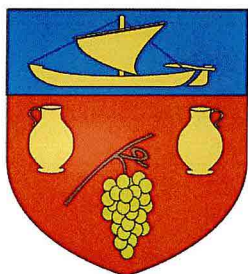


# PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de NEUVY-SUR-LOIRE (58193)



## PIECE N°3 – REGLEMENT MODIFIE

*PLU approuvé par délibération du 07/12/2015  
Modification simplifiée n°1 prescrite par arrêté du Maire du 05/02/2024  
Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du : 15/07/2024*

### DOSSIER D'APPROBATION



#### Cabinet d'urbanisme DORGAT

3 Avenue de la Découverte  
21 000 DIJON  
03.80.73.05.90  
[dorgat@dorgat.fr](mailto:dorgat@dorgat.fr)  
[www.dorgat.fr](http://www.dorgat.fr)

le 16.07.2024

Le Maire,  
Patrick BONDEUX



## SOMMAIRE

<b>I - DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>3</b>
<b>II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>10</b>
CHAPITRE I – ZONE UB.....	11
CHAPITRE II – ZONE UD.....	21
CHAPITRE III – ZONE UE.....	31
CHAPITRE IV – ZONE UL.....	37
<b>III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</b>	<b>42</b>
CHAPITRE I – ZONE I AU.....	43
CHAPITRE II – ZONE 2 AU.....	50
<b>IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLE ET NATURELLE.....</b>	<b>52</b>
CHAPITRE I – ZONE A.....	53
CHAPITRE II – ZONE N.....	59
<b>V - ANNEXES.....</b>	<b>66</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 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 publique 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 transport collectif...) nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transport 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.

Réseau de Transport Electrique (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 (Haute Tension B), 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 la 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. Conformément à l'article R 523-8 du code du patrimoine : « en dehors des cas prévus au 1° de l'article R 523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R 523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance.

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 :

- 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 ;
- Inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques
- 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 ;
- Située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- 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.

Par délibération du conseil municipal en date du 4 avril 2011, le permis de démolir a été institué en zone UB.

## ARTICLE 7 : CLOTURE

Par délibération en date du 4 mai 2009, le conseil municipal a soumis les clôtures à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire, conformément à l'article R421-12.

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

La commune, dans les secteurs disposant d'un dispositif d'assainissement collectif est tenue d'assurer sur ces zones, sauf impossibilité (absence de réseau au droit du terrain, impossibilité technique de se raccorder...) 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. La commune, dans les secteurs relevant de l'assainissement non collectif est seulement tenue de protéger la salubrité publique, 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 (article R 123-5 du code de l'urbanisme) :

La zone urbaine comprend les secteurs déjà urbanisés ou en cours de viabilisation. Les équipements existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. La zone urbaine est à vocation généraliste, elle accueille principalement des habitations mais elle comporte aussi des équipements publics et des activités économiques.

**La zone UB** correspond à la partie centrale du bourg de Neuvy-sur-Loire comprise dans la zone d'aléa à cinétique rapide de 2 km autour du Centre Nucléaire de Production d'Electricité spécifié par un r soit UBr. Le secteur inondable identifié dans le PPRI de la Loire est spécifié par un i soit UBri.

**La zone UD** correspond aux secteurs périphériques du bourg de Neuvy-sur-Loire et aux hameaux des Berthiers, de Gardafort, des Pelus des Cherriers et des Grands Cocus.

Les secteurs à l'intérieur ou à proximité de la zone de 2 km autour du Centre Nucléaire de Production d'Electricité sont identifiés :

- **La zone à projet** (dite rose dans le Porter à connaissance (PAC)) spécifiée par p
- **La zone à la limite des 2 km** (dite orange dans le PAC) spécifiée par q
- **La zone urbanisée** (dite rouge dans le PAC) spécifiée par r

Les secteurs inondables repérés dans le PPRI de la Loire sont identifiés par un i.

Ainsi, on retrouve dans le PLU de Neuvy-sur-Loire :

- La zone UD proprement dite, zone urbaine périphérique,
- Le secteur UDi : secteur inondable,
- Le secteur UDr : secteur urbanisé dans les 2 km (dite zone rouge dans le PAC),
- Le secteur UDri : secteur inondable urbanisé dans les 2 km de la zone urbaine périphérique, (dite zone rouge),
- Le secteur UDrni : secteur inondable urbanisé dans les 2 km de la zone urbaine périphérique, (dite zone rouge) au niveau du parc du Château, où les constructions nouvelles et les reconversions sont interdites,
- Le secteur UDrp : secteur à projet (dite zone rose),
- Le secteur UDq : secteur à la limite des 2 km, (dite zone orange).

**La zone UE** est une zone à vocation d'activités.

**La zone UL** est une zone à vocation de loisirs située à l'intérieur de la zone d'aléa à cinétique rapide correspondant à la zone verte dans le PAC.

- **2 – Les ZONES A URBANISER, dites zones AU** (article R 123-6 du code de l'urbanisme):

Elles correspondent à des secteurs peu ou pas équipés destinés à être ouverts à l'urbanisation à plus ou moins long terme :

➤ **Zone 1AU, immédiatement constructible** : Zone à urbaniser où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement collectif à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Elle est composée de 3 secteurs :

- **Secteur 1AUb** : Secteur situé à la Montagne, au niveau du Moulin à vent et des Japloux, à vocation généraliste, urbanisable au fur et à mesure de la réalisation des réseaux, dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation.
- **Secteur 1AUq** : Secteur à vocation généraliste à proximité de la zone des 2 km.

➤ **Zone 2AU bloquée**, nécessitant une modification du PLU pour être constructible : Zone à urbaniser où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant 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 proprement dite est à vocation généraliste. Elle se situe à Gardefort, au Crot aux Pois et aux Corlus.

- **3 - ZONE AGRICOLE dite A** (article R 123-7 du code de l'urbanisme):

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. Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation et la construction de leurs annexes sont autorisées sous conditions.

Elle comprend 1 **secteur Av** correspondant aux parcelles appartenant à l'AOC « Coteaux du Giennois ».

- **4 - ZONE NATURELLE ET FORESTIERE dite N** (article R 123-8 du code de l'urbanisme):

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 extensions des constructions existantes à usage d'habitation et la construction de leurs annexes sont autorisées sous conditions. Elle comprend 6 secteurs :

- **Secteur Nci** : Secteur inondable du PPRI de la Loire correspondant à la carrière
- **Secteur Ni** : Secteur inondable du PPRI de la Loire
- **Secteur Nj** : Secteur inondable du PPRI de la Vrille
- **Secteur NL** : Secteur à vocation de loisirs.
- **Secteur NLi** : Secteur inondable du PPRI de la Loire à vocation de loisirs
- **Secteur NLj** : Secteur inondable du PPRI de la Vrille à vocation de loisirs

- **5 - LES EMPLACEMENTS RESERVES :**

Le plan de zonage fait apparaître les emplacements 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 ESPACES BOISES CLASSES**

Selon l'article L130-1 du code de l'urbanisme, les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier,

enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I et II du titre 1er livre III du code forestier.

