissements de terrain destinés à recevoir un habitat de faible densité.

Une petite partie du faubourg Saint-Privé et une grande partie du faubourg d'Allier sont affectés par un risque d'inondation en aléa fort, moyen et faible pour lequel il convient de respecter les prescriptions du PPRI Loire (UDi).

## SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

### ARTICLE UD1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

- a - Les constructions et installations nouvelles à usage industriel et agricole,
  - b - les terrains de camping et de caravanes,
  - c - les parcs résidentiels de loisirs,
  - d - les dépôts de véhicules hors d'usage.
- Dans le secteur UDi, sont également interdits :
- e - Les sous-sols situés sous le niveau du terrain naturel
  - f - Les nouveaux bâtiments à usage scolaire
  - g - Les nouveaux bâtiments hébergeant des populations vulnérables ou à mobilité réduite tels qu'hôpitaux, cliniques, maisons de retraite,
  - h - Les nouvelles constructions à vocation de sécurité telles que centre de secours, caserne de gendarmerie,
  - i - Les ouvrages, remblaiements ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux déjà fortement urbanisés ou indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructure publique.
  - j - Les activités nouvelles de fabrication de produits dangereux ou polluants.

### ARTICLE UD2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

---

- Dans l'ensemble de la zone, y compris
- le secteur UDi à condition de respecter les conditions énoncées à l'alinéa suivant, à l'article UE9 et les prescriptions du P.P.R.I. Loire,
  - le secteur UDr où l'opportunité de prescriptions spéciales sera examinée pour toute demande d'utilisation du sol soumise à autorisation :
- a - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve d'être nécessaires à la vie des habitants et de n'entraîner aucune incommodité et aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves en cas d'accident et de dysfonctionnement, à l'exception des activités nouvelles de fabrication de produits dangereux ou polluants dans les secteurs inondables du P.P.R.I. identifiés par un i.
  - b - L'extension des installations classées pour la protection de l'environnement sans augmenter les nuisances, à l'exception des activités nouvelles de fabrication de produits dangereux ou polluants dans les secteurs inondables du P.P.R.I. identifiés par un i.
- Dans le secteur UDi :
- c - La réalisation des travaux d'infrastructures publiques et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public compatibles avec une zone d'habitat et services est admise à condition que :
    - leurs fonctions rendent impossible toute solution d'implantation en dehors des zones inondables, ou à défaut dans un secteur d'aléa inférieur.
    - le parti retenu parmi les différentes solutions techniques envisageables, soit le meilleur compromis entre les intérêts hydrauliques, économiques et environnementaux.
    - toutes les mesures soient prises pour ne pas aggraver les risques et leurs effets.
  - d - Les ouvrages, remblaiements ou endiguements nouveaux justifiés par la protection des lieux déjà fortement urbanisés ou indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructure publique sont autorisés.

- e - La reconstruction après sinistre de constructions existantes régulièrement autorisées est admise dans la limite d'emprise au sol du bâtiment préexistant, complétée le cas échéant, conformément aux dispositions de l'article UA 9, à condition que les travaux contribuent à réduire la vulnérabilité dudit bâtiment.
- f - En cas de reconstruction après démolition volontaire de bâtiments d'activités (industrielles, artisanales, commerciales, agricoles...) et de services, qu'elle qu'en soit l'emprise au sol, le nouveau bâtiment peut occuper une emprise au sol équivalente s'il permet de réduire la vulnérabilité de l'activité.
- g - L'extension des constructions existantes régulièrement autorisées (y compris les équipements de secours), attenante ou non, réalisée en une ou plusieurs fois, est admise dans la limite fixée à l'article UA 9.
- h - La surélévation d'une construction existante régulièrement autorisée est également admise lorsqu'il s'agit de doter l'habitation d'un niveau habitable au-dessus des plus hautes eaux connues sous réserve de ne pas créer un logement supplémentaire et de prévoir des ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation.
- i - Le changement de destination d'un bâtiment existant régulièrement autorisé en habitation n'est admis que s'il est possible de créer un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues, doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation.
- j - Le stockage de produits dangereux ou polluants est admis lorsqu'il est nécessaire aux activités existant dans la zone à la date d'approbation du PPRI sans extension de capacité. Ce stockage doit être réalisé :
  - soit dans des récipients étanches, enterrés et ancrés ; l'ancrage devra être calculé de façon à résister à la pression hydrostatique correspondant aux plus hautes eaux connues ;
  - soit dans des récipients étanches suffisamment lestés ou arrimés au sol par des fixations résistant à la crue.
  - soit dans des récipients étanches situés au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.
 Dans tous les cas, les orifices de remplissage doivent être étanches et les débouchés de tuyaux d'événements doivent être placés au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.
- k - Les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent comporter un premier niveau de plancher à 0.50 m au-dessus du niveau du terrain naturel et un niveau habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UD3 - ACCES ET VOIRIE**

---

#### **I- ACCES**

- a - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile, permettant notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur des fonds voisins bénéficiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- b - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique tout en respectant les normes de sécurité routière, notamment en termes de visibilité.
- c - Un accès commun pourra être imposé pour les parcelles issues du même tènement, notamment le long des routes départementales.
- d - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut-être interdit.

#### **II- VOIRIE**

- a - Les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent et en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir.
- b - Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

### **ARTICLE UD4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

#### **I- EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

#### **II- ASSAINISSEMENT**

##### **1 -Eaux usées**

- a - Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées en se raccordant par tout moyen technique au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.
- b - En l'absence de réseau collectif, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques du terrain. Ce dispositif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

## 2 - Eaux pluviales

- a - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- b - En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, 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 d propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- c - Les eaux pluviales peuvent être récupérées dans une citerne et utilisées pour l'arrosage ou un usage sanitaire, en respectant les prescriptions de l'arrêté du 21 août 2008.

## **ARTICLE UD5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

- a - Pour la réalisation d'un assainissement autonome, le terrain doit avoir une dimension suffisante pour permettre la réalisation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et tenant compte de la nature pédologique et hydrogéologique du terrain.
- b - Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas dans les cas suivants :
  - pour les travaux et les extensions des constructions existantes,
  - pour les constructions annexes à une construction principale existante,
  - pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).

## **ARTICLE UD6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

---

### I- PRINCIPE :

- a - Les constructions doivent s'implanter :
  - à au moins 5 m des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile,
  - suivant le retrait d'une construction voisine.

### II- EXCEPTIONS :

- a - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U., en reprenant le retrait existant,
- b - Dans le cas de bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...),
- c - Dans les secteurs inondables du P.P.R.I. Loire identifiés par un i, les constructions devront être implantées de telle sorte que leur impact soit le plus faible possible sur l'écoulement des eaux.

## **ARTICLE UD7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

### I- PRINCIPE :

- a - A moins que le bâtiment à construire ne jouxte une des limites parcellaires, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ( $L = H/2 \geq 3$  m).

### II- EXCEPTIONS :

- a - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U., en reprenant le retrait existant,
- b - Dans le cas de bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).
- c - Dans les secteurs inondables du P.P.R.I. Loire identifiés par un i, les constructions devront être implantées de telle sorte que leur impact soit le plus faible possible sur l'écoulement des eaux.

## **ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

---

Non réglementé.

Dans les secteurs inondables du P.P.R.I. Loire identifiés par un i, les constructions devront être implantées de telle sorte que leur impact soit le plus faible possible sur l'écoulement des eaux.

## ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

Dans l'ensemble de la zone à l'exclusion des secteurs UDi et UDr : non réglementé.

Dans le secteur UDr : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20 %.

Dans les secteurs inondables du P.P.R.I. Loire identifiés par un i, les constructions et installations doivent respecter les dispositions spécifiques prévues au PPRI :

L'emprise au sol des constructions par rapport à la surface de l'unité foncière, doit être la plus réduite possible et au plus égale :

	Aléa faible	Aléa moyen	Aléa fort
Pour les constructions à usage d'habitation	30 %	20 %	10 %
Pour les constructions à usage d'activités	40 %	30 %	20 %
Pour les serres	80 %	60 %	30 %

Toutefois, une emprise supérieure peut être admise pour l'extension des constructions existantes à condition qu'elle se réalise en une seule fois et dans le respect des plafonds suivants :

- 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- 30 % d'augmentation de leur emprise au sol pour les bâtiments à usage d'activités économiques et de services. Pour les constructions ou opérations d'urbanisme établies sur plusieurs secteurs d'aléa, un coefficient d'emprise moyen sera calculé proportionnellement à la superficie de chaque secteur d'aléa. Dans ce cas, l'organisation d'ensemble devra contribuer à diminuer le risque.

L'emprise au sol à prendre en compte pour l'application de cette règle est celle existant à la date d'approbation du PPRI.

## ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### I- HAUTEUR MAXIMALE

a - La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres avec un seul niveau de combles habitables.

### II- EXCEPTIONS :

- a - Lorsqu'une construction s'insère entre deux bâtiments existants qui ne respectent pas les prescriptions du PLU, sa hauteur sera calculée en faisant la moyenne de la hauteur des deux bâtiments voisins,
- b - Dans le cas d'aménagement, d'extension ou de reconstruction de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U,
- c - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).

## ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

### I- GENERALITES

#### RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

- Dans la mesure du possible, les projets s'inscriront dans une démarche de développement durable et participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, valorisation des apports solaires (pour limiter le chauffage) et de la ventilation naturelle (pour éviter la climatisation), dimension et performance thermique des ouvertures et des occultations, utilisation de la lumière du jour pour limiter la consommation électrique, isolation (économie d'énergie), énergies renouvelables, capteurs solaires, ventilation naturelle...
- Les constructions nouvelles ou les extensions de constructions existantes essayeront de s'inspirer de la volumétrie et de l'implantation des constructions voisines par rapport aux voies de desserte. Leur volumétrie sera en harmonie avec les bâtiments environnants afin de respecter la silhouette globale du bâti.
- On évitera les pastiches d'architecture archaïque (colonnes...) ou étrangère à la région (mas provençal, chalet suisse...).
- Les appareils de climatisation extérieurs seront de préférence mis sur une façade non visible de la voie publique. Sinon, on tentera de les masquer (bardage bois, plantation...).
- Les coffrets techniques seront de préférence intégrés dans les constructions, dans les murs ou haies de clôture. En l'absence de clôture, on tentera de masquer les coffrets techniques (végétaux, bardage bois, etc.) tout en les laissant

- a - Des dispositions différentes des règles énoncées dans l'article 11 sont autorisées lorsqu'elles résultent d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique ou de l'usage de techniques écologiques (énergie renouvelable...). Cependant, ces projets, élaborés dans un esprit d'innovation et d'expérimentation, doivent tout de même tenir compte des qualités du tissu bâti et du paysage naturel dans lequel ils s'insèrent.
- b - Les constructions, les extensions de bâtiments, les réalisations d'ouvrages, d'installations et de clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- c - Pour les ouvrages d'infrastructure et les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, aucune règle n'est fixée tout en assurant la meilleure intégration possible dans le site (volume simple...).
- d - Les vérandas sont autorisées.

## II- IMPLANTATION – VOLUMETRIE

### **RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement**

- Les constructions nouvelles ou les extensions de constructions existantes doivent s'inspirer de la volumétrie et de l'implantation des constructions voisines par rapport aux voies de desserte. Leur volumétrie doit être en harmonie avec les bâtiments environnants afin de respecter la silhouette globale du bâti.

- a - Les reliefs artificiels pour des raisons ornementales et les constructions sur butte de terre ne sont pas admis.
- b - Le rez-de-chaussée des bâtiments ne peut surmonter le niveau du sol naturel (avant construction) de plus de 0,40 mètre (sauf Dans les secteurs inondables du P.P.R.I. Loire où l'on suivra les prescriptions du PPRI).

## III- TOITURES

### 1 - Pour les constructions à usage d'habitation

- a - Pour les constructions anciennes traditionnelles et constructions pavillonnaires dite « traditionnelles », les toitures doivent être réalisées avec des matériaux d'aspect et de couleur similaire à l'ardoise ou à la tuile de terre cuite (nuance vieille tuile) et avoir deux pans dont la pente sera comprise entre 30° et 45°, pour se rapprocher de la pente de toit des constructions traditionnelles.
- b - En cas d'extension d'un bâtiment dans son prolongement, on pourra reprendre la même pente que la construction existante.
- c - Pour les bâtiments annexes et les extensions adossés à la construction ou à la limite parcellaire, la toiture peut ne présenter qu'un seul pan d'une pente inférieure.

### 2 - Pour les autres constructions (à usage d'activités, de loisirs...)

- a - Les matériaux de couverture seront de nuance rouge vieille tuile ou gris anthracite ton ardoise en fonction de l'environnement et des autres bâtiments du site.

### 3 – Exceptions (toutes constructions)

- a - Pour des projets contemporains (constructions ou extensions), le choix des matériaux et l'inclinaison des pentes ne sont pas réglementés à condition de ne pas porter atteinte au site.
- b - Les toitures-terrasses doivent être traitées avec des matériaux de revêtement autre qu'une simple protection d'étanchéité. Des revêtements de type jardin (végétalisation, gazon, dallage, plantation...) seront privilégiés.
- c - Les couvertures en verres sont autorisées pour les vérandas.

## IV- FAÇADES

### 1 – Généralités

#### **- Matériaux et couleurs des façades**

- a - Les façades doivent être enduites ou à défaut être peintes à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents. L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit. Les soubassements en agglomérés doivent être enduits ou masqués.
- b - Les enduits doivent être de type traditionnel ou monocouche en fonction de la période de construction du bâtiment. On cherchera à se rapprocher des textures et teintes traditionnelles locales. Les enduits ne doivent donc pas être trop clairs mais se rapprocher de ton beige ocré, terre. Le blanc et les couleurs vives sont interdits.

### **- Menuiseries, ferronneries, bardage**

- c - Les dispositifs de fermeture doivent être cohérents au niveau de la forme et de l'aspect avec la période de constructions des bâtiments.
- d - Les menuiseries, encadrements de fenêtres, volets, lucarnes et les ferronneries doivent être peints ou lazurés.
- e - En fonction de l'environnement, les bardages en bois doivent être peints, lazurés, traités aux sels métalliques, à l'huile de lin ou laissés bruts de manière à respecter la couleur naturelle du bois et son vieillissement, (laissés à griser dans le temps).
- f - Les peintures des menuiseries, des ferronneries et des bardages doivent avoir une teinte empruntée aux gammes traditionnelles locales, à savoir des peintures mates dans des tons adoucis par du beige ou du gris (vert grisé, bleu grisé, gris-beige...) ou des peintures à l'ocre (ocre-rouge, sang de bœuf, jaune terre de Sienne...). Les couleurs vives sont interdites. Les lazures doivent être colorées ou dans des tons naturels foncés.

## **V- CLOTURES**

### **RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement**

- Les clôtures ne sont pas obligatoires et les terrains peuvent rester ouverts, surtout s'ils sont en contact avec la campagne environnante.

- a - Les murs de pierre et les haies traditionnelles existants en clôture doivent être conservés et restaurés ou rebâti si nécessaire à l'identique, en particulier s'ils ont été repérés au plan comme éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme. Seules les adaptations mineures nécessaires à l'accès de la construction, telle que le déplacement ou l'ouverture de porte ou portail, sont autorisées en reprenant les dispositifs adaptés au caractère de l'ouvrage. Les ouvertures devront être traitées, avec ou sans système de fermeture (ne pas laisser de murs effondrés...).
- b - La hauteur d'un mur plein ne doit pas dépasser 1,50 m du côté voie publique et 2 m sur les autres côtés. La hauteur totale d'une clôture (mur + système à clairevoie, haie...) ne peut dépasser 2m.
- c - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit.
- d - L'imitation de matériaux naturels est interdite : pierres reconstituées, faux bois, fausses briques...).
- e - Si un grillage est utilisé (seul ou en rehausse d'un mur), il sera le plus discret possible et agrémenté d'une haie d'essences locales diverses ou de plantes grimpantes).
- f - Dans les secteurs inondables du PPRI Loire identifiés par un i, les clôtures ainsi que les éléments de séparation ou de protection intérieurs aux propriétés ne peuvent comporter de mur plein d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre, sauf pour la reconstruction à l'identique de clôtures anciennes ou pour assurer une continuité avec les clôtures existantes.