(...)

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

Ces éléments, préservés au titre de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme : arbres isolés, haies, alignements d'arbres, petit patrimoine : lavoirs, fontaines sources..., sont repérés sur les documents graphiques du PLU ; une déclaration préalable est requise avant tout projet de destruction d'un de ces 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.

Les haies, arbres isolés ou en alignement, repérés au plan comme éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, seront conservés si l'état sanitaire des végétaux le permet. Sinon, ils seront remplacés par des espèces équivalentes. Le percement d'une haie ou d'un mur est autorisé pour l'accès nécessaire à la construction, tout comme le déplacement ou l'ouverture de porte ou portail.

L'article 11 de chaque zone prévoit des règles particulières pour les bâtiments présentant un intérêt architectural.

#### - 8 – LES LINÉAIRES COMMERCIAUX PROTÉGÉS :

Les plans graphiques font apparaître les linéaires commerciaux protégés identifiés au titre de l'article L.151-16-1 du Code de l'Urbanisme, pour lesquels le changement de destination des cellules commerciales et/ou artisanales est soumis à conditions particulières, telles que définies dans les articles 1 et 2 des zones concernées. Cette disposition s'applique aux cellules implantées en rez-de-chaussée des constructions (dont locaux techniques, dépendances et annexes associés) ayant une façade sur les voies concernées par le linéaire.

### ARTICLE 10 : PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATION DU VAL DE LOIRE ET DE LA VRILLE

Un Plan de Prévention des risques d'inondation a été approuvé sur le Val de Léré par arrêté préfectoral en date du 4 août 2002. Un Plan de Prévention des risques d'inondation a été approuvé sur la Vrille par arrêté préfectoral en date du 20 mars 2006. Ils constituent une servitude d'utilité publique et figure à ce titre dans les documents annexes du

P.L.U. Les règlements des P.P.R.I. doit être consulté pour tout projet situé dans les secteurs affectés par le risque d'inondation, repérés par l'indice i pour le PPRI de la Loire et j pour le PPRI de la Vrille.

#### A l'intérieur de ces secteurs :

- Toute opportunité de 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 nouveau, 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 11 : MAITRISE DE L'URBANISATION DANS OU A PROXIMITE DE LA ZONE DES 2 KM AUTOUR DU CNPE DE BELLEVILLE

Le Porter à connaissance présente les mesures relatives à la maîtrise de l'urbanisation autour du Centre Nucléaire de Production d'Electricité (CNPE) de Belleville-sur-Loire. Ces sont des mesures de précaution pour limiter les populations aux abords immédiats de la centrale dans une zone comprise dans un rayon de 2 km dite « zone d'aléa à cinétique rapide », qui justifie les mesures de maîtrise de l'urbanisation les plus contraignantes.

Au-delà de cette zone, si tout risque n'est pas écarté, les conséquences d'un accident s'atténuent progressivement et une plus grande latitude peut être envisagée en termes d'urbanisation.

Ainsi, sur l'ensemble du territoire communal, les nouvelles opérations d'extensions urbaines devront permettre une évacuation optimale des populations :

L'essentiel du plan de masse général veillera à permettre le maillage le plus large possible au réseau viaire existant. De ce fait, une étude globale en relation avec le développement général de la commune est indispensable pour assurer une cohérence d'ensemble. Une étude de mise en relation des voies avant toute extension urbaine est requise. Les sorties voiture sur le réseau existant, qui est le réseau d'évacuation, seront à optimiser. Le gabarit des voies devra répondre à une facilité d'évacuation. Les impasses, les culs de sac et les « raquettes » définitives pourront être interdits. Ces critères seront estimés en fonction de la nature et la teneur du projet.

Dans les 2 km, 4 zones sont définies :

- La zone rouge correspondant aux secteurs urbanisés où les évolutions du bâti existant sont possibles sans densification importante : zones urbaines du bourg (UBr et UDr), de la Montagne (UDr) et des Pelus (UDr).
- La zone jaune, correspondant aux secteurs naturels et agricoles.
- La zone rose, dite « à projet », où les capacités d'accueil de populations doivent être réduites à une vingtaine de constructions, situé au Champ Naudat (UDp),
- La zone verte où ne sont autorisées que les constructions et infrastructures à usage sportif et de loisirs (UL et ULi).

A la limite des 2 km, la zone orange où les capacités d'accueil de populations doivent être limitées, en interdisant les Etablissements Recevant du Public (ERP) sensibles et en limitant la densité d'habitations, correspondant au secteur d'extension de La Montagne : les Fénines, le Moulin à vent, la Couarde (UDq et 1AUq). La zone orange est aussi présente sur Marvy mais ce secteur n'étant pas constructible, il ne fait pas l'objet d'un classement particulier.

Sur l'ensemble du territoire communal, les nouvelles opérations d'extensions urbaines devront permettre une évacuation optimale des populations.

## ARTICLE 12 : ISOLATION DES BATIMENTS DANS LES ZONES DE BRUIT (VOIR PLAN 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 UB

### Caractère de la zone :

La zone UB correspond à la partie centrale du Bourg de Neuvy-sur-Loire. Elle présente en général un bâti dense, implanté à l'alignement ou près de la voie et les constructions sont souvent implantées en continu. Elle est entièrement comprise dans la zone des 2 km autour du CNPE de Belleville, à l'intérieur des secteurs urbanisés spécifiés par un r, soit UBr. Une partie de cette zone est inondable par la Loire et identifiée comme UBri, où les dispositions du PPRI Loire sont applicables en fonction du niveau d'aléa.

Par délibération du conseil municipal en date du 4 avril 2011, le permis de démolir a été institué en zone UB.

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

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

- a- les constructions nouvelles à usage industriel,
- b- les constructions nouvelles à usage agricole,
- c- le stationnement isolé de caravanes,
- d- les dépôts de véhicules hors d'usage,
- e- Les exhaussements et affouillements du sol,
- f- les carrières, mines, gravières ou sablières,
- g- les établissements recevant du public (ERP) de 1<sup>ère</sup> à 4<sup>e</sup> catégorie
- h - **Le long des axes identifiés sur les plans graphiques au titre du linéaire commercial protégé (article L.151-16-1 du Code de l'Urbanisme), le changement de destination des cellules commerciales et/ou artisanales, hormis celui limitativement énuméré au sein de l'article 2.**

- Dans le secteur inondable UBri, sont de plus interdits :

- a- Les sous-sols situés sous le niveau du terrain naturel,
- b- Les nouveaux bâtiments à usage scolaire,
- c- Les nouveaux bâtiments hébergeant des populations vulnérables ou à mobilité réduite tels qu'hôpitaux, cliniques, maisons de retraite,
- d- Les nouvelles constructions à vocation de sécurité telles que centre de secours, caserne de gendarmerie,
- e- 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,
- f- Les activités nouvelles de fabrication de produits dangereux ou polluants.

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

- Les occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les conditions énoncées:

- a- Les entrepôts et les constructions à usage d'activités artisanales sont autorisés à condition de n'entraîner aucune nuisance grave pour le voisinage et de respecter les conditions ci-dessous,
- b- Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisés sous réserve de n'entraîner aucune incommodité et aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves en cas d'accident et de dysfonctionnement et à condition de respecter les conditions ci-dessous.

- Au titre de la maîtrise de l'urbanisation, sont autorisés à condition de respecter les conditions énoncées :

- a- Les nouvelles constructions à condition ne pas excéder rez de Chaussée + un étage + combles, sauf s'il s'agit de créer un niveau habitable au-dessus de la côte des plus hautes eaux connues dans les secteurs inondables,
- b- **Hormis pour les cellules commerciales et / ou artisanales implantées le long du linéaire commercial identifié sur les plans graphiques,** Les changements de destination pour la transformation d'un bâtiment existant :
  - en logement dans la limite de 4 logements par bâtiment,
  - en activité ou Etablissements Recevant du Public (ERP) autorisé ci-dessous dans la limite d'une capacité de 40 personnes. Cette disposition ne s'applique pas au déplacement d'un ERP de capacité équivalente à l'intérieur de la zone urbanisée des 2 km.

c - **Pour les cellules commerciales ou artisanales implantées le long du linéaire commercial identifié sur les plans graphiques,**

le changement de destinations reste autorisé lorsqu'il porte sur l'une de ces deux destinations : commerce, artisanat.

- d - Les nouveaux Etablissements Recevant du Public (ERP) de 5ème catégorie ou les changements de destination, sont autorisés notamment ceux :
- de type L : Salle d'auditions, de réunions ou à usages multiples,
  - de type M : Magasins de vente, commerces
  - de type N : Restaurants et débits de boisson
  - de type P : Salle de danse, salle de jeu
  - de type S : Bibliothèque, centre de documentation
  - de type T : Salle d'exposition
  - de type U : Etablissement de soins sans hébergement
  - de type V : Etablissement de culte
  - de type W : Administrations, banque, bureaux
  - de type Y : Musées
  - de type CTS : Chapiteaux, tentes et structures
  - de type SG : Structures gonflables
  - de type PS : Parcs de stationnement couverts
  - de type EF : Etablissements flottants
  - de type PA : Etablissements de plein air
- e - Les commerces et services de proximité sont autorisés dans la limite d'une capacité de 30 clients ou bénéficiaires de prestations de services.
- f - Les ERP (Etablissements Recevant du Public) existant à la date d'approbation du PLU qui n'en respectent pas les prescriptions peuvent être reconstruits en se limitant strictement à la capacité d'accueil existante.
- Dans le secteur UBri, les occupations et utilisations du sol autorisées doivent aussi respecter les conditions énoncées ci-dessous :
- 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 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, est le meilleur compromis entre les intérêts hydrauliques, économiques et environnementaux.
  - toutes les mesures sont prises pour ne pas aggraver les risques et leurs effets.
- b - Les ouvrages, remblaiements ou endiguements nouveaux sont autorisés s'ils sont 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 UB 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 UB 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 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 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.

### ARTICLE UB 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, sans pouvoir avoir une largeur inférieure à 3,50 mètres, et être 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 une même unité foncière, 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 ainsi qu'à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- b - Pour être intégrées à la voirie communale, les voies doivent être conformes au règlement de voirie communale.
- c - Le plan-masse des opérations veillera à optimiser les accès sur le réseau viaire en fonction de la nature et de la taille de l'opération pour assurer au mieux l'évacuation. Les voies en impasse pourront être interdites.

### ARTICLE UB 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.

#### II- ASSAINISSEMENT

##### 1 - Eaux usées

- a - Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.
- b - En l'absence de réseau collectif ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques du terrain. Il 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 - La création d'un assainissement individuel doit faire l'objet d'un dossier spécifique « étude à la parcelle » soumis à l'instruction du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

##### 2 - Eaux pluviales (conformément à la loi sur l'eau)

- a - Les eaux pluviales et assimilées ne seront acceptées dans le réseau public (unitaire ou séparatif) que dans la mesure où l'utilisateur démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, sont impossibles ou insuffisantes ou que le rejet dans le milieu naturel n'est pas possible.
- b - 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 - En cas de collecte et d'évacuation des eaux pluviales non infiltrées sur l'unité foncière, le pétitionnaire réalisera sur sa parcelle une installation d'évacuation des eaux pluviales raccordée au réseau public. Les eaux pluviales ne doivent jamais être déversées dans le réseau d'eaux usées.
- d - Toute installation artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité, et assurant une protection efficace du milieu naturel.
- e - 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.

### III- ELECTRICITE – TELECOMMUNICATION

- a - L'éclairage public des voies et des chemins piétons des opérations devra être assurée de manière raisonnée en fonction de l'usage des espaces.
- b - En l'absence de réseau souterrain sous la voie publique, les constructions nouvelles devront prévoir les fourreaux pour le raccordement au réseau lorsqu'il sera réalisé.

### ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En cas de 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.

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

#### I- REGLE GENERALE :

Les constructions principales doivent être implantées soit :

- A l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile,
- A au moins 1 mètre de l'alignement (on veillera cependant à pouvoir assurer l'entretien des espaces interstitiels).
- Suivant le retrait d'une construction

voisine, Les annexes peuvent s'implanter librement.

#### II- DISPOSITIONS PARTICULIERES :

- a - Des dispositions autres peuvent être acceptées sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site :
  - pour la réalisation d'un équipement collectif d'intérêt général,
  - pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif.
  - pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers...)
  - dans le cas d'installation d'une isolation extérieure sur un bâtiment existant
  - dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble
  - pour la préservation ou la restauration d'un alignement d'arbres, d'une haie ou d'un élément végétal,
  - pour la réalisation de stationnement dans le cas d'un équipement collectif ou d'une construction à usage d'activité (commerces, artisanat, services, loisirs...).
- b - Dans le cas de l'aménagement, l'extension ou la surélévation d'une construction existante ne respectant pas les prescriptions du PLU en vigueur, la construction projetée peut reprendre l'implantation du bâtiment existant.
- c - Dans le cas d'un terrain desservi par deux voies, il suffit que cette prescription soit respectée par rapport à l'une des voies.
- d - Si la continuité du bâti est assurée par un mur d'une hauteur suffisante (au moins 1,50 m), les constructions peuvent s'implanter librement
- 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 UB 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

#### I- REGLE GENERALE :

- a - A moins que le bâtiment à construire ne joute 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 deux mètres ( $L = H/2 > 2$  mètres).
- b - Les annexes peuvent s'implanter librement.