## **ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

## **ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- a - Les plantations existantes (haies ou arbres) doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations d'espèces indigènes équivalentes. L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.
- b - En particulier, les haies, arbres isolés ou en alignement repérés au plan comme éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme seront conservés si l'état sanitaire des végétaux le permet. Sinon, ils seront remplacés par des espèces équivalentes. Pour les haies, seules les adaptations mineures nécessaires à l'accès de la construction, telle que le déplacement ou l'ouverture de porte ou portail, sont autorisées avec des dispositifs adaptés au caractère naturel du site.
- c - Les espaces libres doivent être en grande partie végétalisés afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques. On ne pourra imperméabiliser plus de 20% des espaces libres de toute construction.
- d - La plantation d'un arbre d'essence caduque près de la maison permet d'apporter de l'ombrage en été et en hiver, la maison peut bénéficier d'un ensoleillement maximum avec la perte des feuilles. Un arbre minimum sera planté si les espaces libres ont une surface supérieure à 200 m<sup>2</sup>.
- e - Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour cinq emplacements.

f - Les haies seront composées de plusieurs essences locales feuillues d'aspects divers (persistants et non persistants, différentes périodes de floraison) pour former une haie champêtre se rapprochant des haies bocagères traditionnelles.

### **SECTION III – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé.

# RÈGLEMENT ZONE UE

## Vocation de la zone :

La zone UE est une zone d'activités industrielles, artisanales, de services ou commerciales. Les zones d'activités sont affectées pour partie ou en totalité par un risque d'inondation repéré par l'indice i.

La zone UE proprement dite s'étend au Nord du territoire, à partir de la gare jusqu'au-delà de l'usine ANVIS, avec un secteur inondable (aléa faible) UEi au niveau de l'usine et à l'Est du territoire, au niveau du Four à Chaux.

La zone UE comprend aussi deux secteurs et un sous secteur inondable :

- un secteur UEa plus particulièrement réservé aux activités commerciales et de services et un sous-secteur inondable UEai que l'on trouve :
  - au Nord du territoire, chemin du Port des Vignots, en partie inondable (aléa faible),
  - route de Champvert, entièrement inondable (aléa moyen),
  - au Nord du faubourg Saint-Privé, entièrement inondable (aléa faible),
  - au Champ de la Dame,
  - route de Moulins, entièrement inondable (aléa faible et moyen),
  - rue des Sables, entièrement inondable (aléa fort),
  - à Caqueret, entièrement inondable (aléa fort),
  - à Saint-Maurice,
  - au Four à Chaux.
- Un secteur UEb au Four à Chaux destiné à accueillir tous types d'activités, en particulier celles nécessitant des terrains de grande superficie, à l'exception des activités strictement commerciales.

Ces trois secteurs bordant la RN 81 doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné. Les recommandations de l'étude d'aménagement réalisée au titre de l'article L 111.1.4. sont transcrites dans le zonage et dans le règlement (marge de recul, plantation de haies).

## SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

### ARTICLE UE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- a - Les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2.
- b - Les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 2 si elles ne respectent pas les conditions énoncées.
- c - En particulier dans les secteurs inondables du P.P.R.I. Loire identifiés par un i, sont interdits :
  - Les sous-sols situés sous le niveau naturel
  - Les nouveaux bâtiments à usage scolaire
  - Les nouveaux bâtiments hébergeant des populations vulnérables ou à mobilité réduite tels qu'hôpitaux, cliniques, maisons de retraite,
  - Les nouvelles constructions à vocation de sécurité telles que centre de secours, caserne de gendarmerie,
  - Les ouvrages, remblaiements ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux déjà fortement urbanisés ou indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructure publique.
  - Les activités nouvelles de fabrication de produits dangereux ou polluants.

### ARTICLE UE2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Dans l'ensemble de la zone (y compris les secteurs inondables à condition de respecter les interdictions à l'article UE1, les conditions énoncées aux alinéas suivants du présent article et à l'article UE9 ainsi que les prescriptions du P.P.R.I.) :
  - a - L'aménagement, la construction des annexes et l'extension mesurée des constructions existantes situées sur la zone,
  - b - En cas de sinistre, la reconstruction sur place et sans changement d'affectation ou pour une affectation compatible avec la zone, dans la limite d'emprise au sol du bâtiment préexistant,
  - c - Le changement de destination des bâtiments existants ainsi que leur extension et la construction de leurs annexes pour des affectations autorisées dans la zone,
  - d - Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs...),
  - e - Les aires de stationnement ouvertes au public,

- f - La création et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement liées aux constructions et installations autorisées dans la zone,
  - g - Les constructions à usage d'habitation destinées aux seules personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations de la zone, à raison d'une habitation par établissement
  - h - Les équipements publics ou collectifs.
  - i - Les affouillements et exhaussements du sol rendus nécessaires par l'adaptation au sol des installations et constructions autorisées et l'organisation rationnelle de leurs aires d'évolution et de stockage.
- Sont aussi autorisées dans la zone UE proprement dite et dans le secteur UEi (à condition de respecter les interdictions à l'article UE1, les conditions énoncées aux alinéas suivants du présent article et à l'article UE9 ainsi que les prescriptions du P.P.R.I.) :
- a - Les constructions à usage d'activités tels que les bureaux et services, les activités artisanales, industrielles, les entrepôts.
- Sont aussi autorisées dans les secteurs UEa et UEai à condition de respecter les interdictions à l'article UE1, les conditions énoncées aux alinéas suivants du présent article et à l'article UE9 ainsi que les prescriptions du P.P.R.I. :
- a - Les constructions à usage d'activités telles que les constructions à usage commercial, hôtelier, artisanal, bureaux, services, entrepôt commercial à l'exception des activités industrielles.
- Sont aussi autorisées dans le secteur UEb :
- a - Les constructions et leurs annexes, à usage :
    - hôtelier,
    - commercial à condition qu'elles soient liées aux activités de production ou de services installées sur le site.
- Dans les secteurs inondables du P.P.R.I. Loire identifiés par un i (UEi et UEai), les constructions et installations ci-dessus ne sont autorisées qu'à condition de respecter les conditions suivantes :
- a - La réalisation des travaux d'infrastructures publiques et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public est admise à condition que :
    - leurs fonctions rendent impossible toute solution d'implantation en dehors des zones inondables, ou à défaut dans un secteur d'aléa inférieur.
    - le parti retenu parmi les différentes solutions techniques envisageables, soit le meilleur compromis entre les intérêts hydrauliques, économiques et environnementaux.
    - toutes les mesures soient prises pour ne pas aggraver les risques et leurs effets.
  - b - Les ouvrages, remblaiements ou endiguements nouveaux justifiés par la protection des lieux déjà fortement urbanisés ou indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructure publique sont autorisés.
  - c - La reconstruction après sinistre de constructions existantes régulièrement autorisées est admise dans la limite d'emprise au sol du bâtiment préexistant, complétée le cas échéant, conformément aux dispositions de l'article UE 9, à condition que les travaux contribuent à réduire la vulnérabilité dudit bâtiment.
  - d - En cas de reconstruction après démolition volontaire de bâtiments d'activités (industrielles, artisanales, commerciales, agricoles...) et de services, qu'elle qu'en soit l'emprise au sol, le nouveau bâtiment peut occuper une emprise au sol équivalente s'il permet de réduire la vulnérabilité de l'activité.
  - e - L'extension des constructions existantes régulièrement autorisées (y compris les équipements de secours), attenante ou non, réalisée en une ou plusieurs fois, est admise dans la limite fixée à l'article UE 9.
  - f - La surélévation d'une construction existante régulièrement autorisée est également admise lorsqu'il s'agit de doter l'habitation d'un niveau habitable au-dessus des plus hautes eaux connues sous réserve de ne pas créer un logement supplémentaire et de prévoir des ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation.
  - g - Le changement de destination d'un bâtiment existant régulièrement autorisé en habitation n'est admis que si elle est indispensable pour assurer la direction, le gardiennage et la surveillance des activités et établissements de la zone et s'il est possible de créer un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues, doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation.
  - h - Le stockage de produits dangereux ou polluants est admis lorsqu'il est nécessaire aux activités existant dans la zone à la date d'approbation du PPRI sans extension de capacité. Ce stockage doit être réalisé :
    - i - soit dans des récipients étanches, enterrés et ancrés ; l'ancrage devra être calculé de façon à résister à la pression hydrostatique correspondant aux plus hautes eaux connues ;
    - j - soit dans des récipients étanches suffisamment lestés ou arrimés au sol par des fixations résistant à la crue.
    - k - soit dans des récipients étanches situés au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.
    - l - Dans tous les cas, les orifices de remplissage doivent être étanches et les débouchés de tuyaux d'évents doivent être placés au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.
  - m - Les nouvelles ou les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement liées aux constructions et installations autorisées dans la zone ne doivent pas inclure d'activités nouvelles de fabrication de produits dangereux ou polluants.

- n - Les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent comporter un premier niveau de plancher à 0.50 m au-dessus du niveau du terrain naturel et un niveau habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UE3 – ACCES ET VOIRIE

---

#### I- ACCES

- a - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile, permettant notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur des fonds voisins bénéficiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- b - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique tout en respectant les normes de sécurité routière, notamment en termes de visibilité.
- c - Un accès commun pourra être imposé pour les parcelles issues du même tènement, notamment le long des routes départementales.
- d - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut-être interdit.
- e - Les accès directs sur la RN 81 et le débouché de la RD 979 sur le giratoire sont interdits. Un seul accès sur la RD 979 est autorisé.

#### II- VOIRIE

- a - Les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent et en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir.
- b - Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

### ARTICLE UE4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

#### I - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

#### II - ASSAINISSEMENT

##### 1 - Eaux usées

- a - Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées en se raccordant par tout moyen technique au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.
- b - En l'absence de réseau collectif, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques du terrain. Ce dispositif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.
- c - L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement doit être autorisée par le gestionnaire du réseau.

##### 2 - Eaux pluviales

- a - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. Ils doivent permettre d'assurer une rétention des eaux pluviales adaptée à l'opération et aux capacités du réseau collecteur.
- b - Les dispositifs mis en place devront être conçus de telle sorte que soit minimisé le risque de pollution du milieu naturel.
- c - Un stockage étanche des matières dangereuses et un dispositif de contention des fuites devront être mis en place. Les eaux de lessivage seront collectées.

### ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

---

- a - Pour la réalisation d'un assainissement autonome, le terrain doit avoir une dimension suffisante pour permettre la réalisation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et tenant compte de la nature pédologique et hydrogéologique du terrain.
- b - Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas dans les cas suivants :
- pour les travaux effectués sur les constructions existantes,

- pour les constructions annexes à une construction principale existante,
- pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).

## **ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

---

### I - PRINCIPE :

- a - Les constructions doivent s'implanter au-delà des marges de reculement fixées au document graphique.
- b - Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile de :
  - Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UEb :
    - 5 m pour les logements et bureaux,
    - 10 m pour les autres constructions.
  - Dans le secteur UEb :
    - 5 m pour l'ensemble des constructions.

### II - EXCEPTIONS :

- a - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U., à condition que le retrait existant ne soit pas diminué.
- b - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).
- c - Dans les secteurs inondables du P.P.R.I. Loire identifiés par un i, les constructions devront être implantées de telle sorte que leur impact soit le plus faible possible sur l'écoulement des eaux.

## **ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

### I - PRINCIPE :

- a - La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à cinq mètres ( $L = H/2 \geq 5$  mètres).
- b - Cette distance est portée à 10 m lorsque la limite séparative correspond à une limite de zone à vocation autre qu'économique (zones d'habitation, agricole ou naturelle).
- c - Dans le cas d'implantation en limite séparative, un mur coupe-feu pourra être imposé.

### II - EXCEPTIONS :

- a - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).
- b - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U.
- c - Pour des saillies de faible importance ou des installations non couvertes telles que les terrasses, ...
- d - Dans les secteurs inondables du P.P.R.I. Loire identifiés par un i, les constructions devront être implantées de telle sorte que leur impact soit le plus faible possible sur l'écoulement des eaux.

## **ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

---

### I - PRINCIPE :

- a - Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes par rapport aux autres d'au moins 4 mètres.

### II - EXCEPTIONS :

- a - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).
- b - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U.
- c - Pour des installations non couvertes telles que les terrasses, balcons...
- d - Dans les secteurs inondables du P.P.R.I. Loire identifiés par un i, les constructions devront être implantées de telle sorte que leur impact soit le plus faible possible sur l'écoulement des eaux.

## **ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL**

---

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder :

- 75 % de la superficie du terrain dans la zone UE proprement dite et le secteur UEa,
- 60 % de la superficie du terrain dans le secteur UEb,

Dans les secteurs inondables du P.P.R.I. Loire identifiés par un i, les constructions et installations doivent respecter les dispositions spécifiques prévues au PPRI :

L'emprise au sol des constructions par rapport à la surface de l'unité foncière, doit être la plus réduite possible et au plus égale :

	<b>Aléa faible</b>	<b>Aléa moyen</b>	<b>Aléa fort</b>
Pour les constructions à usage d'habitation	30 %	20 %	10 %
Pour les constructions à usage d'activités	40 %	30 %	20 %
Pour les serres	80 %	60 %	30 %

Toutefois, une emprise supérieure peut être admise pour l'extension des constructions existantes à condition qu'elle se réalise en une seule fois et dans le respect des plafonds suivants :

- 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- 30 % d'augmentation de leur emprise au sol pour les bâtiments à usage d'activités économiques et de services.

Pour les constructions ou opérations d'urbanisme établies sur plusieurs secteurs d'aléa, un coefficient d'emprise moyen sera calculé proportionnellement à la superficie de chaque secteur d'aléa. Dans ce cas, l'organisation d'ensemble devra contribuer à diminuer le risque.

L'emprise au sol à prendre en compte pour l'application de cette règle est celle existant à la date d'approbation du PPRI.

## **ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **I - HAUTEUR MAXIMALE**

a - La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m sur l'ensemble de la zone.

### **II - EXCEPTIONS :**

- a - Lorsqu'une construction s'insère entre deux bâtiments existants (« dent creuse »), sa hauteur peut être celle de l'un de ces bâtiments voisins.
- b - Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des activités admises dans la zone.
- c - Dans le cas d'aménagement, d'extension ou de reconstruction de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U.
- d - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).

## **ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **I – GENERALITES**

#### **RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement**

- Dans la mesure du possible, les projets s'inscriront dans une démarche de développement durable et participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, valorisation des apports solaires (pour limiter le chauffage) et de la ventilation naturelle (pour éviter la climatisation), dimension et performance thermique des ouvertures et des occultations, utilisation de la lumière du jour pour limiter la consommation électrique, isolation (économie d'énergie), énergies renouvelables, capteurs solaires, ventilation naturelle...
- Les appareils de climatisation extérieurs seront de préférence mis sur une façade non visible de la voie publique. Sinon, on tentera de les masquer (bardage bois, plantation...).
- f - Les coffrets techniques seront de préférence intégrés dans les constructions, dans les murs ou haies de clôture. En l'absence de clôture, on tentera de masquer les coffrets techniques (végétaux, bardage bois, etc.) tout en les laissant accessibles.

- a - Les constructions, les extensions de bâtiments, les réalisations d'ouvrages, d'installations et de clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- b - Des dispositions différentes des règles énoncées dans l'article 11 sont autorisées lorsqu'elles résultent d'un projet de création architecturale de qualité ou d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique ou résultant de l'usage de techniques écologiques (énergie renouvelable...). Cependant, ces projets, élaborés dans un esprit d'innovation et d'expérimentation, doivent tout de même tenir compte des qualités du tissu bâti et du paysage naturel dans lequel ils s'insèrent.
- c - Pour les ouvrages d'infrastructure et les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, aucune règle n'est fixée tout en assurant la meilleure intégration dans le site (volume simple, teinte sombre uniforme...).