#### II- DISPOSITIONS PARTICULIERES SOUS RESERVE DE NE PAS PRESENTER UN DANGER POUR LA SECURITE PUBLIQUE :

- a - Les débords de toiture, les installations non couvertes telles que les terrasses, balcons... ne sont pas prises en compte. Le recul peut être abaissé à 1 m pour les installations annexes en sous-sol comme une piscine, une citerne de récupération des eaux pluviales...
- a - Des dispositions autres peuvent être acceptées sous réserve de justifications techniques, architecturales ou

d'intégration dans le site :

- pour la réalisation d'un équipement collectif d'intérêt général,
  - pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif.
  - pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers...),
  - dans le cas d'installation d'une isolation extérieure sur un bâtiment existant,
  - dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble.
  - Pour la préservation ou la restauration d'un alignement d'arbres, d'une haie ou d'un élément végétal.
- b - Si la parcelle contiguë comporte, au droit de la construction projetée, une construction implantée sur la limite séparative avec une façade aveugle, la construction projetée peut s'implanter à moins de 2 mètres dans la limite du gabarit de la construction existante.
- c - Si la construction projetée a une hauteur inférieure à 3,5 m, elle peut s'implanter librement par rapport aux limites séparatives.
- d - Dans le cas de la reconstruction, l'aménagement, l'extension dans le prolongement ou la surélévation d'une construction existante ne respectant pas les prescriptions du PLU, la construction projetée peut reprendre l'implantation du bâtiment existant.
- 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 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

- a - Dans l'ensemble de la zone sauf les secteurs inondables : non réglementé.
- b - 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 %

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- REGLE GENERALE :

La hauteur maximale des constructions, toutes superstructures comprises, hors souches de cheminée, antennes, paratonnerres, est fixée à 10 mètres par rapport à l'égoût du toit ou l'acrotère.

#### II- DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Des dispositions autres peuvent être acceptées dans les cas suivants :

- Pour la réalisation d'installations techniques liée à la sécurité, à l'accessibilité (ascenseurs, escaliers...) ou aux différents réseaux (antenne...).

- Dans le cas d'aménagement, d'extension ou de reconstruction de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U., en reprenant la même hauteur que celle du bâtiment préexistant.
- Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif.

## ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

### RAPPEL DU CODE DE L'URBANISME

#### Article R111-21 :

*Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

#### DISPOSITIONS DIFFERENTES EN CAS DE « PROJET INNOVANT »

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...).

> Par exemple, le choix des matériaux de toiture et l'inclinaison des pentes est alors libre.

Cependant, ces projets, élaborés dans un esprit d'innovation doivent tout de même tenir compte des qualités du tissu bâti et du paysage naturel dans lequel ils s'insèrent.

#### 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 traditionnelles doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style d'origine et matériaux correspondants. En particulier, pour les bâtiments repérés présentant un intérêt architectural, on cherchera à retrouver les caractéristiques d'origine même quand elles ont disparu (lors du remplacement d'une toiture, on remettra de la petite tuile si elle a été remplacée par un autre matériau...).

a - Les pastiches d'architecture archaïque (colonnes...) ou étrangère à la région (mas provençal, chalet suisse...) sont interdits.

b - Les annexes métalliques ne sont pas autorisées.

c - Les vérandas sont autorisées en veillant à l'articulation avec le bâtiment existant et leurs caractéristiques ne

sont pas réglementées.

→ **Pour les constructions repérées présentant un intérêt architectural**

*Les volets roulants sont admis si les coffres ne sont pas apparents et si les volets battants sont conservés.*

## II- ELEMENTS EXTERIEURS

- a - 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.
- b - Les panneaux solaires doivent être intégrés avec harmonie dans la toiture (positionnement par rapport aux ouvertures, intégration dans l'épaisseur du toit...).

→ **Pour les constructions repérées présentant un intérêt architectural**

*Aucun appareil extérieur (appareil de climatisation, parabole, panneau solaire...) ne peut être implanté sur un pan de toiture ou une façade visible de la voie publique.*

## III- TOITURES

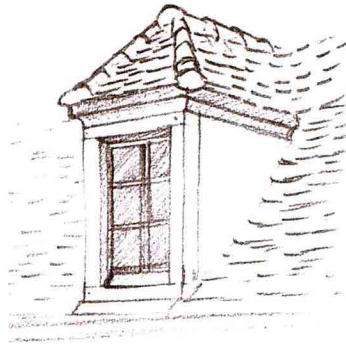
### RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement

La taille et le nombre de châssis de toiture seront proportionnés à la taille de la toiture. Leur implantation sera ordonnancée par rapport aux ouvertures des façades.

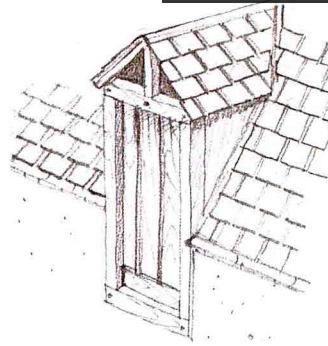
- a - Les toitures doivent être réalisées avec des matériaux d'aspect et de couleur similaire à la tuile de terre cuite et avoir au moins deux pans dont la pente sera comprise entre 35° et 45°, pour se rapprocher des matériaux et de la pente de toit des constructions traditionnelles.
- b - La toiture des bâtiments annexes peut présenter une pente inférieure.
- c - Pour les extensions ou les bâtiments annexes adossés à la construction ou à la limite parcellaire, la toiture peut ne présenter qu'un seul pan d'une pente inférieure.
- d - En cas d'extension d'un bâtiment dans son prolongement, on pourra reprendre le même matériau et la même pente que la construction existante.
- e - Des matériaux et des pentes différentes peuvent être admis dans le cadre d'un projet « innovant » (voir entête de l'article 11). Dans ce cadre, les toitures-terrasses et les pentes légères masquées par un acrotère sont autorisées. Dans le cas d'une extension, on sera particulièrement vigilant à l'articulation avec le bâtiment préexistant, en particulier si c'est un bâtiment ancien traditionnel.
- f - Pour les autres constructions (à usage d'activités, de loisirs...), les matériaux de couverture retrouveront l'aspect des tuiles nuance rouge vieille tuile ou de l'ardoise en fonction de l'environnement et des autres bâtiments du site. La pente n'est pas réglementée.
- g - Les matériaux et pentes de toit des vérandas et des postes de distribution d'électricité ne sont pas réglementés.

→ **Pour les constructions repérées présentant un intérêt architectural**

- Les bâtiments actuellement couverts en petites tuiles plates couleur vieilles tuiles conserveront ou reprendront un matériau d'aspect, de couleur et de forme identiques.
- Les bâtiments recouverts d'un autre matériau retrouveront le matériau d'origine, à savoir les petites tuiles plates en cas de remplacement de la toiture. Les bâtiments couverts d'ardoise dès l'origine pourront garder ce matériau.
- 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 sur les faces non visibles de l'espace public s'ils sont intégrés dans l'épaisseur du toit et plus hauts que larges.



Lucarne à la capucine



Lucarne pendante

#### IV- FAÇADES

##### 1 – Généralités

###### - Matériaux et couleurs des 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...). Les soubassements en agglomérés doivent être enduits ou masqués.
- b - Les bardages métalliques, en bac-acier sont interdits sur les habitations, sauf dans le cas d'un projet innovant (voir encadré en entête de l'article 11).
- c - Les enduits doivent retrouver les textures et teintes traditionnelles locales (enduit à la chaux utilisant si possible des sables locaux) et ne doivent donc pas être trop clairs mais se rapprocher de ton beige ocré, terre. Les couleurs vives sont interdites.
- d - Les façades commerciales devront veiller à s'insérer dans le paysage urbain (article R 111. 21).