## II - TOITURES

- a - Le nombre de pans et les pentes de toitures sont non réglementés. Les toitures en pente seront en tuiles ou en ardoises ou en matériaux de substitution d'aspect et de couleurs similaires. Les toitures à faible pente et les locaux techniques devront être masqués par des acrotères. Les toitures terrasses sont autorisées.

## III - FAÇADES

- a - Les façades doivent être enduites ou peintes à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents (bois, bac-acier teinté...). L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit. Les soubassements en agglomérés doivent être enduits ou masqués. Le blanc et les couleurs vives sont interdits sauf pour des éléments ponctuels.
- b - En fonction de l'environnement, les bardages en bois doivent être peints, lazurés, traités aux sels métalliques, à l'huile de lin ou laissés bruts de manière à respecter la couleur naturelle du bois et son vieillissement, (laissés à griser dans le temps). Les lazures doivent être colorées ou dans des tons naturels foncés.
- c - La signalétique des établissements sera plaquée sur la façade ou sur un totem.

## IV - BATIMENTS ANNEXES

- a - Les constructions annexes et les lieux de stockage doivent être, si possible, intégrés aux bâtiments principaux. S'ils ne peuvent être intégrés à la construction principale, ils doivent être traités en harmonie avec la façade principale
- b - Les annexes techniques et aires de stockage situées à l'extérieur des bâtiments devront être masquées par des aménagements paysagers ou bâtis, sauf si leur aspect est soigné ou s'ils sont destinés à une présentation publique.

## V - CLOTURES

- a - La hauteur totale d'une clôture ne peut dépasser 2m.
- b - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit. Les murs constitués d'agglomérés de ciments bruts ou de panneaux de béton préfabriqués sont interdits.
- c - Si un grillage est utilisé (seul ou en rehausse d'un mur), il sera le plus discret possible et agrémenté d'une haie d'essences locales diverses ou de plantes grimpantes).
- d - Sur le secteur UEb, les clôtures seront définies en cohérence avec le traitement des espaces publics. Le long de la RN 81 et de la RD 979, elles seront constituées de haies basses composées de plusieurs essences locales feuillues d'aspects divers. Elles pourront éventuellement être doublées d'une grille disposée côté intérieur de la propriété. Les clôtures établies sur les limites séparatives seront constituées de haies mixtes comportant une haie basse et des arbres répartis de façon irrégulière.
- e - Dans les secteurs inondables du PPRI Loire identifiés par un i, les clôtures ainsi que les éléments de séparation ou de protection intérieurs aux propriétés ne peuvent comporter de mur plein d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre, sauf pour la reconstruction à l'identique de clôtures anciennes ou pour assurer une continuité avec les clôtures existantes.

## ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

- a - Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est défini ci après par fonction. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès. Il sera exigé :
  - Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum une place de stationnement par logement.
  - Pour les constructions à usage commercial il est exigé 1 place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.
  - Pour les constructions à usage de bureau, il est exigé au minimum une place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre.
  - Pour les établissements hôteliers, il doit être aménagé 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de restaurant et 1 place par chambre.

- b - Toutefois en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations :
  - Soit en reportant sur un autre terrain situé à - de 300 m du premier les aires de stationnement qui lui font défaut,
  - Soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
  - Soit en versant une participation, fixée par délibération du conseil municipal en application de l'article L 421.3 du code de l'urbanisme, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.
- c - Les dispositions des paragraphes ci-dessus sont sans objet pour les aménagements, transformations et agrandissements des constructions existantes.

## **ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

- a - Les plantations existantes (haies ou arbres) doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées si nécessaire par des plantations d'espèces indigènes équivalentes. L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.
- b - En particulier, les haies, arbres isolés ou en alignement repérés au plan comme éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme seront conservés si l'état sanitaire des végétaux le permet. Sinon, ils seront remplacés par des espèces équivalentes. Pour les haies, seules les adaptations mineures nécessaires à l'accès de la construction, telle que le déplacement ou l'ouverture de porte ou portail, sont autorisées en reprenant les dispositifs adaptés au caractère de l'ouvrage.
- c - Les espaces privés ou communs non bâtis et non aménagés en voies de circulation, aires de services ou de stationnement devront être aménagés en espaces verts afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.
- d - Un espace engazonné et planté d'une largeur de 5 m minimum par rapport à l'alignement sera prévu en limite de voies et de l'espace public. Cette bande ne pourra en aucun cas être affectée au stationnement ou aux dépôts de toutes sortes. La marge de recul de 20 m par rapport à l'alignement des RN 81 et RD 979 figurant au plan sera engazonnée et plantée sur au moins 50% de sa superficie. Aucun stationnement ne pourra être autorisé dans la marge de recul de 20 m par rapport au futur giratoire.
- e - Sur le secteur UEb, le long des limites séparatives, une bande de 3 m minimum devra être engazonnée et plantée d'arbres de haute tige. Cette largeur est portée à 10 m pour les limites séparatives correspondant à une limite avec une zone à vocation autre qu'économique (zones d'habitation, agricole ou naturelle).
- f - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de stationnement.
- g - Les haies seront composées de plusieurs essences locales feuillues d'aspects divers (persistants et non persistants, différentes périodes de floraison) pour former une haie champêtre se rapprochant des haies bocagères traditionnelles.

## **SECTION III – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé.

# CHAPITRE V - ZONE Uhi

## Vocation de la zone :

La zone Uhi est une zone urbaine mixte de densité moyenne à la Saulaie, en zone d'aléa fort du PPRI, hors zone urbanisée, interdisant toute nouvelle construction. Seules sont autorisées l'extension et la construction d'annexes des constructions existantes.

## SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

### ARTICLE Uhi 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- a - Les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2,
- b - Les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 2 si elles ne respectent pas les conditions énoncées.
- c - En particulier dans les secteurs inondables du P.P.R.I. Loire identifiés par un i, sont interdits :
  - Les sous-sols situés sous le niveau du terrain naturel
  - Les ouvrages, remblaiements ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux déjà fortement urbanisés ou indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructure publique.

### ARTICLE Uhi 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Sont autorisés dans l'ensemble de la zone (y compris les secteurs inondables à condition de respecter les interdictions à l'article N1, les conditions énoncées aux alinéas suivants du présent article et à l'article n9 ainsi que les prescriptions du P.P.R.I. pour les secteurs inondables) :
  - a - Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs...).
  - b - La réalisation des travaux d'infrastructures publiques et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public est admise à condition que :
    - leurs fonctions rendent impossible toute solution d'implantation en dehors des zones inondables, ou à défaut dans un secteur d'aléa inférieur.
    - le parti retenu parmi les différentes solutions techniques envisageables, soit le meilleur compromis entre les intérêts hydrauliques, économiques et environnementaux.
    - toutes les mesures soient prises pour ne pas aggraver les risques et leurs effets.
  - c - Les ouvrages, remblaiements ou endiguements nouveaux justifiés par la protection des lieux déjà fortement urbanisés ou indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructure publique sont autorisés.
  - d - Les reconstructions de bâtiments sinistrés pour des causes autres que l'inondation sont autorisées sans changement d'affectation n sous réserve d'en réduire la vulnérabilité et dans la limite d'emprise au sol du bâtiment préexistant.
  - e - La reconstruction après sinistre est admise même en cas d'inondation pour les bâtiments existants correspondant aux utilisations du sol autorisées qu'ils soient antérieurs ou postérieurs à l'approbation du PPRI.
  - f - Les bâtiments reconstruits après sinistre doivent comporter un niveau de plancher à 0.50 m au moins au-dessus du terrain naturel et un étage habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation.
  - g - L'aménagement, la construction des annexes et l'extension mesurée des constructions existantes, dans la limite la plus favorable des plafonds suivants :
    - 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes. Cette extension ne doit pas avoir pour effet d'augmenter le nombre de logements initial.
    - 30% d'augmentation de leur emprise au sol pour les autres bâtiments.
  - h - La surélévation d'une construction existante régulièrement autorisée est également admise lorsqu'il s'agit de doter l'habitation d'un niveau habitable au-dessus des plus hautes eaux connues sous réserve de ne pas créer un logement supplémentaire et de prévoir des ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE Uhi 3 - ACCES ET VOIRIE**

---

#### **I- ACCES**

- a - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile, permettant notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur des fonds voisins bénéficiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- b - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique tout en respectant les normes de sécurité routière, notamment en termes de visibilité.

#### **II- VOIRIE**

- a - Les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent et en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir.
- b - Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

### **ARTICLE Uhi 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

#### **I- EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

#### **II- ASSAINISSEMENT**

##### 1 -Eaux usées

- c - Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées en se raccordant par tout moyen technique au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.
- d - En l'absence de réseau collectif, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques du terrain. Ce dispositif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

##### 2 - Eaux pluviales

- d - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- e - En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, 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 d propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- f - Les eaux pluviales peuvent être récupérées dans une citerne et utilisées pour l'arrosage ou un usage sanitaire, en respectant les prescriptions de l'arrêté du 21 août 2008.

### **ARTICLE Uhi 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

- c - Pour la réalisation d'un assainissement autonome, le terrain doit avoir une dimension suffisante pour permettre la réalisation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et tenant compte de la nature pédologique et hydrogéologique du terrain.
- d - Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas dans les cas suivants :
  - pour les travaux et les extensions des constructions existantes,
  - pour les constructions annexes à une construction principale existante,
  - pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).

### **ARTICLE Uhi 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

---

#### **I- PRINCIPE :**

- b - Les constructions doivent s'implanter :
  - à au moins 5 m des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile,
  - suivant le retrait d'une construction voisine.

#### **II- EXCEPTIONS :**

- d - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U., en reprenant le retrait existant,

- e - Dans le cas de bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...),
- f - Dans les secteurs inondables du P.P.R.I. Loire identifiés par un i, les constructions devront être implantées de telle sorte que leur impact soit le plus faible possible sur l'écoulement des eaux.

## **ARTICLE Uhi 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

### **I- PRINCIPE :**

- b - A moins que le bâtiment à construire ne jouxte une des limites parcellaires, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ( $L = H/2 \geq 3$  m).

### **II- EXCEPTIONS :**

- d - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U., en reprenant le retrait existant,
- e - Dans le cas de bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).
- f - Dans les secteurs inondables du P.P.R.I. Loire identifiés par un i, les constructions devront être implantées de telle sorte que leur impact soit le plus faible possible sur l'écoulement des eaux.

## **ARTICLE Uhi 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

---

Les constructions devront être implantées de telle sorte que leur impact soit le plus faible possible sur l'écoulement des eaux.

## **ARTICLE Uhi 9 - EMPRISE AU SOL**

---

L'emprise au sol des constructions par rapport à la surface de l'unité foncière, doit être la plus réduite possible et au plus égale à :

- 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- 30 % d'augmentation de leur emprise au sol pour les bâtiments à usage d'activités économiques et de services.

L'emprise au sol à prendre en compte pour l'application de cette règle est celle existant à la date d'approbation du PPRI.

## **ARTICLE Uhi 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

### **I- HAUTEUR MAXIMALE**

- b - La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres avec un seul niveau de combles habitables.

### **II- EXCEPTIONS :**

- d - Lorsqu'une construction s'insère entre deux bâtiments existants qui ne respectent pas les prescriptions du PLU, sa hauteur sera calculée en faisant la moyenne de la hauteur des deux bâtiments voisins,
- e - Dans le cas d'aménagement, d'extension ou de reconstruction de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U,
- f - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).

## **ARTICLE Uhi 11 - ASPECT EXTERIEUR**

---

### **I- GENERALITES**

#### **RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement**

- Dans la mesure du possible, les projets s'inscriront dans une démarche de développement durable et participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, valorisation des apports solaires (pour limiter le chauffage) et de la ventilation naturelle (pour éviter la climatisation), dimension et performance thermique des ouvertures et des occultations, utilisation de la lumière du jour pour limiter la consommation électrique, isolation (économie d'énergie), énergies renouvelables, capteurs solaires,

ventilation naturelle...

- Les constructions nouvelles ou les extensions de constructions existantes essayeront de s'inspirer de la volumétrie et de l'implantation des constructions voisines par rapport aux voies de desserte. Leur volumétrie sera en harmonie avec les bâtiments environnants afin de respecter la silhouette globale du bâti.
- On évitera les pastiches d'architecture archaïque (colonnes...) ou étrangère à la région (mas provençal, chalet suisse...).
- Les appareils de climatisation extérieurs seront de préférence mis sur une façade non visible de la voie publique. Sinon, on tentera de les masquer (bardage bois, plantation...).
- Les coffrets techniques seront de préférence intégrés dans les constructions, dans les murs ou haies de clôture. En l'absence de clôture, on tentera de masquer les coffrets techniques (végétaux, bardage bois, etc.) tout en les laissant accessibles

- a - Des dispositions différentes des règles énoncées dans l'article 11 sont autorisées lorsqu'elles résultent d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique ou de l'usage de techniques écologiques (énergie renouvelable...). Cependant, ces projets, élaborés dans un esprit d'innovation et d'expérimentation, doivent tout de même tenir compte des qualités du tissu bâti et du paysage naturel dans lequel ils s'insèrent.
- b - Les constructions, les extensions de bâtiments, les réalisations d'ouvrages, d'installations et de clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- c - Pour les ouvrages d'infrastructure et les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, aucune règle n'est fixée tout en assurant la meilleure intégration possible dans le site (volume simple...).
- d - Les vérandas sont autorisées.

## II- IMPLANTATION – VOLUMETRIE

### **RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement**

- Les constructions nouvelles ou les extensions de constructions existantes doivent s'inspirer de la volumétrie et de l'implantation des constructions voisines par rapport aux voies de desserte. Leur volumétrie doit être en harmonie avec les bâtiments environnants afin de respecter la silhouette globale du bâti.

- a - Les reliefs artificiels pour des raisons ornementales et les constructions sur butte de terre ne sont pas admis.
- b - Le rez-de-chaussée des bâtiments ne peut surmonter le niveau du sol naturel (avant construction) de plus de 0,40 mètre (sauf Dans les secteurs inondables du P.P.R.I. Loire où l'on suivra les prescriptions du PPRI).

## III- TOITURES

### 1 - Pour les constructions à usage d'habitation

- a - Pour les constructions anciennes traditionnelles et constructions pavillonnaires dite « traditionnelles », les toitures doivent être réalisées avec des matériaux d'aspect et de couleur similaire à l'ardoise ou à la tuile de terre cuite (nuance vieille tuile) et avoir deux pans dont la pente sera comprise entre 30° et 45°, pour se rapprocher de la pente de toutes les constructions traditionnelles.
- b - En cas d'extension d'un bâtiment dans son prolongement, on pourra reprendre la même pente que la construction existante.
- c - Pour les bâtiments annexes et les extensions adossés à la construction ou à la limite parcellaire, la toiture peut ne présenter qu'un seul pan d'une pente inférieure.

### 2 - Pour les autres constructions (à usage d'activités, de loisirs...)

- a - Les matériaux de couverture seront de nuance rouge vieille tuile ou gris anthracite ton ardoise en fonction de l'environnement et des autres bâtiments du site.

### 3 – Exceptions (toutes constructions)

- a - Pour des projets contemporains (constructions ou extensions), le choix des matériaux et l'inclinaison des pentes ne sont pas réglementés à condition de ne pas porter atteinte au site.
- b - Les toitures-terrasses doivent être traitées avec des matériaux de revêtement autre qu'une simple protection d'étanchéité. Des revêtements de type jardin (végétalisation, gazon, dallage, plantation...) seront privilégiés.
- c - Les couvertures en verres sont autorisées pour les vérandas.