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

- a - 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 (griser dans le temps).

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

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

- a - Sur les bâtiments anciens traditionnels, on maintiendra ou retrouvera le matériau traditionnel (réfection d'enduit à la chaux ton ocre par exemple...).
- 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, jambages, linteaux, bandeaux, soubassements, couvrements...).

###### - Percements des façades

- a - La forme des ouvertures anciennes (portes de grange, fenêtres, portes, ferronneries, autres percements...) doit être conservée pour préserver l'aspect du bâtiment.
- b - Les nouveaux percements seront proportionnés de manière à recevoir des menuiseries en harmonie avec celles existantes. Ils seront traités à l'identique des percements anciens et on respectera le rythme des ouvertures, leur alignement, la symétrie de la façade.
- c - En cas de transformation d'une façade commerciale en habitation, on transformera la vitrine avec un traitement en cohérence avec l'ensemble du bâtiment.

➔ **Pour les constructions repérées présentant un intérêt architectural**

*On retrouvera le matériau traditionnel ou on utilisera un matériau d'aspect similaire. Les couleurs vives sont interdites.*

#### 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.
- c - La clôture en limite avec l'espace public sera constituée soit :
  - d'un muret de 90 cm de hauteur maximum, surmonté d'un dispositif à claire-voie,
  - d'un mur plein.
- d - Les clôtures en limites séparatives peuvent être constituées soit :
  - d'un muret de 90 cm de hauteur maximum, surmonté d'un dispositif à claire-voie,
  - d'un mur plein,
  - d'un système de claire-voie doublé d'une haie.
- e - 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 UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

- a - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone.

## ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### RAPPEL DU CODE CIVIL

#### Article 671

Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.

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

Les espaces libres de toute construction, privés ou communs, doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Ils seront principalement végétalisés afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

Les surfaces imperméabilisées (enrobé non drainant, terrasse carrelée, construction dont le toit n'est pas végétalisé) seront limitées dans la mesure du possible. On préférera des systèmes de revêtements poreux, pour les voies, trottoirs, cheminements piétonniers, parkings, qui facilitent le stockage en souterrain et l'infiltration des eaux pluviales (enrobé drainant, evergreen, dalles alvéolées, dalles à gazon, dalles en pierre poreuse, graviers, copeaux de bois, stabilisés, pavés, etc).

#### I – VEGETATION EXISTANTE

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.

#### II – PLANTATIONS

- a - Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre minimum pour 4 emplacements.
- b - Les haies seront de préférence constituées de plusieurs essences feuillues locales d'aspects divers (persistants et non persistants, différentes périodes de floraison).



**ARTICLE UB 14 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

**ARTICLE UB 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non règlementé.

**ARTICLE UB 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non règlementé.

## CHAPITRE II – ZONE UD

### Caractère de la zone :

La zone UD correspond aux secteurs périphériques du Bourg de Neuvy-sur-Loire et aux hameaux.

**La zone UD** correspond aux secteurs périphériques du bourg de Neuvy-sur-Loire et aux hameaux des Berthiers, de Gardefort, des Pelus et des Cherriers. Elle présente en général un diffus, implanté en retrait de l'alignement et des limites.

Les secteurs à l'intérieur ou à proximité de la zone de 2 km autour du Centre Nucléaire de Production d'Electricité sont identifiés :

- **La zone à projet** spécifiée par p
- **La zone à la limite des 2 km** spécifiée par q
- **La zone urbanisée** spécifiée par r

Les secteurs inondables repérés dans le PPRI de la Loire sont identifiés par un i.

Ainsi, on trouve sur les documents graphiques du règlement :

- La zone UD proprement dite, zone urbaine périphérique,
- Le secteur UDi : secteur inondable,
- Le secteur UDp : secteur à projet,
- Le secteur UDq : secteur à la limite des 2 km,
- Le secteur UDr : secteur urbanisé dans les 2 km,
- Le secteur UDri : secteur inondable urbanisé dans les 2 km de la zone urbaine périphérique,
- Le secteur UDrni : secteur inondable urbanisé dans les 2 km de la zone urbaine périphérique où les sols sont potentiellement pollués, au niveau de l'ancien site industriel du Château.

Dans les secteurs inondables, les dispositions du PPRI Loire sont applicables en fonction du niveau d'aléa.

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

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

- a - les constructions nouvelles à usage agricole,
- b - les dépôts de véhicules hors d'usage,
- c - Les exhaussements et affouillements du sol,
- d - les carrières, mines, gravières ou sablières,

**e - Le long des axes identifiés sur les plans graphiques au titre du linéaire commercial protégé (article L.151-16-1 du Code de l'Urbanisme), le changement de destination des cellules commerciales et/ou artisanales, hormis celui limitativement énuméré au sein de l'article 2.**

- Dans les secteurs UDr, UDri, UDrni et UDp, sont de plus interdits :

- a - les établissements recevant du public (ERP) de 1<sup>ère</sup> à 4<sup>e</sup> catégorie

- Dans les secteurs inondables UDi, UDri et UDrni, sont de plus interdits :

- Les sous-sols situés sous le niveau du terrain naturel,
- a - Les nouveaux bâtiments à usage scolaire,
- b - Les nouveaux bâtiments hébergeant des populations vulnérables ou à mobilité réduite tels qu'hôpitaux, cliniques, maisons de retraite,
- c - Les nouvelles constructions à vocation de sécurité telles que centre de secours, caserne de gendarmerie,
- d - 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,
- e - Les activités nouvelles de fabrication de produits dangereux ou polluants.

- Dans le secteur UDrni sont de plus interdits :

- a - Les constructions nouvelles.
- b - Le changement de destination ou d'usage de locaux pour un usage d'habitation.

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

- Les occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les conditions énoncées :
  - a - Les entrepôts et les constructions à usage d'activités artisanales sont autorisés à condition de n'entraîner aucune nuisance grave pour le voisinage et de respecter les conditions ci-dessous,
  - b - Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve de n'entraîner aucune incommodité et aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves en cas d'accident et de dysfonctionnement et à condition de respecter les conditions ci-dessous.
  