## IV- FAÇADES

## 1 – Généralités

### - Matériaux et couleurs des façades

- g - Les façades doivent être enduites ou à défaut être peintes à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents. L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit. Les soubassements en agglomérés doivent être enduits ou masqués.
- h - Les enduits doivent être de type traditionnel ou monocouche en fonction de la période de construction du bâtiment. On cherchera à se rapprocher des textures et teintes traditionnelles locales. Les enduits ne doivent donc pas être trop clairs mais se rapprocher de ton beige ocré, terre. Le blanc et les couleurs vives sont interdits.

### - Menuiseries, ferronneries, bardage

- i - Les dispositifs de fermeture doivent être cohérents au niveau de la forme et de l'aspect avec la période de constructions des bâtiments.
- j - Les menuiseries, encadrements de fenêtres, volets, lucarnes et les ferronneries doivent être peints ou lazurés.
- k - En fonction de l'environnement, les bardages en bois doivent être peints, lazurés, traités aux sels métalliques, à l'huile de lin ou laissés bruts de manière à respecter la couleur naturelle du bois et son vieillissement, (laissés à griser dans le temps).
- l - Les peintures des menuiseries, des ferronneries et des bardages doivent avoir une teinte empruntée aux gammes traditionnelles locales, à savoir des peintures mates dans des tons adoucis par du beige ou du gris (vert grisé, bleu grisé, gris-beige...) ou des peintures à l'ocre (ocre-rouge, sang de bœuf, jaune terre de Sienna...). Les couleurs vives sont interdites. Les lazures doivent être colorées ou dans des tons naturels foncés.

## V- CLOTURES

### RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

- Les clôtures ne sont pas obligatoires et les terrains peuvent rester ouverts, surtout s'ils sont en contact avec la campagne environnante.

- a - Les murs de pierre et les haies traditionnelles existants en clôture doivent être conservés et restaurés ou rebâti si nécessaire à l'identique, en particulier s'ils ont été repérés au plan comme éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme. Seules les adaptations mineures nécessaires à l'accès de la construction, telle que le déplacement ou l'ouverture de porte ou portail, sont autorisées en reprenant les dispositifs adaptés au caractère de l'ouvrage. Les ouvertures devront être traitées, avec ou sans système de fermeture (ne pas laisser de murs effondrés...).
- b - La hauteur d'un mur plein ne doit pas dépasser 1,50 m du côté voie publique et 2 m sur les autres côtés. La hauteur totale d'une clôture (mur + système à clairevoie, haie...) ne peut dépasser 2m.
- c - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit.
- d - L'imitation de matériaux naturels est interdite : pierres reconstituées, faux bois, fausses briques...).
- e - Si un grillage est utilisé (seul ou en rehausse d'un mur), il sera le plus discret possible et agrémenté d'une haie d'essences locales diverses ou de plantes grimpantes).
- f - Dans les secteurs inondables du PPRI Loire identifiés par un i, les clôtures ainsi que les éléments de séparation ou de protection intérieurs aux propriétés ne peuvent comporter de mur plein d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre, sauf pour la reconstruction à l'identique de clôtures anciennes ou pour assurer une continuité avec les clôtures existantes.

## ARTICLE Uhi 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

## ARTICLE Uhi 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- g - Les plantations existantes (haies ou arbres) doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations d'espèces indigènes équivalentes. L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.
- h - En particulier, les haies, arbres isolés ou en alignement repérés au plan comme éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme seront conservés si l'état sanitaire des végétaux le permet. Sinon, ils seront remplacés par des espèces équivalentes. Pour les haies, seules les adaptations mineures nécessaires à

l'accès de la construction, telle que le déplacement ou l'ouverture de porte ou portail, sont autorisées avec des dispositifs adaptés au caractère naturel du site.

- i - Les espaces libres doivent être en grande partie végétalisés afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques. On ne pourra imperméabiliser plus de 20% des espaces libres de toute construction.
- j - La plantation d'un arbre d'essence caduque près de la maison permet d'apporter de l'ombrage en été et en hiver, la maison peut bénéficier d'un ensoleillement maximum avec la perte des feuilles. Un arbre minimum sera planté si les espaces libres ont une surface supérieure à 200 m<sup>2</sup>.
- k - Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour cinq emplacements.
- l - Les haies seront composées de plusieurs essences locales feuillues d'aspects divers (persistants et non persistants, différentes périodes de floraison) pour former une haie champêtre se rapprochant des haies bocagères traditionnelles.

## **SECTION III – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE Uhi 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé.

## CHAPITRE VI - ZONE ULI

### Vocation de la zone :

La zone ULI correspond aux installations et au bassin du port de la Jonction dont la vocation doit évoluer à terme vers une fonction dominante d'accueil et d'équipement liée au tourisme fluvial. Cette zone est soumise à un risque d'inondation aléa fort et il convient de respecter les prescriptions du PPRI.

## SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

### ARTICLE ULI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- a - Les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2.
- b - Les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 2 si elles ne respectent pas les conditions énoncées.
- c - En particulier sont interdits :
  - Les sous-sols situés sous le niveau du terrain naturel
  - Les nouveaux bâtiments à usage scolaire
  - Les nouveaux bâtiments hébergeant des populations vulnérables ou à mobilité réduite tels qu'hôpitaux, cliniques, maisons de retraite,
  - Les nouvelles constructions à vocation de sécurité telles que centre de secours, caserne de gendarmerie,
  - Les ouvrages, remblaiements ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux déjà fortement urbanisés ou indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructure publique.
  - Les activités nouvelles de fabrication de produits dangereux ou polluants.

### ARTICLE ULI 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

A condition d'être compatibles avec la vocation touristique de la zone et de respecter les prescriptions du PPRI :

- a - La réalisation des travaux d'infrastructures publiques et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public compatibles avec une zone d'habitat et services est admise à condition que :
  - leurs fonctions rendent impossible toute solution d'implantation en dehors des zones inondables, ou à défaut dans un secteur d'aléa inférieur.
  - le parti retenu parmi les différentes solutions techniques envisageables, soit le meilleur compromis entre les intérêts hydrauliques, économiques et environnementaux.
  - toutes les mesures soient prises pour ne pas aggraver les risques et leurs effets.
- b - Les ouvrages, remblaiements ou endiguements nouveaux justifiés par la protection des lieux déjà fortement urbanisés ou indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructure publique.
- c - La reconstruction après sinistre de constructions existantes régulièrement autorisées est admise dans la limite d'emprise au sol du bâtiment préexistant, complétée le cas échéant, conformément aux dispositions de l'article UA 9, à condition que les travaux contribuent à réduire la vulnérabilité dudit bâtiment.
- d - En cas de reconstruction après démolition volontaire de bâtiments d'activités (industrielles, artisanales, commerciales, agricoles...) et de services, qu'elle qu'en soit l'emprise au sol, le nouveau bâtiment peut occuper une emprise au sol équivalente s'il permet de réduire la vulnérabilité de l'activité.
- e - L'extension des constructions existantes régulièrement autorisées (y compris les équipements de secours), attenante ou non, réalisée en une ou plusieurs fois, est admise dans la limite fixée à l'article UA 9 à condition de ne pas compromettre la vocation touristique du secteur.
- f - La surélévation d'une construction existante régulièrement autorisée est également admise lorsqu'il s'agit de doter l'habitation d'un niveau habitable au-dessus des plus hautes eaux connues sous réserve de ne pas créer un logement supplémentaire et de prévoir des ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation.
- g - Le changement de destination d'un bâtiment existant régulièrement autorisé en habitation n'est admis que si elle est indispensable pour assurer la direction, le gardiennage et la surveillance des équipements et établissements de la zone et s'il est possible de créer un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues, doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation.
- h - Le stockage de produits dangereux ou polluants est admis lorsqu'il est nécessaire aux activités existant dans la zone à la date d'approbation du PPRI sans extension de capacité. Ce stockage doit être réalisé :
  - soit dans des récipients étanches, enterrés et ancrés ; l'ancrage devra être calculé de façon à résister à la pression hydrostatique correspondant aux plus hautes eaux connues ;
  - soit dans des récipients étanches suffisamment lestés ou arrimés au sol par des fixations résistant à la crue.

- soit dans des récipients étanches situés au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.

Dans tous les cas, les orifices de remplissage doivent être étanches et les débouchés de tuyaux d'évents doivent être placés au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.

- i - Les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- j - Les travaux, aménagements et installations légères liées à la vocation sportive, de tourisme et de loisirs de la zone,
- k - Les constructions et installation à vocation hôtelière, de restauration, de commerce et d'artisanat liées à la vocation de loisirs nautiques de la zone, les bureaux et les services,
- l - Les équipements collectifs à l'exception des nouveaux équipements hébergeant des populations vulnérables tels qu'école, hôpital, clinique, maison de retraite, centre de postcure et des équipements à vocation de sécurité tels que centre de secours, caserne de gendarmerie...
- m - Les constructions à usage d'habitation des personnes dont la présence est indispensable pour assurer la direction, le gardiennage et la surveillance des équipements et établissements de la zone, à condition de comporter un premier niveau de plancher à 0.50 m au-dessus du niveau du terrain naturel et un niveau habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation.
- n - Les installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit le régime auquel elles sont soumises correspondant à des besoins strictement nécessaires au fonctionnement d'une zone touristique et de services (laveries, garages, chaufferies collectives...), à l'exception des activités nouvelles de fabrication de produits dangereux ou polluants. Elles ne doivent entraîner pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- o - Les travaux d'amélioration, de modification ou d'extension des installations classées existantes soumises à autorisation ou à déclaration qui ne compromettent pas la vocation touristique du secteur, à condition de ne pas créer des activités nouvelles de fabrication de produits dangereux ou polluants et que des améliorations soient apportées afin de diminuer les nuisances et les risques.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE ULi 3 - ACCES ET VOIRIE

---

#### I- ACCES

- a - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile, permettant notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur des fonds voisins bénéficiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- b - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique tout en respectant les normes de sécurité routière, notamment en termes de visibilité.
- c - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut-être interdit.
- d - Sur un même tènement, un accès commun pourra être imposé à toutes les constructions implantées sur les parcelles issues de la division de la propriété d'origine.

#### II- VOIRIE

- a - Les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent et en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir.
- b - Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

### ARTICLE ULi 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

#### I- EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

#### II- ASSAINISSEMENT

##### 1 - Eaux usées

- a - Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées en se raccordant par tout moyen technique au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.
- b - En l'absence de réseau collectif, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques du terrain. Ce dispositif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

- c - L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement doit être autorisée par le gestionnaire du réseau.

## 2 - Eaux pluviales

- a - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- b - En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, 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 propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- c - Les eaux pluviales peuvent être récupérées dans une citerne et utilisées pour l'arrosage ou un usage sanitaire, en respectant les prescriptions de l'arrêté du 21 août 2008.

## **ARTICLE ULi 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

- a - Pour la réalisation d'un assainissement autonome, le terrain doit avoir une dimension suffisante pour permettre la réalisation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et tenant compte de la nature pédologique et hydrogéologique du terrain.
- b - Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas dans les cas suivants :
- pour les travaux effectués sur les constructions existantes,
  - pour les constructions annexes à une construction principale existante,
  - pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).

## **ARTICLE ULi 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

---

### I- PRINCIPE :

- a - Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait d'au moins 3 m de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.

### II- EXCEPTIONS :

- a - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U., en reprenant le retrait existant,
- b - Les bâtiments annexes peuvent s'implanter librement,
- c - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).
- d - Les constructions devront être implantées de telle sorte que leur impact soit le plus faible possible sur l'écoulement des eaux.

## **ARTICLE ULi 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

### I - PRINCIPE :

- a - A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ( $L = H/2 \geq 3$  mètres).

### II - EXCEPTIONS :

- a - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U., à condition que le retrait existant ne soit pas diminué.
- b - Pour des installations non couvertes telles que les terrasses, balcons...
- c - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).
- d - Les constructions devront être implantées de telle sorte que leur impact soit le plus faible possible sur l'écoulement des eaux.

## **ARTICLE ULi 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

---

Les constructions devront être implantées de telle sorte que leur impact soit le plus faible possible sur l'écoulement des eaux.

## **ARTICLE ULi 9 - EMPRISE AU SOL**

---

Les constructions et installations doivent respecter les dispositions spécifiques prévues au PPRI :

L'emprise au sol des constructions par rapport à la surface de l'unité foncière, doit être la plus réduite possible et au plus égale :

	<b>Aléa fort</b>
Pour les constructions à usage d'habitation	10 %
Pour les constructions à usage d'activités	20 %
Pour les serres	30 %

Toutefois, une emprise supérieure peut être admise pour l'extension des constructions existantes à condition qu'elle se réalise en une seule fois et dans le respect des plafonds suivants :

- 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- 30 % d'augmentation de leur emprise au sol pour les bâtiments à usage d'activités économiques et de services.

Pour les constructions ou opérations d'urbanisme établies sur plusieurs secteurs d'aléa, un coefficient d'emprise moyen sera calculé proportionnellement à la superficie de chaque secteur d'aléa. Dans ce cas, l'organisation d'ensemble devra contribuer à diminuer le risque.

L'emprise au sol à prendre en compte est celle existant à la date d'approbation du PPRI.

## **ARTICLE ULi 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **I- HAUTEUR MAXIMALE**

- a - La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres, avec éventuellement un seul niveau de combles aménageables pour les constructions à usage d'habitation.
- b - Des hauteurs supérieures peuvent être admises pour des éléments techniques nécessaires aux activités.

### **II- EXCEPTIONS :**

- a - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).
- b - Dans le cas d'aménagement, d'extension ou de reconstruction de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U.

## **ARTICLE ULi 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **I- GENERALITES**

#### **RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement**

- Dans la mesure du possible, les projets s'inscriront dans une démarche de développement durable et participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, valorisation des apports solaires (pour limiter le chauffage) et de la ventilation naturelle (pour éviter la climatisation), dimension et performance thermique des ouvertures et des occultations, utilisation de la lumière du jour pour limiter la consommation électrique, isolation (économie d'énergie), énergies renouvelables, capteurs solaires, ventilation naturelle...
  - Les appareils de climatisation extérieurs seront de préférence mis sur une façade non visible de la voie publique. Sinon, on tentera de les masquer (bardage bois, plantation...).
  - Les coffrets techniques seront de préférence intégrés dans les constructions, dans les murs ou haies de clôture. En l'absence de clôture, on tentera de masquer les coffrets techniques (végétaux, bardage bois, etc.) tout en les laissant accessibles.
- a - Les constructions, les extensions de bâtiments, les réalisations d'ouvrages, d'installations et de clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
  - b - Des dispositions différentes des règles énoncées dans l'article 11 sont autorisées lorsqu'elles résultent d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique ou de l'usage de techniques écologiques (énergie renouvelable...). Cependant, ces projets, élaborés dans un esprit d'innovation et d'expérimentation, doivent tout de même tenir compte des qualités du tissu bâti et du paysage naturel dans lequel ils s'insèrent.

- c - Pour les ouvrages d'infrastructure et les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, aucune règle n'est fixée tout en assurant la meilleure intégration possible dans le site (volume simple...).
- d - Les vérandas sont autorisées.

## II- TOITURES

- a - Les matériaux de couverture seront de nuance rouge vieille tuile ou gris anthracite ton ardoise en fonction de l'environnement et des autres bâtiments du site.
- b - Pour des projets contemporains (constructions ou extensions), le choix des matériaux et l'inclinaison des pentes ne sont pas réglementés à condition de ne pas porter atteinte au site.
- c - Les toitures-terrasses doivent être traitées avec des matériaux de revêtement autre qu'une simple protection d'étanchéité. Des revêtements de type jardin (végétalisation, gazon, dallage, plantation...) seront privilégiés.
- d - Les couvertures en verre sont autorisées pour les vérandas.