- Au titre de la maîtrise de l'urbanisation, sont autorisés, dans les secteurs UDr, UDri et UDp à condition de respecter les conditions énoncées :
  - a - Les nouvelles constructions à condition ne pas excéder rez de Chaussée + un étage + combles, sauf s'il s'agit de créer un niveau habitable au-dessus de la côte des plus hautes eaux connues dans les secteurs inondables,
  - b - **Hormis pour les cellules commerciales et / ou artisanales implantées le long du linéaire commercial identifié sur les plans graphiques**, les changements de destination pour la transformation d'un bâtiment existant :
    - en logement dans la limite de 4 logements par bâtiment,
    - en activité ou Etablissements Recevant du Public (ERP) autorisé ci-dessous dans la limite d'une capacité de 40 personnes. Cette disposition ne s'applique pas au déplacement d'un ERP de capacité équivalente à l'intérieur de la zone urbanisée des 2 km.
  - c - **Pour les cellules commerciales ou artisanales implantées le long du linéaire commercial identifié sur les plans graphiques, le changement de destinations reste autorisé lorsqu'il porte sur l'une de ces deux destinations : commerce, artisanat.**
  - d - Les nouveaux Etablissements Recevant du Public (ERP) de 5ème catégorie ou les changements de destination, sont autorisés sauf les types :
    - J : maisons de retraites.
    - O : Hôtels, pensions de familles,
    - R : enseignement et colonies de vacances
    - U avec hébergement...

Cette disposition ne s'applique pas au déplacement d'un ERP de capacité équivalente à l'intérieur de la zone urbanisée des 2 km.
  - e - Les commerces et services de proximité sont autorisés dans la limite d'une capacité de 30 clients ou bénéficiaires de prestations de services.
  - f - Les ERP (Etablissements Recevant du Public) existant à la date d'approbation du PLU qui n'en respectent pas les prescriptions peuvent être reconstruits en se limitant strictement à la capacité d'accueil existante.
  
- Dans le secteur à projet UDp, les constructions à usage d'habitation autorisées ci-dessus ne peuvent excéder le nombre de 20 logements (habitations individuelles ou groupées) pour l'ensemble du secteur, réalisés en une ou plusieurs fois.
  
- Dans le secteur UDq à proximité de la zone des 2 km, selon une appréciation au cas par cas :
  - on évitera dans la mesure du possible les Etablissements Recevant du Public (ERP) sensibles (écoles, hôpitaux, maisons de retraite...) sauf justification (réduction du risque par le transfert d'établissement à l'intérieur des 2 km par exemple...).
  - le nombre de constructions, dans le cadre d'une opération d'ensemble, sera limité à 10 logements (habitations individuelles ou groupées) à l'hectare.
  
- Dans le secteur UDri, sont autorisés à condition de respecter les conditions énoncées :
  - a - L'aménagement des constructions existantes, leurs annexes et leur extension mesurée à condition de ne pas créer de logement supplémentaire.
  - b - Le changement de destination pour un usage d'activités artisanales, commerciales, de services ou de bureau.
  
- Dans les secteurs inondables UDi, UDri et UDri, les occupations et utilisations du sol autorisées doivent aussi respecter les conditions énoncées ci-dessous :
  - 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 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, est le meilleur compromis entre les intérêts hydrauliques, économiques et environnementaux.
  - toutes les mesures sont prises pour ne pas aggraver les risques et leurs effets.
- b - Les ouvrages, remblaiements ou endiguements nouveaux sont autorisés s'ils sont 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 UD 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 UD 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 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 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.

### ARTICLE UD 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, sans pouvoir avoir une largeur inférieure à 3,50 mètres, et être 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 une même unité foncière, 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 ainsi qu'à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- b - Pour être intégrées à la voirie communale, les voies doivent être conformes au règlement de voirie communale.
- c - Le plan-masse des opérations veillera à optimiser les accès sur le réseau viaire en fonction de la nature et de la taille de l'opération pour assurer au mieux l'évacuation. Les voies en impasse pourront être interdites.

## ARTICLE UD 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.

### II- ASSAINISSEMENT

#### 1 - Eaux usées

- a - Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.
- b - En l'absence de réseau collectif ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques du terrain. Il 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 - La création d'un assainissement individuel doit faire l'objet d'un dossier spécifique « étude à la parcelle » soumis à l'instruction du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

#### 2 - Eaux pluviales

- a - La gestion des eaux pluviales ou assimilées sera assurée sur l'unité foncière par des aménagements à la charge du propriétaire pour l'infiltration et la récupération des eaux pluviales. Ces dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain et peuvent nécessiter la construction d'ouvrages spécifiques tels que les bassins de rétention des eaux pluviales. Seul le surplus en cas de fortes pluies sera dirigé vers le réseau collecteur pluvial.
- b - Toute installation artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité, et assurant une protection efficace du milieu naturel.
- 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.

### III- ELECTRICITE – TELECOMMUNICATION

- a - L'éclairage public des voies et des chemins piétons des opérations devra être assurée de manière raisonnée en fonction de l'usage des espaces.
- b - En l'absence de réseau souterrain sous la voie publique, les constructions nouvelles devront prévoir les fourreaux pour le raccordement au réseau lorsqu'il sera réalisé.

## ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En cas de 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.

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

### I- REGLE GENERALE :

Les constructions doivent être implantées soit :

- à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.
- à au moins 6 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.
- suivant le retrait d'une construction voisine.

Les annexes peuvent s'implanter librement.

### II- DISPOSITIONS PARTICULIERES SOUS RESERVE DE NE PAS PRESENTER UN DANGER POUR LA SECURITE PUBLIQUE :

- a - Des dispositions autres peuvent être acceptées sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site :
  - pour la réalisation d'un équipement collectif d'intérêt général,
  - pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif,
  - pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers...)
  - dans le cas d'installation d'une isolation extérieure sur un bâtiment existant
  - dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble

- pour la préservation ou la restauration d'un alignement d'arbres, d'une haie ou d'un élément végétal,
  - pour la réalisation de stationnement dans le cas d'un équipement collectif ou d'une construction à usage d'activité (commerces, artisanat, services, loisirs...).
- b - Dans le cas de l'aménagement, l'extension ou la surélévation d'une construction existante ne respectant pas les prescriptions du PLU, la construction projetée peut reprendre l'implantation du bâtiment existant.
- c - Dans le cas d'un terrain desservi par deux voies, il suffit que cette prescription soit respectée par rapport à l'une des voies.
- 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 UD 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### I- REGLE GENERALE :

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- DISPOSITIONS PARTICULIERES :

- b - Les débords de toiture, les installations non couvertes telles que les terrasses, balcons... ne sont pas prises en compte. Le recul peut être abaissé à 1 m pour les installations annexes en sous-sol comme une piscine, une citerne de récupération des eaux pluviales...
- a - Des dispositions autres peuvent être acceptées sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site :
- pour la réalisation d'un équipement collectif d'intérêt général,
  - pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif,
  - pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers...),
  - dans le cas d'installation d'une isolation extérieure sur un bâtiment existant,
  - dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble.
  - pour la préservation ou la restauration d'un alignement d'arbres, d'une haie ou d'un élément végétal.
- b - Si la parcelle contiguë comporte, au droit de la construction projetée, une construction implantée sur la limite séparative avec une façade aveugle, la construction projetée peut s'implanter à moins de 3 mètres dans la limite du gabarit de la construction existante.
- c - Si la construction projetée a une hauteur inférieure à 3,5 m, elle peut s'implanter librement par rapport aux limites séparatives.
- d - Dans le cas de la reconstruction, l'aménagement, l'extension dans le prolongement ou la surélévation d'une construction existante ne respectant pas les prescriptions du PLU, la construction projetée peut reprendre l'implantation du bâtiment existant.
- 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 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

- a - Dans l'ensemble de la zone sauf les secteurs inondables : Y compris les bâtiments annexes, l'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.
- b - 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 %

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- REGLE GENERALE :

La hauteur maximale des constructions, toutes superstructures comprises, hors souches de cheminée, antennes, paratonnerres, est fixée à 7.50 mètres par rapport à l'égout du toit ou l'acrotère.