## III- FAÇADES

- a - Les façades doivent être enduites ou peintes à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents (bois, bac-acier teinté...). L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit. Les soubassements en agglomérés doivent être enduits ou masqués. Le blanc et les couleurs vives sont interdits sauf pour des éléments ponctuels.
- b - En fonction de l'environnement, les bardages en bois doivent être peints, lazurés, traités aux sels métalliques, à l'huile de lin ou laissés bruts de manière à respecter la couleur naturelle du bois et son vieillissement, (laissés à griser dans le temps). Les lazures doivent être colorées ou dans des tons naturels foncés.

## IV - CLOTURES

- a - La hauteur totale d'une clôture ne peut dépasser 2m.
- b - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit. Les murs constitués d'agglomérés de ciments bruts ou de panneaux de béton préfabriqués sont interdits.
- c - Si un grillage est utilisé (seul ou en rehausse d'un mur), il sera le plus discret possible et agrémenté d'une haie d'essences locales diverses ou de plantes grimpances).
- d - Du fait de la situation en zone inondable du P.P.R.I. Loire, les clôtures ainsi que les éléments de séparation ou de protection intérieurs aux propriétés ne peuvent comporter de mur plein d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre, sauf pour la reconstruction à l'identique de clôtures anciennes ou pour assurer une continuité avec les clôtures existantes.

## **ARTICLE ULi 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

---

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

## **ARTICLE ULi 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

- a - Les plantations existantes (haies ou arbres) doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations d'espèces indigènes équivalentes. L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.
- b - En particulier, les haies, arbres isolés ou en alignement repérés au plan comme éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme seront conservés si l'état sanitaire des végétaux le permet. Sinon, ils seront remplacés par des espèces équivalentes. Pour les haies, seules les adaptations mineures nécessaires à l'accès de la construction, telle que le déplacement ou l'ouverture de porte ou portail, sont autorisées en reprenant les dispositifs adaptés au caractère de l'ouvrage.
- c - Les espaces libres doivent être en grande partie végétalisés afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques. On ne pourra imperméabiliser plus de 20% des espaces libres de toute construction.
- d - La plantation d'un arbre d'essence caduque près de la maison permet d'apporter de l'ombrage en été et en hiver, la maison peut bénéficier d'un ensoleillement maximum avec la perte des feuilles. Un arbre minimum sera planté si les espaces libres ont une surface supérieure à 200 m<sup>2</sup>.
- e - Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour cinq emplacements.
- f - Les haies seront composées de plusieurs essences locales feuillues d'aspects divers (persistants et non persistants, différentes périodes de floraison) pour former une haie champêtre se rapprochant des haies bocagères traditionnelles.

## **SECTION III – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE ULi 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé.

# **III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

## CHAPITRE VII - ZONE 1 AU

**Vocation de la zone :** Zone à urbaniser où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement collectif à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. La zone 1AU se compose de plusieurs secteurs à vocation généralistes :

- le secteur 1AUd à Saint-Maurice, à Chevannes et au village de Brain,
- le secteur 1AUi au Faubourg d'Allier.

### SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

#### ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

- a - Les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2,
- b - Les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 2 si elles ne respectent pas les conditions énoncées.
- c - En particulier dans le secteur inondable du P.P.R.I. Loire identifiés par un i, sont interdits :
  - Les sous-sols situés sous le niveau du terrain naturel
  - Les ouvrages, remblaiements ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux déjà fortement urbanisés ou indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructure publique.

#### ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

---

- I - SUR LE SECTEUR 1AUd, SONT AUSSI AUTORISES AU FUR ET A MESURE DE LA REALISATION DES EQUIPEMENTS A CONDITION DE RESPECTER LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT :
  - a - Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs...).
  - b - Les travaux d'infrastructure publique,
  - c - Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'entretien des plans d'eau existants à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.
  - d - Les constructions à usage :
    - d'habitation et leurs annexes, les hôtels, les restaurants, les équipements collectifs, les bureaux et services dans les conditions fixées à l'article 1AUd 9
    - d'équipements collectifs.
  - e - Les installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit le régime auquel elles sont soumises correspondant à des besoins strictement nécessaires au fonctionnement d'une zone d'habitat et de services (laveries, garages, chaufferies collectives...). Elles ne doivent entraîner pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- II - SUR LE SECTEUR 1AUi, SONT AUSSI AUTORISES DANS LE CADRE D'UNE OPERATION D'ENSEMBLE A CONDITION DE RESPECTER LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT :
  - a - La réalisation des travaux d'infrastructures publiques et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public compatibles avec une zone d'habitat et de services est admise à condition que :
    - leurs fonctions rendent impossible toute solution d'implantation en dehors des zones inondables, ou à défaut dans un secteur d'aléa inférieur.
    - le parti retenu parmi les différentes solutions techniques envisageables, soit le meilleur compromis entre les intérêts hydrauliques, économiques et environnementaux.
    - toutes les mesures soient prises pour ne pas aggraver les risques et leurs effets.
  - b - Les ouvrages, remblaiements ou endiguements nouveaux justifiés par la protection des lieux déjà fortement urbanisés ou indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructure publique sont autorisés.
  - c - Les constructions à usage :
    - d'habitation et leurs annexes, les hôtels, les restaurants, les équipements collectifs, les bureaux et services dans les conditions fixées à l'article 1AU 9

- d'équipements collectifs à l'exception des nouveaux équipements hébergeant des populations vulnérables tels qu'école, hôpital, clinique, maison de retraite, centre de postcure et des équipements à vocation de sécurité tels que centre de secours, caserne de gendarmerie...
- d - Les constructions nouvelles doivent être aptes à résister structurellement aux remontrées de nappe et à une inondation dont le niveau serait égal aux plus hautes eaux connues.
- e - Les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent comporter un premier niveau de plancher à 0.50 m au-dessus du niveau du terrain naturel et un niveau habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

---

#### I- ACCES

- a - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile, permettant notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur des fonds voisins bénéficiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- b - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique tout en respectant les normes de sécurité routière, notamment en termes de visibilité.
- c - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut-être interdit. En particulier, pour le secteur 1AUb, les accès sur la RD 116 sont interdits.
- d - Sur un même tènement, un accès commun pourra être imposé à toutes les constructions implantées sur les parcelles issues de la division de la propriété d'origine.

#### II- VOIRIE

- a - Les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent et en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir.
- b - Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- c - Les voies de desserte primaire des opérations ne doivent pas être conçues avec rebroussement. Le plan-masse de l'opération doit prévoir en espace non privatif la possibilité de raccordement ultérieur avec les opérations mitoyennes.

### ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

#### I- EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

#### II- ASSAINISSEMENT

##### 1 - Eaux usées

- a - Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées en se raccordant par tout moyen technique au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

##### 2 - Eaux pluviales

- a - La gestion des eaux pluviales ou assimilées sera assurée dans la mesure du possible sur l'unité foncière par des aménagements à la charge du propriétaire pour l'écoulement, l'infiltration, la rétention et éventuellement la limitation des débits évacués. Seul le surplus pourra être accepté dans le réseau collecteur s'il existe et s'il est suffisant.
- b - Les eaux pluviales peuvent être récupérées dans une citerne et utilisées pour l'arrosage ou un usage sanitaire.

### ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

---

Non réglementé.

### ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

---

#### I- PRINCIPE :

- a - Au moins une construction principale doit s'implanter soit :
  - entre 5 et 15 m pour le secteur 1AUd,

- en retrait d'au moins 5 m pour le secteur 1AUj,
- b - Dans le cas d'un terrain desservi par deux voies, il suffit que cette prescription soit respectée par rapport à l'une des voies.

### III- EXCEPTIONS :

- a - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U., en reprenant le retrait existant,
- b - Les bâtiments annexes et les terrasses non couvertes peuvent être implantés librement,
- c - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).

## ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

### I - PRINCIPE :

#### - Secteur 1AUi :

- a - A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ( $L = H/2 \geq 3$  mètres).

#### - Secteur 1AUd :

- b - La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ( $L = H/2 > 3$  mètres).

### II - EXCEPTIONS :

- a - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).
- b - Pour des installations non couvertes telles que les terrasses, balcons... peuvent être implantées librement,
- c - Si la construction projetée a une hauteur inférieure à 3,50 mètres, elle peut s'implanter librement par rapport aux limites séparatives.

## ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

---

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions sur un même terrain.

## ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

---

Dans le secteur 1AUd : non réglementé.

Dans le secteur inondable 1AUi du P.P.R.I. Loire, les constructions et installations doivent respecter les dispositions spécifiques prévues au PPRI :

L'emprise au sol des constructions par rapport à la surface de l'unité foncière, doit être la plus réduite possible et au plus égale :

	Aléa moyen
Pour les constructions à usage d'habitation	20 %
Pour les constructions à usage d'activités	30 %
Pour les serres	60 %

L'emprise au sol à prendre en compte pour l'application de cette règle est celle existant à la date d'approbation du PPRI.

## ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

---

### IV- HAUTEUR MAXIMALE

- a - La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit, avec éventuellement un seul niveau de combles aménageables pour les constructions à usage d'habitation.
- b - Des hauteurs supérieures peuvent être admises pour des éléments techniques nécessaires aux activités.

### V- EXCEPTIONS :

- a - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).
- b - Dans le cas d'aménagement, d'extension ou de reconstruction de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U.

## ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

### I- GENERALITES

#### RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

- Dans la mesure du possible, les projets s'inscriront dans une démarche de développement durable et participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, valorisation des apports solaires (pour limiter le chauffage) et de la ventilation naturelle (pour éviter la climatisation), dimension et performance thermique des ouvertures et des occultations, utilisation de la lumière du jour pour limiter la consommation électrique, isolation (économie d'énergie), énergies renouvelables, capteurs solaires, ventilation naturelle...
- On évitera les pastiches d'architecture archaïque (colonnes...) ou étrangère à la région (mas provençal, chalet suisse...) sont interdits.
- Les appareils de climatisation extérieurs seront de préférence mis sur une façade non visible de la voie publique. Sinon, on tentera de les masquer (bardage bois, plantation...).
- Les coffrets techniques seront de préférence intégrés dans les constructions, dans les murs ou haies de clôture. En l'absence de clôture, on tentera de masquer les coffrets techniques (végétaux, bardage bois, etc.) tout en les laissant accessibles.

- a - Des dispositions différentes des règles énoncées dans l'article 11 sont autorisées lorsqu'elles résultent d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique ou de l'usage de techniques écologiques (énergie renouvelable...). Cependant, ces projets, élaborés dans un esprit d'innovation et d'expérimentation, doivent tout de même tenir compte des qualités du tissu bâti et du paysage naturel dans lequel ils s'insèrent.
- b - Les constructions, les extensions de bâtiments, les réalisations d'ouvrages, d'installations et de clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- c - Les pastiches d'architecture archaïque (colonnes...) ou étrangère à la région (mas provençal, chalet suisse...) sont interdits.
- d - Les vérandas sont autorisées.
- e - Les appareils de climatisation extérieurs ne doivent pas être visibles de la voie publique ou doivent être masqués (bardage bois, plantation...).
- f - Les coffrets techniques doivent être intégrés dans les constructions, dans les murs ou haies de clôture. En l'absence de clôture, les coffrets techniques doivent être masqués (végétaux, bardage bois, etc.) tout en les laissant accessibles.
- g - Pour les ouvrages d'infrastructure et les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, aucune règle n'est fixée tout en assurant la meilleure intégration possible dans le site (volume simple...).

### II- IMPLANTATION – VOLUMETRIE

#### RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

- Les constructions nouvelles ou les extensions de constructions existantes doivent s'inspirer de la volumétrie et de l'implantation des constructions voisines par rapport aux voies de desserte. Leur volumétrie doit être en harmonie avec les bâtiments environnants afin de respecter la silhouette globale du bâti.

- a - Les reliefs artificiels pour des raisons ornementales et les constructions sur butte de terre ne sont pas admis.
- b - Le rez-de-chaussée des bâtiments ne peut surmonter le niveau du sol naturel (avant construction) de plus de 0,40 mètre (sauf Dans les secteurs inondables du P.P.R.I. Loire où l'on suivra les prescriptions du PPRI).

### III- TOITURES

### 1 - Pour les constructions à usage d'habitation

- a - Pour les constructions pavillonnaires dite « traditionnelles », les toitures doivent être réalisées avec des matériaux d'aspect et de couleur similaire à l'ardoise ou à la tuile de terre cuite (nuance vieille tuile) et avoir deux pans dont la pente sera comprise entre 30° et 45°, pour se rapprocher de la pente de toit des constructions traditionnelles.
- b - En cas d'extension d'un bâtiment dans son prolongement, on pourra reprendre la même pente que la construction existante.
- c - Pour les bâtiments annexes et les extensions adossés à la construction ou à la limite parcellaire, la toiture peut ne présenter qu'un seul pan d'une pente inférieure.

### 2 - Pour les autres constructions (à usage d'activités, de loisirs...)

- a - Les matériaux de couverture seront de nuance rouge vieille tuile ou gris anthracite ton ardoise en fonction de l'environnement et des autres bâtiments du site.

### 3 – Exceptions (toutes constructions)

- a - Pour des projets contemporains (constructions ou extensions), le choix des matériaux et l'inclinaison des pentes ne sont pas réglementés à condition de ne pas porter atteinte au site.
- b - Les couvertures en verres sont autorisées pour les vérandas.

## IV- FAÇADES

### 1 – Généralités

#### **- Matériaux et couleurs des façades**

- a - Les façades doivent être enduites ou à défaut être peintes à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents. L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit. Les soubassements en agglomérés doivent être enduits ou masqués.
- b - Les enduits doivent être de type traditionnel ou monocouche en fonction de la période de construction du bâtiment. On cherchera à se rapprocher des textures et teintes traditionnelles locales. Les enduits ne doivent donc pas être trop clairs mais se rapprocher de ton beige ocré, terre. Le blanc et les couleurs vives sont interdits.

#### **- Menuiseries, ferronneries, bardage**

- c - Les dispositifs de fermeture doivent être cohérents au niveau de la forme et de l'aspect avec la période de constructions des bâtiments.
- d - Les menuiseries, encadrements de fenêtres, volets, lucarnes et les ferronneries doivent être peints ou lazurés.
- e - En fonction de l'environnement, les bardages en bois doivent être peints, lazurés, traités aux sels métalliques, à l'huile de lin ou laissés bruts de manière à respecter la couleur naturelle du bois et son vieillissement, (laissés à griser dans le temps).
- f - Les peintures des menuiseries, des ferronneries et des bardages doivent avoir une teinte empruntée aux gammes traditionnelles locales, à savoir des peintures mates dans des tons adoucis par du beige ou du gris (vert grisé, bleu grisé, gris-beige...) ou des peintures à l'ocre (ocre-rouge, sang de bœuf, jaune terre de Siègne...). Les couleurs vives sont interdites. Les lazures doivent être colorées ou dans des tons naturels foncés.

## V- CLOTURES

### **RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement**

- Les clôtures ne sont pas obligatoires et les terrains peuvent rester ouverts, surtout s'ils sont en contact avec la campagne environnante.

- a - Les murs de pierre et les haies traditionnelles existants en clôture doivent être conservés et restaurés ou rebâti si nécessaire à l'identique, en particulier s'ils ont été repérés au plan comme éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme. Seules les adaptations mineures nécessaires à l'accès de la construction, telle que le déplacement ou l'ouverture de porte ou portail, sont autorisées en reprenant les dispositifs adaptés au caractère de l'ouvrage. Les ouvertures devront être traitées, avec ou sans système de fermeture (ne pas laisser de murs effondrés...).
- b - La hauteur d'un mur plein ne doit pas dépasser 1,50 m du côté voie publique et 2 m sur les autres côtés. La hauteur totale d'une clôture (mur + système à claire-voie, haie...) ne peut dépasser 2m.
- c - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit.
- d - L'imitation de matériaux naturels est interdite : pierres reconstituées, faux bois, fausses briques...).
- e - Si un grillage est utilisé (seul ou en rehausse d'un mur), il sera le plus discret possible et agrémenté d'une haie

d'essences locales diverses ou de plantes grimpantes).

- f - Dans le secteur inondable 1AU du PPRI Loire identifiés par un i, les clôtures ainsi que les éléments de séparation ou de protection intérieurs aux propriétés ne peuvent comporter de mur plein d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre, sauf pour la reconstruction à l'identique de clôtures anciennes ou pour assurer une continuité avec les clôtures existantes.

#### **ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

---

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

#### **ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

- a - Les plantations existantes (haies ou arbres) doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations d'espèces indigènes équivalentes. L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.
- b - En particulier, les haies, arbres isolés ou en alignement repérés au plan comme éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme seront conservés si l'état sanitaire des végétaux le permet. Sinon, ils seront remplacés par des espèces équivalentes. Pour les haies, seules les adaptations mineures nécessaires à l'accès de la construction, telle que le déplacement ou l'ouverture de porte ou portail, sont autorisées avec des dispositifs adaptés au caractère naturel du site.
- c - Les espaces libres doivent être en grande partie végétalisés afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques. On ne pourra imperméabiliser plus de 20% des espaces libres de toute construction.
- d - La plantation d'un arbre d'essence caduque près de la maison permet d'apporter de l'ombrage en été et en hiver, la maison peut bénéficier d'un ensoleillement maximum avec la perte des feuilles. Un arbre minimum sera planté si les espaces libres ont une surface supérieure à 200 m<sup>2</sup>.
- e - Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour cinq emplacements.
- f - Les haies seront constituées de plusieurs essences feuillues locales d'aspects divers (persistants et non persistants, différentes périodes de floraison).

### **SECTION III – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé.

## CHAPITRE VIII - ZONE 1 AUE

**Vocation de la zone** : Zone à urbaniser à vocation d'activités économiques où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. La zone 1AUE proprement dite se trouve aux Champs Monarès, en prolongement de la zone d'activités existantes. La zone 1AUE comprend aussi des secteurs 1AUEa et 1AUEb.

- Le secteur 1AUEa est un secteur de faible superficie bien délimité par la végétation au Champ de la Dame. Il se situe dans le prolongement d'activités existantes. Cette zone est destinée à accueillir des activités de même nature que celles autorisées en UEa. La proximité d'habitations et du secteur réservé à des activités tertiaires et d'hébergement ou de restauration impose d'exclure les activités nuisantes.
- Le secteur 1AUEb, au Four à Chaux (ancien secteur 3AUE), est destiné à accueillir le même type d'activités que le secteur UEb. Ce secteur est immédiatement urbanisable sous réserve de la réalisation des viabilités et du respect d'un aménagement cohérent de la zone. Il doit faire l'objet d'un traitement paysager soigné. Les recommandations de l'étude d'aménagement réalisée au titre de l'article L 111.1.4. du code de l'urbanisme sont transcrites dans le zonage (marge de recul, protection des haies et bois) et dans le règlement.

### SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

#### ARTICLE 1AUE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

- a - Les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2.
- b - Les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 2 si elles ne respectent pas les conditions énoncées.

#### ARTICLE 1AUE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

---

SONT AUTORISES AU FUR ET A MESURE DE LA REALISATION DES EQUIPEMENTS A CONDITION DE RESPECTER LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT :

##### I - SUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE

- a - Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs...).
- b - L'aménagement, la construction des annexes et l'extension mesurée des constructions existantes,
- c - En cas de sinistre, la reconstruction sur place et sans changement d'affectation ou pour une affectation compatible avec la zone, dans la limite d'emprise au sol du bâtiment préexistant,
- d - Le changement de destination des bâtiments existants ainsi que leur extension et la construction de leurs annexes pour des affectations autorisées dans la zone,
- e - Les constructions à usage d'habitation destinées aux seules personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations de la zone,
- f - Les équipements collectifs et publics,
- g - Les aires de stationnement ouvertes au public,
- h - Les constructions à usage d'activités industrielles, les entrepôts, bureaux et services.

##### II - SUR LA ZONE 1AUE PROPREMENT DITE ET SUR LE SECTEUR 1AUEb :

- a - Les installations classées pour la protection de l'environnement quelque soit le régime auquel elles sont soumises,
- b - Les commerces à condition qu'ils soient liés aux activités de production ou de services installées sur le site.
- c - Les constructions à usage d'activités artisanales.

##### III - SUR LE SECTEUR 1AUEa ;

- a - Les constructions à usage d'activités commerciales, d'hôtellerie.
- b - Les installations classées pour la protection de l'environnement quelque soit le régime auquel elles sont soumises, à condition de n'entraîner aucune incommodité et aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves en cas d'accident et e dysfonctionnement.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE 1AUE 3 - ACCES ET VOIRIE

---

#### I- ACCES

- a - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile, permettant notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur des fonds voisins bénéficiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- b - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique tout en respectant les normes de sécurité routière, notamment en termes de visibilité.
- c - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut-être interdit.
- d - Sur un même tènement, un accès commun pourra être imposé à toutes les constructions implantées sur les parcelles issues de la division de la propriété d'origine.
- e - Un seul nouvel accès sera autorisé sur la RD 979.

#### II- VOIRIE

- a - Les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent et en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir.
- b - Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- c - Les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. L'aire de retournement doit être aménagée et plantée comme un espace public.

### ARTICLE 1AUE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

#### I- EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

#### II- ASSAINISSEMENT

##### 1 - Eaux usées

- a - Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées en se raccordant par tout moyen technique au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.
- b - En l'absence de réseau collectif, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques du terrain. Ce dispositif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.
- c - L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement doit être autorisée par le gestionnaire du réseau.

##### 2 - Eaux pluviales

- a - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. Ils doivent permettre d'assurer une rétention des eaux pluviales adaptée à l'opération et aux capacités du réseau collecteur.
- b - Les dispositifs mis en place devront être conçus de telle sorte que soit minimisé le risque de pollution du milieu naturel.
- c - Un stockage étanche des matières dangereuses et un dispositif de contention des fuites devront être mis en place. Les eaux de lessivage seront collectées.

#### III- ELECTRICITE – TELECOMMUNICATION

- a - L'éclairage des voiries des opérations d'aménagement doit être réalisé.

### ARTICLE 1AUE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

---

- a - Pour la réalisation d'un assainissement autonome, le terrain doit avoir une dimension suffisante pour permettre la réalisation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et tenant compte de la nature pédologique et hydrogéologique du terrain.
- b - Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas dans les cas suivants :
  - pour les travaux et les extensions des constructions existantes,
  - pour les constructions annexes à une construction principale existante,
  - pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).

## **ARTICLE 1AUE 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

---

### **I - PRINCIPE :**

- a - Les constructions doivent s'implanter au-delà des marges de reculement fixées au document graphique.
- b - Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.
- c - Pour le secteur 1AUEb, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 10 m de l'alignement de la RN 81 et de la RD 979.

### **II - EXCEPTIONS :**

- a - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U., à condition que le retrait existant ne soit pas diminué.
- b - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).

## **ARTICLE 1AUE 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

### **I - PRINCIPE :**

- a - La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à cinq mètres ( $L = H/2 \geq 5$  mètres).
- b - Cette distance est portée à 10 m lorsque la limite séparative correspond à une limite de zone à vocation autre qu'économique (zones généraliste, d'habitat, agricole ou naturelle).
- c - Dans le cas d'implantation en limite séparative, un mur coupe-feu pourra être imposé.

### **II - EXCEPTIONS :**

- a - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).
- b - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U.
- c - Pour des saillies de faible importance ou des installations non couvertes telles que les terrasses,...

## **ARTICLE 1AUE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

---

### **I - PRINCIPE :**

- a - Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes par rapport aux autres d'au moins 4 mètres.

### **II - EXCEPTIONS :**

- a - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).
- b - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U.
- c - Pour des installations non couvertes telles que les terrasses, balcons...

## **ARTICLE 1AUE 9 - EMPRISE AU SOL**

---

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder :

- 75 % de la superficie du terrain dans la zone 1AUE proprement dite et le secteur 1AUEa,
- 60 % de la superficie du terrain dans le secteur 1AUEb,

## **ARTICLE 1AUE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

Il n'est pas fixé de règles particulières.

## **ARTICLE 1AUE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

---

### **I – GENERALITES**

## RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

- Dans la mesure du possible, les projets s'inscriront dans une démarche de développement durable et participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, valorisation des apports solaires (pour limiter le chauffage) et de la ventilation naturelle (pour éviter la climatisation), dimension et performance thermique des ouvertures et des occultations, utilisation de la lumière du jour pour limiter la consommation électrique, isolation (économie d'énergie), énergies renouvelables, capteurs solaires, ventilation naturelle...
- Les appareils de climatisation extérieurs seront de préférence mis sur une façade non visible de la voie publique. Sinon, on tentera de les masquer (bardage bois, plantation...).
- Les coffrets techniques seront de préférence intégrés dans les constructions, dans les murs ou haies de clôture. En l'absence de clôture, on tentera de masquer les coffrets techniques (végétaux, bardage bois, etc.) tout en les laissant accessibles.

- a - Les constructions, les extensions de bâtiments, les réalisations d'ouvrages, d'installations et de clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- b - Des dispositions différentes des règles énoncées dans l'article 11 sont autorisées lorsqu'elles résultent d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique ou de l'usage de techniques écologiques (énergie renouvelable...). Cependant, ces projets, élaborés dans un esprit d'innovation et d'expérimentation, doivent tout de même tenir compte des qualités du tissu bâti et du paysage naturel dans lequel ils s'insèrent.
- c - Pour les ouvrages d'infrastructure et les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, aucune règle n'est fixée tout en assurant la meilleure intégration dans le site (volume simple, teinte sombre uniforme...).

## II - TOITURES

- a - Le nombre de pans et les pentes de toitures sont non réglementés. Les toitures en pente seront en tuiles ou en ardoises ou en matériaux de substitution d'aspect et de couleurs similaires. Les toitures à faible pente et les locaux techniques devront être masqués par des acrotères. Les toitures terrasses sont autorisées.

## III - FAÇADES

- a - Les façades doivent être enduites ou peintes à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents (bois, bac-acier teinté...). L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit. Les soubassements en agglomérés doivent être enduits ou masqués. Le blanc et les couleurs vives sont interdits sauf pour des éléments ponctuels.
- b - En fonction de l'environnement, les bardages en bois doivent être peints, lazurés, traités aux sels métalliques, à l'huile de lin ou laissés bruts de manière à respecter la couleur naturelle du bois et son vieillissement, (laissés à griser dans le temps). Les lazures doivent être colorées ou dans des tons naturels foncés.
- c - La signalétique des établissements sera plaquée sur la façade ou sur un totem.

## IV - BATIMENTS ANNEXES

- a - Les constructions annexes et les lieux de stockage doivent être, si possible, intégrés aux bâtiments principaux. S'ils ne peuvent être intégrés à la construction principale, ils doivent être traités en harmonie avec la façade principale
- b - Les annexes techniques et aires de stockage situées à l'extérieur des bâtiments devront être masquées par des aménagements paysagers ou bâtis, sauf si leur aspect est soigné ou s'ils sont destinés à une présentation publique.

## V - CLOTURES

- a - La hauteur totale d'une clôture ne peut dépasser 2m.
- b - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit. Les murs constitués d'agglomérés de ciments bruts ou de panneaux de béton préfabriqués sont interdits.
- c - Si un grillage est utilisé (seul ou en rehausse d'un mur), il sera le plus discret possible et agrémenté d'une haie d'essences locales diverses ou de plantes grimpantes).
- d - Sur les secteurs 1AUEb, les clôtures seront définies en cohérence avec le traitement des espaces publics. Le long de la RN 81 et de la RD 979, elles seront constituées de haies basses composées de plusieurs essences locales feuillues d'aspects divers. Elles pourront éventuellement être doublées d'une grille disposée côté intérieur de la

propriété. Les clôtures établies sur les limites séparatives seront constituées de haies mixtes comportant une haie basse et des arbres répartis de façon irrégulière.

## **ARTICLE 1AUE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

---

- a - Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est défini ci après par fonction. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès. Il sera exigé :
- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum une place de stationnement par logement.
  - Pour les constructions à usage commercial il est exigé une place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.
  - Pour les constructions à usage de bureau, il est exigé au minimum une place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Pour les établissements hôteliers, il doit être aménagé une place pour 10 m<sup>2</sup> de restaurant et une place par chambre.
- b - Toutefois en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations :
- Soit en reportant sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les aires de stationnement qui lui font défaut,
  - Soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
  - Soit en versant une participation, fixée par délibération du conseil municipal en application de l'article L 421.3 du code de l'urbanisme, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.
- c - Les dispositions des paragraphes ci-dessus sont sans objet pour les aménagements, transformations et agrandissements des constructions existantes.

## **ARTICLE 1AUE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

- a - Les plantations existantes (haies ou arbres) doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations d'espèces indigènes équivalentes. L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.
- b - En particulier, les haies, arbres isolés ou en alignement repérés au plan comme éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme seront conservés si l'état sanitaire des végétaux le permet. Sinon, ils seront remplacés par des espèces équivalentes. Pour les haies, seules les adaptations mineures nécessaires à l'accès de la construction, telle que le déplacement ou l'ouverture de porte ou portail, sont autorisées en reprenant les dispositifs adaptés au caractère de l'ouvrage.
- c - Les espaces privés ou communs non bâtis et non aménagés en voies de circulation, aires de services ou de stationnement devront être aménagées en espaces verts afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.
- d - Un espace engazonné et planté d'une largeur de 5 m minimum par rapport à l'alignement sera prévu en limite de voies et de l'espace public. Cette bande ne pourra en aucun cas être affectée au stationnement ou aux dépôts de toutes sortes. La marge de recul de 20 m par rapport à l'alignement des RN 81 et RD 979 figurant au plan sera engazonnée et plantée sur au moins 50% de sa superficie. Aucun stationnement ne pourra être autorisé dans la marge de recul de 20 m par rapport au futur giratoire.
- e - Dans le secteur 1AUEb, le long des limites séparatives, une bande de 3 m minimum devra être engazonnée et plantée d'arbres de haute tige. Cette largeur est portée à 10 m pour les limites séparatives correspondant à une limite avec une zone à vocation autre qu'économique (zones d'habitation, agricole ou naturelle).
- f - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de stationnement.
- g - Les haies seront composées de plusieurs essences locales feuillues d'aspects divers (persistants et non persistants, différentes périodes de floraison) pour former une haie champêtre se rapprochant des haies bocagères traditionnelles.

## **SECTION III – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AUE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé.

## CHAPITRE IX - ZONE 2 AU

**Vocation de la zone :** La zone 2 AU correspond aux secteurs destinés à une urbanisation future où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement collectif n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. L'ouverture à l'urbanisation de ces zones d'extension est différée et subordonnée à une modification du P.L.U. dont les élus décideront le moment venu, si un projet précis et élaboré vient encadrer l'urbanisation en prenant en compte l'impact paysager et environnemental.

Elle est composée d'un secteur 2AUd à vocation d'habitat en prolongement de la zone 1AUd à Chevannes et d'un secteur 2AUe à vocation d'activités en continuité de la zone 1AUEb au Four à Chaux.

### SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

#### ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

- a - Les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2
- b - Les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 2 si elles ne respectent pas les conditions énoncées.

#### ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

---

Sont autorisées, à condition de ne pas compromettre l'urbanisation rationnelle ultérieure de la zone :

- a - Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs...),
- b - L'aménagement, la construction des annexes et l'extension mesurée des constructions existantes.
- c - En cas de sinistre, la reconstruction sur place et sans changement d'affectation dans la limite d'emprise au sol du bâtiment préexistant.

### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

---

Sans objet.

#### ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

Sans objet.

#### ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

---

Sans objet.

#### ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

---

Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...) peuvent s'implanter selon les besoins techniques.

#### ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, châteaux d'eau...) peuvent s'implanter selon les besoins techniques.

#### ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

---

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...) sera déterminée par les besoins techniques.

## **ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

---

### **I - GENERALITES**

- a - Les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- b - Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des formes et pentes de toitures, des matériaux et des couleurs en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes et s'intégrant parfaitement dans leur environnement immédiat.
- c - Tout ouvrage ou bâtiment technique (transformateurs électriques...) sera conçu et implanté avec soin pour assurer une intégration optimale.

### **II - CLOTURES**

- a - Le grillage, s'il est nécessaire pour des raisons techniques ou de sécurité, doit être positionné sur l'intérieur, la haie étant sur l'extérieur et le masquant entièrement à terme. La hauteur du grillage est fixée par les besoins techniques.

## **ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

---

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

## **ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

- a - Les plantations existantes (haies ou arbres) doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations d'espèces indigènes équivalentes. L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.
- b - En particulier, les haies, arbres isolés ou en alignement repérés au plan comme éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme seront conservés si l'état sanitaire des végétaux le permet. Sinon, ils seront remplacés par des espèces équivalentes. Pour les haies, seules les adaptations mineures nécessaires à l'accès de la construction, telle que le déplacement ou l'ouverture de porte ou portail, sont autorisées avec des dispositifs adaptés au caractère naturel du site.
- c - Les espaces libres doivent être en grande partie végétalisés afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.
- d - Les haies seront constituées de plusieurs essences feuillues locales d'aspects divers (persistants et non persistants, différentes périodes de floraison).

## **SECTION III – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé.

# **IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLE ET NATURELLE**

# CHAPITRE X - ZONE A

## Vocation de la zone :

Zone qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et afin de ne pas créer de gêne au fonctionnement, à l'extension et à la modernisation des exploitations. Elle est strictement réservée aux activités agricoles et aux constructions absolument nécessaires à cet usage.

Elle comprend un secteur inondable Ai.

## SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

### ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

- a - Les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2,
- b - Les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 2 si elles ne respectent pas les conditions énoncées.

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

---

#### 1. Dans l'ensemble de la zone sont autorisés :

- a - Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs...).
- b - Les travaux d'infrastructure publique,
- c - Les bâtiments d'exploitation agricole, locaux et installations techniques liées à l'exploitation agricole (hangar, silo, stabulation...),
- d - Les installations classées liées à l'activité agricole,
- e - Les locaux destinés à une activité accessoire de l'activité principale d'exploitation (locaux de commercialisation de la production par exemple),
- f - Les constructions à usage d'habitation principale de toute personne dont la présence permanente est nécessaire sur l'exploitation et les locaux annexes de cette habitation (garage, abri de jardin,...) à condition d'être implantées à proximité immédiate de l'exploitation,
- g - Le changement de destination des bâtiments existants pour des affectations compatibles avec la vocation de la zone (gîtes ruraux) ou pour une utilisation à usage d'habitation même sans lien avec l'exploitation agricole pour les bâtiments présentant un intérêt repéré au plan de zonage par une étoile.
- h - Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2 m de dénivelé, à condition qu'ils correspondent à une mise en valeur agricole et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux,
- i - En cas de sinistre, la reconstruction sur place et sans changement d'affectation d'un bâtiment préexistant, dans la limite de la surface initiale.

#### 2. Dans le secteur inondable Ai (aléa moyen) du P.P.R.I. Loire, les constructions et installations ne sont autorisées qu'à condition de respecter les conditions suivantes :

- a - Les bâtiments d'exploitation et les installations directement liés et nécessaires aux activités agricoles, s'ils ne peuvent être installés hors zone inondable, à condition d'être aptes à résister structurellement aux remontrées de nappe et à une inondation dont le niveau serait égal aux plus hautes eaux connues.
- b - Les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'activité agricole de la zone sont autorisées si elles ne peuvent être installées hors zone inondable. Elles doivent comporter un niveau de plancher à 0.50 m au moins au-dessus du terrain naturel et un étage habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation. Elles ne doivent pas comporter de sous-sol creusé sous le niveau du terrain naturel.
- c - La réalisation des travaux d'infrastructures publiques et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public compatibles avec une zone d'habitat et de services est admise si :
  - leurs fonctions rendent impossible toute solution d'implantation en dehors des zones inondables, ou à défaut dans un secteur d'aléa inférieur.
  - le parti retenu parmi les différentes solutions techniques envisageables, soit le meilleur compromis entre les intérêts hydrauliques, économiques et environnementaux.
  - toutes les mesures soient prises pour ne pas aggraver les risques et leurs effets.
- d - Les ouvrages, remblaiements ou endiguements nouveaux justifiés par la protection des lieux déjà fortement urbanisés ou indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructure publique sont autorisés.

- e - Le stockage de produits dangereux ou polluants est admis lorsqu'il est nécessaire aux activités existant dans la zone à la date d'approbation du PPRI sans extension de capacité. Ce stockage doit être réalisé :
- soit dans des récipients étanches, enterrés et ancrés ; l'ancrage devra être calculé de façon à résister à la pression hydrostatique correspondant aux plus hautes eaux connues ;
  - soit dans des récipients étanches suffisamment lestés ou arrimés au sol par des fixations résistant à la crue.
  - soit dans des récipients étanches situés au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.
- Dans tous les cas, les orifices de remplissage doivent être étanches et les débouchés de tuyaux d'évents doivent être placés au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

---

#### I - ACCES

- a - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile, permettant notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur des fonds voisins bénéficiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- b - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique tout en respectant les normes de sécurité routière, notamment en termes de visibilité.

#### II - VOIRIE

- a - Les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent et en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir.
- b - Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

### ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

#### I - EAU POTABLE

- a - Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.
- b - En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation qui le nécessite doit être alimentée en eau potable par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur et après déclaration à l'autorité sanitaire.
- c - Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

#### II - ASSAINISSEMENT

##### 1 - Eaux usées

- a - Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées après les avoir traitées par un dispositif non collectif adapté aux caractéristiques du terrain conformément à la réglementation en vigueur.

##### 2 - Eaux pluviales

- a - Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

---

- a - Pour la réalisation d'un assainissement autonome, le terrain doit avoir une dimension suffisante pour permettre la réalisation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et tenant compte de la nature pédologique et hydrogéologique du terrain.
- b - Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas dans les cas suivants :
- pour les travaux effectués sur les constructions existantes,
  - pour les constructions annexes à une construction principale existante,
  - pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).

### ARTICLE A 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

---

#### I - PRINCIPE :

a - Les constructions principales doivent être implantées à au moins 15 m de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.

**II - EXCEPTIONS :**

- a - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).
- b - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U., à condition que le retrait existant ne soit pas diminué.

### **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

**I - PRINCIPE :**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ( $L = H/2 \geq 3$  mètres).

**II - EXCEPTIONS :**

- a - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).
- b - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U.

### **ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

---

Non réglementé.

### **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementé sauf pour le secteur Ai.

Dans les secteurs inondables du P.P.R.I. Loire identifiés par un i, les constructions et installations doivent respecter les dispositions spécifiques prévues au PPRI :

L'emprise au sol des constructions par rapport à la surface de l'unité foncière, doit être la plus réduite possible et au plus égale :

	<b>Aléa faible</b>	<b>Aléa moyen</b>	<b>Aléa fort</b>
Pour les constructions à usage d'habitation	30 %	20 %	10 %
Pour les constructions à usage d'activités	40 %	30 %	20 %
Pour les serres	80 %	60 %	30 %

Toutefois, une emprise supérieure peut être admise pour l'extension des constructions existantes à condition qu'elle se réalise en une seule fois et dans le respect des plafonds suivants :

- 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- 30 % d'augmentation de leur emprise au sol pour les bâtiments à usage d'activités économiques et de services.

Pour les constructions ou opérations d'urbanisme établies sur plusieurs secteurs d'aléa, un coefficient d'emprise moyen sera calculé proportionnellement à la superficie de chaque secteur d'aléa. Dans ce cas, l'organisation d'ensemble devra contribuer à diminuer le risque.

L'emprise au sol à prendre en compte pour l'application de cette règle est celle existant à la date d'approbation du PPRI.

### **ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

**I - HAUTEUR MAXIMALE**

- a - La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.
- b - Des hauteurs supérieures peuvent être admises pour des éléments techniques nécessaires (silo...).

## II - EXCEPTIONS :

- a - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).
- b - Dans le cas d'aménagement, de reconstruction ou de surélévation de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U.

## ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

---

### I- GENERALITES

#### **RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement**

- Dans la mesure du possible, les projets s'inscriront dans une démarche de développement durable et participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale.
- a - Les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- b - Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style d'origine et matériaux correspondants. En cas de réhabilitation d'un bâtiment ancien traditionnel on respectera les caractéristiques du bâtiment.
- c - Les coffrets techniques doivent être intégrés dans les constructions, dans les murs ou haies de clôture. En l'absence de clôture, les coffrets techniques doivent être masqués (végétaux, bardage bois, etc.) tout en les laissant accessibles.
- d - Pour les ouvrages d'infrastructure et les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, aucune règle n'est fixée tout en assurant la meilleure intégration dans le site (volume simple, teinte sombre uniforme...).

### II- TOITURES

- a - Le choix de la couleur sera fait en fonction du site (champs, prairies, constructions voisines...).
- b - Sauf impossibilité technique, les bâtiments actuellement couverts en tuiles ou en ardoises conserveront ou reprendront un matériau d'aspect, de couleur et forme identiques.

### III- FAÇADES

- a - Les façades doivent être enduites ou peintes à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents (bois, bac-acier teinté...). L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit.
- b - En fonction de l'environnement, les bardages en bois doivent être peints, lazurés, traités aux sels métalliques, à l'huile de lin ou laissés bruts de manière à respecter la couleur naturelle du bois et son vieillissement, (laissés à griser dans le temps).
- c - Pour les peintures, on utilisera des couleurs mates dans des tons de gris-beiges colorés en fonction du site.
- d - Les soubassements des bâtiments en agglomérés doivent être enduits ou masqués.

### IV- CLOTURES

- a - Les murs de pierre et les haies traditionnelles existants en clôture doivent être conservés et restaurés ou rebâties si nécessaire à l'identique, en particulier s'ils ont été repérés au plan comme éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme. Seules les adaptations mineures nécessaires à l'accès de la construction, telle que le déplacement ou l'ouverture de porte ou portail, sont autorisées en reprenant les dispositifs adaptés au caractère de l'ouvrage. Les ouvertures devront être traitées, avec ou sans système de fermeture (ne pas laisser de murs effondrés...).
- b - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit.
- c - Dans le secteur inondable du PPRI Loire identifiés par un i, les clôtures ainsi que les éléments de séparation ou de protection intérieurs aux propriétés ne peuvent comporter de mur plein d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre, sauf pour la reconstruction à l'identique de clôtures anciennes ou pour assurer une continuité avec les clôtures existantes.

## ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

---

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

## **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

- a - Les plantations existantes (haies ou arbres) doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations d'espèces indigènes équivalentes. L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.
- b - En particulier, les haies, arbres isolés ou en alignement repérés au plan comme éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme seront conservés si l'état sanitaire des végétaux le permet. Sinon, ils seront remplacés par des espèces équivalentes. Pour les haies, seules les adaptations mineures nécessaires à l'accès de la construction, telle que le déplacement ou l'ouverture de porte ou portail, sont autorisées en reprenant les dispositifs adaptés au caractère de l'ouvrage.
- c - Les haies doivent être constituées de plusieurs essences feuillues locales d'aspects divers (persistants et non persistants, différentes périodes de floraison).

## **SECTION III – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

---

Non réglementé.

# CHAPITRE XI - ZONE N

## Vocation de la zone :

Zone à caractère naturel et forestier et à protéger en raison de la qualité des sites ou de risques. Elle inclut des secteurs affectés par des risques naturels : zones inondables repérées par un indice i et zone de glissement de terrain repérées par un indice r.

Cette zone comprend :

- Un secteur Nai essentiellement destiné à recevoir des activités à caractère touristique, de sports ou de loisirs au lieu-dit du champ de course. Ce secteur est affecté par un risque d'inondation aléas moyen et fort.
- Un secteur Nci destiné à accueillir la chaufferie collective, situé en zone inondable.
- Un secteur Ni inondable qui correspond au champ d'expansion des crues.
- Un secteur NL correspondant à une zone à vocation de loisirs (stand de tir) au bas du coteau de Vauzelles.
- Un secteur NLi correspondant aux installations sportives et de loisirs aux Halles, en zone inondable d'aléa très fort.
- Un secteur Nh correspondant aux secteurs où sont autorisées l'extension et la construction d'annexes des constructions existantes, présentant un sous-secteur inondable Nhi.
- Un secteur Nn correspondant à l'aire d'arrêt des gens du voyage.
- Un secteur Nr couvrant une partie du coteau de Vauzelles, sur lequel existent des présomptions fortes de glissements de terrain et dans lequel les constructions nouvelles sont interdites.

## SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

### ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- d - Les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2,
- e - Les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 2 si elles ne respectent pas les conditions énoncées.
- f - En particulier dans les secteurs inondables du P.P.R.I. Loire identifiés par un i, sont interdits :
  - Les sous-sols situés sous le niveau du terrain naturel
  - Les ouvrages, remblaiements ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux déjà fortement urbanisés ou indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructure publique.

### ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Sont autorisés dans l'ensemble de la zone (y compris les secteurs inondables à condition de respecter les interdictions à l'article N1, les conditions énoncées aux alinéas suivants du présent article et à l'article n9 ainsi que les prescriptions du P.P.R.I. pour les secteurs inondables) :
  - i - Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs...).
  - j - Les travaux d'infrastructure publique,
  - k - En cas de sinistre, la reconstruction sur place et sans changement d'affectation dans la limite d'emprise au sol du bâtiment préexistant.
  - d - Les abris pour animaux non clos, de faible emprise (inférieur à 12 m<sup>2</sup>), de structure légère, démontable et sans fondation, sur un terrain bâti ou nu.
  - e - Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'entretien des plans d'eau existants à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.
2. Sont aussi autorisés dans le secteur Nh :
  - a - L'aménagement, la construction des annexes et l'extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 40 % du bâtiment existant.