### II- DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Des dispositions autres peuvent être acceptées dans les cas suivants :

- Pour la réalisation d'installations techniques liée à la sécurité, à l'accessibilité (ascenseurs, escaliers...) ou aux différents réseaux (antenne...).
- Dans le cas d'aménagement, d'extension ou de reconstruction de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U., en reprenant la même hauteur que celle du bâtiment préexistant.
- Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif.

## ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

### RAPPEL DU CODE DE L'URBANISME

#### Article R111-21 :

*Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

### DISPOSITIONS DIFFERENTES EN CAS DE « PROJET INNOVANT »

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...).

> Par exemple, le choix des matériaux de toiture et l'inclinaison des pentes est alors libre.

Cependant, ces projets, élaborés dans un esprit d'innovation doivent tout de même tenir compte des qualités du tissu bâti et du paysage naturel dans lequel ils s'insèrent.

### 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 traditionnelles doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style d'origine et matériaux correspondants. En particulier, pour les bâtiments repérés présentant un intérêt architectural, on cherchera à retrouver les caractéristiques d'origine même quand elles ont disparu (lors du remplacement d'une toiture, on remettra de la petite tuile si elle a été remplacée par un autre matériau...).

- a - Les pastiches d'architecture archaïque (colonnes...) ou étrangère à la région (mas provençal, chalet suisse...) sont interdits.
- b - Les annexes métalliques visibles de la voie publique ne sont pas autorisées.
- c - Les vérandas sont autorisées en veillant à l'articulation avec le bâtiment existant et leurs caractéristiques ne sont pas réglementées.

**→ Pour les constructions repérées présentant un intérêt architectural**

*Les volets roulants sont admis si les coffres ne sont pas apparents et si les volets battants sont conservés.*

**II- ELEMENTS EXTERIEURS**

- a - 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.
- b - Les panneaux solaires doivent être intégrés avec harmonie dans la toiture (positionnement par rapport aux ouvertures, intégration dans l'épaisseur du toit...).
- c - Aucun appareil extérieur (appareil de climatisation, parabole, panneau solaire...) ne peut être implanté sur un pan de toiture ou une façade visible de la voie publique.

**→ Pour les constructions repérées présentant un intérêt architectural**

*Aucun appareil extérieur (appareil de climatisation, parabole, panneau solaire...) ne peut être implanté sur un pan de toiture ou une façade visible de la voie publique.*

**III- TOITURES****RECOMMANDATIONS pour limiter l'impact sur l'environnement**

La taille et le nombre de châssis de toiture seront proportionnés à la taille de la toiture. Leur implantation sera ordonnancée par rapport aux ouvertures des façades.

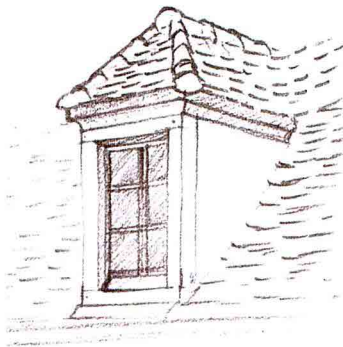
- a - Les toitures doivent être réalisées avec des matériaux d'aspect et de couleur similaire à la tuile de terre cuite (nuance vieille tuile) et avoir au moins deux pans dont la pente sera comprise entre 35° et 45°, pour se rapprocher des matériaux et de la pente de toit des constructions traditionnelles.
- b - La toiture des bâtiments annexes peut présenter une pente inférieure.
- c - Pour les extensions ou les bâtiments annexes adossés à la construction ou à la limite parcellaire, la toiture peut ne présenter qu'un seul pan d'une pente inférieure.
- d - En cas d'extension d'un bâtiment dans son prolongement, on pourra reprendre le même matériau et la même

pente que la construction existante.

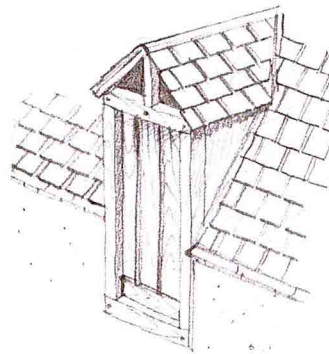
- e - Des matériaux et des pentes différentes peuvent être admis dans le cadre d'un projet « innovant » (voir entête de l'article 11). Dans ce cadre, les toitures-terrasses et les pentes légères masquées par un acrotère sont autorisées. Dans le cas d'une extension, on sera particulièrement vigilant à l'articulation avec le bâtiment préexistant, en particulier si c'est un bâtiment ancien traditionnel.
- f - Pour les autres constructions (à usage d'activités, de loisirs...), les matériaux de couverture retrouveront l'aspect des tuiles nuance rouge vieille tuile ou de l'ardoise en fonction de l'environnement et des autres bâtiments du site. La pente n'est pas réglementée.
- g - Les matériaux et pentes de toit des vérandas et des postes de distribution d'électricité ne sont pas réglementés.

→ **Pour les constructions repérées présentant un intérêt architectural**

- Les bâtiments actuellement couverts en petites tuiles plates couleur vieilles tuiles conserveront ou reprendront un matériau d'aspect, de couleur et de forme identiques.
- Les bâtiments recouverts d'un autre matériau retrouveront le matériau d'origine, à savoir les petites tuiles plates couleur vieilles tuiles en cas de remplacement de la toiture. Les bâtiments couverts d'ardoise dès l'origine pourront garder ce matériau.
- 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 sur les faces non visibles de l'espace public s'ils sont intégrés dans l'épaisseur du toit et plus hauts que larges.



Lucarne à la capucine



Lucarne pendante

#### IV- FAÇADES

##### 1 – Généralités

##### **- Matériaux et couleurs des 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...). Les soubassements en agglomérés doivent être enduits ou masqués.
- b - Les bardages métalliques, en bac-acier sont interdits sur les habitations, sauf dans le cas d'un projet innovant (voir encadré en entête de l'article 11).
- c - Les enduits doivent retrouver les textures et teintes traditionnelles locales (enduit à la chaux utilisant des sables locaux) et ne doivent donc pas être trop clairs mais se rapprocher de ton beige ocré, terre. Les couleurs vives sont interdites.

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

- a - 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 (griser dans le temps).

→ **Pour les constructions repérées présentant un intérêt architectural**

*On retrouvera le matériau traditionnel ou on utilisera un matériau d'aspect similaire.*

Les couleurs vives sont interdites.