- b - Le changement de destination des bâtiments existants pour des affectations compatibles avec la vocation de la zone (activités culturelles, sportives, de loisirs ou de tourisme) telles que la création de gîtes ruraux, centres aérés, centres équestres, musées...
3. Sont aussi autorisés dans le secteur Nhi :
- a - L'aménagement, la construction des annexes et l'extension mesurée des constructions existantes dans la limite des plafonds suivants :
- 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes. Cette extension ne doit pas avoir pour effet d'augmenter le nombre de logements initial.
  - 30% d'augmentation de leur emprise au sol pour les autres bâtiments.
4. Sont aussi autorisés dans le secteur Nr :
- a - Les cabanes de jardins dans la limite d'une surface au sol maximum de 20 m<sup>2</sup>.
- b - L'aménagement, la construction des annexes et l'extension mesurée des constructions existantes sont autorisées sous condition de prescriptions spéciales du fait des risques potentiels de glissement de terrains.
5. Sont aussi autorisés dans le secteur Nn :
- a - Les installations et constructions dans la mesure où elles sont nécessaires au fonctionnement de l'aire d'accueil des gens du voyage.
6. Sont aussi autorisés dans le secteur Nci :
- a - Les installations classées pour la protection de l'environnement qui leurs sont liés sous réserve d'être nécessaires à la vie des habitants et de n'entraîner aucune incommodité et aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves en cas d'accident et e dysfonctionnement, à l'exception des activités nouvelles de fabrication de produits dangereux ou polluants.
7. Sont aussi autorisés dans le secteur Nai :
- a - Les équipements sportifs, de loisirs ou de tourisme non susceptibles d'accueillir des personnes de façon permanente, sauf gardiennage.
- b - Lorsqu'il est indispensable à la surveillance et au fonctionnement des installations, le logement du gardien. Ce logement doit comporter un niveau de plancher à 0.50 m au moins au-dessus du terrain naturel et un étage habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation.
8. Sont aussi autorisés dans le secteur NL :
- a - Les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- b - Les travaux, aménagements et installations liées à la vocation sportive, de loisirs et de tourisme de la zone tels que kiosques, terrain de plein-air, cheminements, panneaux, bancs et tables pour pique-nique,
- c - Les constructions à vocation sportive ou de loisirs,
- d - Les constructions et installations à caractère temporaire liées à des manifestations.
- e - Les constructions de faible emprise nécessaires à l'observation du milieu naturel
9. Sont aussi autorisés dans le secteur NLi :
- a - A l'intérieur des terrains de camping et de caravaning, la construction de sanitaires et de locaux communs, lorsqu'ils correspondent à un aménagement ou une mise aux normes, sans augmentation de la capacité d'accueil de l'établissement.
- b - Les constructions et installations destinées au fonctionnement des activités de loisirs nautiques et de navigation, sous réserve qu'elles soient démontables ou puissent être mises au-dessus des plus hautes eaux connues dans un délai de 12 heures. En cas de cessation d'activités, il sera procédé au démontage des constructions et à la remise en état du site.
- c - Les installations et structures temporaires liées à une fête ou manifestation, hors d'une période de crue constatée ou annoncée, à condition qu'elles soient démontables dans un délai de 12 heures et démontées au terme de la manifestation.
- d - Les aménagements divers, espaces verts, aménagements de terrains de plein air, de sports ou loisirs, aires de stationnement, non susceptibles d'avoir un effet direct ou indirect sur la préservation des champs d'expansion des crues, l'écoulement des eaux et la sécurité des personnes et des biens.
- e - Les constructions de faible emprise nécessaires à l'observation du milieu naturel.
10. Dans les secteurs inondables du P.P.R.I. Loire identifiés par un i, les constructions et installations ne sont autorisées qu'à condition de respecter les conditions suivantes :
- a - La réalisation des travaux d'infrastructures publiques et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public est admise à condition que :
- leurs fonctions rendent impossible toute solution d'implantation en dehors des zones inondables, ou à défaut dans un secteur d'aléa inférieur.

- le parti retenu parmi les différentes solutions techniques envisageables, soit le meilleur compromis entre les intérêts hydrauliques, économiques et environnementaux.
  - toutes les mesures soient prises pour ne pas aggraver les risques et leurs effets.
- b - Les ouvrages, remblaiements ou endiguements nouveaux justifiés par la protection des lieux déjà fortement urbanisés ou indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructure publique sont autorisés.
- c - Les reconstructions de bâtiments sinistrés pour des causes autres que l'inondation sont autorisées sous réserve d'en réduire la vulnérabilité et de conserver une emprise au sol au plus égale à celle du bâtiment préexistant.
- d - La reconstruction après sinistre est admise même en cas d'inondation pour les bâtiments existants correspondant aux utilisations du sol autorisées qu'ils soient antérieurs ou postérieurs à l'approbation du PPRI.
- e - Les bâtiments reconstruits après sinistre doivent comporter un niveau de plancher à 0.50 m au moins au-dessus du terrain naturel et un étage habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation.
- f - La surélévation d'une construction existante régulièrement autorisée est également admise lorsqu'il s'agit de doter l'habitation d'un niveau habitable au-dessus des plus hautes eaux connues sous réserve de ne pas créer un logement supplémentaire et de prévoir des ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation.
- g - L'extension des constructions existantes régulièrement autorisées, attenante ou non, réalisée en une ou plusieurs fois, est admise dans la limite fixée à l'article N 9.
- h - Les installations techniques nouvelles d'alimentation en eau potable (captages) et les abris nécessaires aux installations de pompage pour l'irrigation ou l'alimentation en eau potable.
- i - La modernisation et l'extension des stations d'épuration et usines de traitement de l'eau potable existantes, sous réserve de prendre toutes les dispositions pour réduire au maximum leur impact hydraulique, diminuer leur vulnérabilité et éviter les risques de pollution, en favorisant notamment une remise en fonction rapide de la station d'épuration après la crue.
11. Dans le secteur inondable Ni dans les zones d'aléa faible, moyen et fort du P.P.R.I. Loire, sont aussi autorisés sous conditions :
- a - Les installations techniques nouvelles d'alimentation en eau potable (captages) et les abris nécessaires aux installations de pompage pour l'irrigation ou l'alimentation en eau potable.
- b - La modernisation et l'extension des stations d'épuration et usines de traitement de l'eau potable existantes, sous réserve de prendre toutes les dispositions pour réduire au maximum leur impact hydraulique, diminuer leur vulnérabilité et éviter les risques de pollution, en favorisant notamment une remise en fonction rapide de la station d'épuration après la crue.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

#### I - ACCES

- c - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile, permettant notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur des fonds voisins bénéficiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- d - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique tout en respectant les normes de sécurité routière, notamment en termes de visibilité.

#### II - VOIRIE

- c - Les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent et en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir.
- d - Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

### ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### I - EAU POTABLE

- a - Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.
- b - En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation qui le nécessite doit être alimentée en eau potable par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur et après déclaration à l'autorité sanitaire.
- c - Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

## II - ASSAINISSEMENT

### 1 - Eaux usées

a - Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées après les avoir traitées par un dispositif non collectif adapté aux caractéristiques du terrain conformément à la réglementation en vigueur.

### 2 - Eaux pluviales

a - Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## **ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

a - Pour la réalisation d'un assainissement autonome, le terrain doit avoir une dimension suffisante pour permettre la réalisation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et tenant compte de la nature pédologique et hydrogéologique du terrain.

b - Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- pour les travaux effectués sur les constructions existantes,
- pour les constructions annexes à une construction principale existante,
- pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).

## **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

---

### I - PRINCIPE :

a - Les constructions principales doivent être implantées à au moins 5 m de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.

### II - EXCEPTIONS :

a - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).

b - Les bâtiments annexes et les terrasses non couvertes peuvent être implantés librement,

c - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U., à condition que le retrait existant ne soit pas diminué.

## **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

### I - PRINCIPE :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ( $L = H/2 \geq 3$  mètres).

### II - EXCEPTIONS :

a - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).

b - Pour des installations non couvertes telles que les terrasses, balcons...

c - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U.

## **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

---

Dans l'ensemble de la zone à l'exclusion des secteurs NL, Nai, NLi et Ni : non réglementé.

Dans le secteur NL, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de la surface du terrain.

Dans les secteurs inondables du P.P.R.I. Loire identifiés par un i, l'extension des constructions régulièrement autorisées sera réalisée dans la limite des plafonds suivants :

→ 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,

→ 30 % d'augmentation de leur emprise au sol pour les bâtiments à usage d'activités économiques et de services.

L'emprise au sol à prendre en compte pour l'application de cette règle est celle existant à la date d'approbation du PPRI.

## ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

---

### I - HAUTEUR MAXIMALE

- a - La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.
- b - Des hauteurs supérieures peuvent être admises pour des éléments techniques nécessaires aux constructions autorisées.

### II - EXCEPTIONS :

- a - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).
- b - Dans le cas d'aménagement, de reconstruction ou de surélévation de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U.

## ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

---

### I- GENERALITES

#### RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

- Dans la mesure du possible, les projets s'inscriront dans une démarche de développement durable et participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, valorisation des apports solaires (pour limiter le chauffage) et de la ventilation naturelle (pour éviter la climatisation), dimension et performance thermique des ouvertures et des occultations, utilisation de la lumière du jour pour limiter la consommation électrique, isolation (économie d'énergie), énergies renouvelables, capteurs solaires, ventilation naturelle...
- On évitera les pastiches d'architecture archaïque (colonnes...) ou étrangère à la région (mas provençal, chalet suisse...) sont interdits.
- Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural seront mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style d'origine et matériaux correspondants. En cas de réhabilitation d'un bâtiment ancien traditionnel on respectera les caractéristiques du bâtiment.
- Les appareils de climatisation extérieurs seront de préférence mis sur une façade non visible de la voie publique. Sinon, on tentera de les masquer (bardage bois, plantation...).
- Les coffrets techniques seront de préférence intégrés dans les constructions, dans les murs ou haies de clôture. En l'absence de clôture, on tentera de masquer les coffrets techniques (végétaux, bardage bois, etc.) tout en les laissant accessibles.

- a - Des dispositions différentes des règles énoncées dans l'article 11 sont autorisées lorsqu'elles résultent d'un projet de création architecturale élaboré, d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique ou de l'usage de techniques écologiques (énergie renouvelable...). Cependant, ces projets, élaborés dans un esprit d'innovation et d'expérimentation, doivent tout de même tenir compte des qualités du tissu bâti et du paysage naturel dans lequel ils s'insèrent.
- b - Les constructions, les extensions de bâtiments, les réalisations d'ouvrages, d'installations et de clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- c - Pour les ouvrages d'infrastructure et les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, aucune règle n'est fixée tout en assurant la meilleure intégration possible dans le site (volume simple...).
- d - Les vérandas sont autorisées.

### II- TOITURES

#### 1 - Pour les constructions à usage d'habitation

- a - Pour les constructions anciennes traditionnelles, les toitures doivent être réalisées avec des matériaux d'aspect et de couleur similaire à l'ardoise ou à la tuile de terre cuite (nuance vieille tuile) et avoir deux pans dont la pente sera comprise entre 30° et 45°.
- b - En cas d'extension d'un bâtiment dans son prolongement, on pourra reprendre la même pente que la construction existante.

c - Pour les bâtiments annexes et les extensions adossés à la construction ou à la limite parcellaire, la toiture peut ne présenter qu'un seul pan d'une pente inférieure.

## 2 - Pour les autres constructions (à usage d'activités, de loisirs...)

a - Les matériaux de couverture seront de nuance rouge vieille tuile ou gris anthracite ton ardoise en fonction de l'environnement et des autres bâtiments du site.

## 3 – Exceptions (toutes constructions)

a - Pour des projets contemporains (constructions ou extensions), le choix des matériaux et l'inclinaison des pentes ne sont pas réglementés à condition de ne pas porter atteinte au site.

b - Les toitures-terrasses doivent être traitées avec des matériaux de revêtement autre qu'une simple protection d'étanchéité. Des revêtements de type jardin (végétalisation, gazon, dallage, plantation...) seront privilégiés.

c - Les couvertures en verres sont autorisées pour les vérandas.

## III- FAÇADES

### 1 – Généralités

a - Les façades doivent être enduites ou à défaut être peintes à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents. L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit. Les soubassements en agglomérés doivent être enduits ou masqués.

b - En fonction de l'environnement, les bardages en bois doivent être peints, lazurés, traités aux sels métalliques, à l'huile de lin ou laissés bruts de manière à respecter la couleur naturelle du bois et son vieillissement, (laissés à griser dans le temps).

c - Les dispositifs de fermeture doivent être cohérents au niveau de la forme et de l'aspect avec la période de constructions des bâtiments.

d - Les menuiseries, encadrements de fenêtres, volets, lucarnes et les ferronneries doivent être peints ou lazurés.

e - Les peintures des menuiseries, des ferronneries et des bardages doivent avoir une teinte empruntée aux gammes traditionnelles locales, à savoir des peintures mates dans des tons adoucis par du beige ou du gris (vert grisé, bleu grisé, gris-beige...) ou des peintures à l'ocre (ocre-rouge, sang de bœuf, jaune terre de Siègne...). Les couleurs vives sont interdites. Les lazures doivent être colorées ou dans des tons naturels foncés.

## IV- CLOTURES

a - Les murs de pierre et les haies traditionnelles existants en clôture doivent être conservés et restaurés ou rebâti si nécessaire à l'identique, en particulier s'ils ont été repérés au plan comme éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme. Seules les adaptations mineures nécessaires à l'accès de la construction, telle que le déplacement ou l'ouverture de porte ou portail, sont autorisées en reprenant les dispositifs adaptés au caractère de l'ouvrage. Les ouvertures devront être traitées, avec ou sans système de fermeture (ne pas laisser de murs effondrés...).

b - La hauteur d'un mur plein ne doit pas dépasser 1,50 m du côté voie publique et 2 m sur les autres côtés. La hauteur totale d'une clôture (mur + système à clairevoie, haie...) ne peut dépasser 2m.

c - L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit.

d - Si un grillage est utilisé (seul ou en rehausse d'un mur), il sera le plus discret possible et agrémenté d'une haie d'essences locales diverses ou de plantes grimpantes).

e - Les systèmes de fermeture doivent être de modèle simple.

f - Dans les secteurs inondables du P.P.R.I. Loire, les clôtures ainsi que les éléments de séparation ou de protection intérieurs aux propriétés ne peuvent comporter de mur plein d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre, sauf pour la reconstruction à l'identique de clôtures anciennes ou pour assurer une continuité avec les clôtures existantes.

## **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

## **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

a - Les plantations existantes (haies ou arbres) doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations d'espèces indigènes équivalentes. L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.

- b - En particulier, les haies, arbres isolés ou en alignement repérés au plan comme éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme seront conservés si l'état sanitaire des végétaux le permet. Sinon, ils seront remplacés par des espèces équivalentes. Pour les haies, seules les adaptations mineures nécessaires à l'accès de la construction, telle que le déplacement ou l'ouverture de porte ou portail, sont autorisées en reprenant les dispositifs adaptés au caractère de l'ouvrage.
- c - Les espaces libres doivent être en grande partie végétalisés afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques. On ne pourra imperméabiliser plus de 20% des espaces libres de toute construction.
- d - La plantation d'un arbre d'essence caduque près de la maison permet d'apporter de l'ombrage en été et en hiver, la maison peut bénéficier d'un ensoleillement maximum avec la perte des feuilles. Un arbre minimum sera planté si les espaces libres ont une surface supérieure à 200 m<sup>2</sup>.
- e - Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour cinq emplacements.
- f - Les haies doivent être constituées de plusieurs essences feuillues locales d'aspects divers (persistants et non persistants, différentes périodes de floraison).

## **SECTION III – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé.

## **IV - ANNEXES**

# DEFINITIONS

## **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur est mesurée du terrain naturel au faîte du toit (ou à l'acrotère pour les toitures terrasse).

La hauteur d'une construction sur un terrain en pente doit être mesurée au niveau de la plus grande hauteur de la construction (là où le terrain est le plus bas).

La hauteur des murs de clôture est mesurée à la verticale depuis le sol jusqu'au faîte du mur.

Le niveau du terrain naturel est celui du terrain avant construction (avant tout remblai ou déblai). Dans le cas d'un terrain en pente, le terrain naturel est fixé au point le plus haut.

## **TENEMENT**

---

Ensemble des parcelles appartenant à un même propriétaire.

## **EXTENSION MESUREE**

---

Par extension mesurée, il est entendu une extension de 40% de la surface de plancher.

# CONSEIL SUR LES HAIES

## **AVANTAGES DE LA HAIE CHAMPETRE :**

---

Une haie champêtre est constituée d'une association d'arbres et d'arbustes locaux, avec une dominante de feuillus, caducs pour la plupart, quelques-uns persistants. Elle forme une clôture vivante, changeant de teintes selon les saisons, et formant une parfaite transition avec le milieu naturel.

A l'inverse, les haies plantées de thuyas, cyprès, cupressus ou de lauriers-palmes, tous étrangers au paysage local, forment des rangées uniformes et invariables. Ainsi, le paysage naturel perd peu à peu son caractère.

## **CHOIX DES ESSENCES LOCALES**

---

La composition végétale de la haie ne varie pas en fonction de sa taille ; qu'elle soit basse, libre, brise-vent ou bande boisée, elle contient presque toujours des arbres et des arbustes.

Les arbres (charmes, hêtres, chênes, érables champêtres...) forment l'armature de la haie et lui donnent une certaine solidité. Les arbustes apportent l'agrément de leur floraison ou de leurs fruits à différentes périodes de l'année.