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

### - Matériaux et couleurs des façades

- a - Sur les bâtiments anciens traditionnels, on maintiendra ou retrouvera le matériau traditionnel (réfection d'enduit à la chaux ton ocre par exemple...).
- 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, jambages, linteaux, bandeaux, soubassements, couvrements...).

### - Percements des façades

- a - La forme des ouvertures anciennes (portes de grange, fenêtres, portes, ferronneries, autres percements...) doit être conservée pour préserver l'aspect du bâtiment.
- b - Les nouveaux percements seront proportionnés de manière à recevoir des menuiseries en harmonie avec celles existantes. Ils seront traités à l'identique des percements anciens et on respectera le rythme des ouvertures, leur alignement, la symétrie de la façade.

### 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.
- c - La clôture en limite avec l'espace public sera constituée soit :
  - d'un muret de 90 cm de hauteur maximum, surmonté d'un dispositif à claire-voie,
  - d'un mur plein.
- d - Les clôtures en limites séparatives peuvent être constituées soit :
  - d'un muret de 90 cm de hauteur maximum, surmonté d'un dispositif à claire-voie,
  - d'un mur plein,
  - d'un système de claire-voie doublé d'une haie.
- e - 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 UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

- a - 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 dans la mesure du possible.
- b - Les opérations d'ensemble doivent prévoir une aire de stationnement commune en fonction du nombre de lots prévus.

## ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### RAPPEL DU CODE CIVIL

#### Article 671

Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.

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

Les espaces libres de toute construction, privés ou communs, doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Ils seront principalement végétalisés afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

Les surfaces imperméabilisées (enrobé non drainant, terrasse carrelée, construction dont le toit n'est pas végétalisé) seront limitées dans la mesure du possible. On préférera des systèmes de revêtements poreux, pour les voies, trottoirs, cheminements piétonniers, parkings, qui facilitent le stockage en souterrain et l'infiltration des eaux pluviales (enrobé drainant, evergreen, dalles alvéolées, dalles à gazon, dalles en pierre poreuse, graviers, copeaux de bois, stabilisés, pavés, etc.

La plantation d'un arbre d'essence caduque près de la maison permet d'apporter de l'ombrage et de préserver l'intimité en été et en hiver, la maison peut bénéficier d'un ensoleillement maximum avec la perte des feuilles. Elle permet de purifier et rafraîchir l'air (absorption de CO<sub>2</sub>, évapo-transpiration, filtration des poussières) ainsi que d'abriter et de nourrir la faune.

### I – VEGETATION EXISTANTE

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.

### II – PLANTATIONS

- a - Au moins un arbre de haute tige sera planté par construction.
- b - Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'1 arbre minimum pour 4 emplacements.
- c - Les haies seront de préférence constituées de plusieurs essences feuillues locales d'aspects divers (persistants et non persistants, différentes périodes de floraison).
- d - Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone A ou N, des éléments tel que buissons, allées d'arbres, haies champêtres composées d'arbustes et d'arbres d'essences locales seront plantés de façon à créer des écrans visuels et constituer ainsi une transition harmonieuse entre le secteur bâti et le secteur naturel ou agricole.

## ARTICLE UD 14 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

## ARTICLE UD 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

## ARTICLE UD 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

## CHAPITRE III – ZONE UE

### Caractère de la zone :

La zone UE correspond à la zone à vocation d'activités industrielles et artisanales route de la Villeneuve.

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

#### Sont autorisées:

- a - Les constructions à usage d'activités telles que les bureaux, services, commerces, activités artisanales, industrielles, les entrepôts..., à l'exception des hôtels.
- b - La création et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement liées aux constructions et installations autorisées dans la zone,
- c - 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
- d - Les aires de stationnement publiques.
- e - L'aménagement, la construction des annexes et l'extension mesurée des constructions existantes situées sur la zone,
- f - 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,
- g - Le changement de destination des bâtiments existants ainsi que leur extension et la construction de leurs annexes pour des affectations autorisées dans la zone,
- h - Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs...),
- i - Les équipements publics ou collectifs.
- j - 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.

### ARTICLE UE 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, sans pouvoir avoir une largeur inférieure à 3,50 mètres, et être 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 ainsi qu'à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- b - Le plan-masse des opérations veillera à optimiser les accès sur le réseau viaire en fonction de la nature et de la taille de l'opération pour assurer au mieux l'évacuation. Les voies en impasse pourront être interdites.

## ARTICLE UE 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.

### II- ASSAINISSEMENT

#### 1 - Eaux usées

- a - Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.
- b - En l'absence de réseau collectif ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques du terrain. Il 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 - La création d'un assainissement individuel doit faire l'objet d'un dossier spécifique « étude à la parcelle » soumis à l'instruction du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

#### 2 - Eaux pluviales

- a - La gestion des eaux pluviales ou assimilées sera assurée sur l'unité foncière par des aménagements à la charge du propriétaire pour l'infiltration et la récupération des eaux pluviales. Ces dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain et peuvent nécessiter la construction d'ouvrages spécifiques tels que les bassins de rétention des eaux pluviales. Seul le surplus en cas de fortes pluies sera dirigé vers le réseau collecteur pluvial.
- b - Toute installation artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité, et assurant une protection efficace du milieu naturel.
- 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.

### III- ELECTRICITE – TELECOMMUNICATION

- a - L'éclairage public des voies et des chemins piétons des opérations devra être assurée de manière raisonnée en fonction de l'usage des espaces.
- b - En l'absence de réseau souterrain sous la voie publique, les constructions nouvelles devront prévoir les fourreaux pour le raccordement au réseau lorsqu'il sera réalisé.

## ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En cas de 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.

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

### I- REGLE GENERALE :

Les constructions doivent s'implanter soit :

- à au moins 6 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.
- suivant le retrait d'une construction voisine.

Les annexes peuvent s'implanter librement.

### II- DISPOSITIONS PARTICULIERES SOUS RESERVE DE NE PAS PRESENTER UN DANGER POUR LA SECURITE PUBLIQUE :

- a - Des dispositions autres peuvent être acceptées sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site :
  - pour la réalisation d'un équipement collectif d'intérêt général,
  - pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif,
  - pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers...)
  - dans le cas d'installation d'une isolation extérieure sur un bâtiment existant
  - dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble

- pour la préservation ou la restauration d'un alignement d'arbres, d'une haie ou d'un élément végétal,
  - pour la réalisation de stationnement dans le cas d'un équipement collectif ou d'une construction à usage d'activité (commerces, artisanat, services, loisirs...).
- b - Dans le cas de l'aménagement, l'extension ou la surélévation d'une construction existante ne respectant pas les prescriptions du PLU, la construction projetée peut reprendre l'implantation du bâtiment existant.
- c - Dans le cas d'un terrain desservi par deux voies, il suffit que cette prescription soit respectée par rapport à l'une des voies.

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

### I- REGLE GENERALE :

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- DISPOSITIONS PARTICULIERES :

- c - Les débords de toiture, les installations non couvertes telles que les terrasses, balcons... ne sont pas prises en compte. Le recul peut être abaissé à 1 m pour les installations annexes en sous-sol comme une piscine, une citerne de récupération des eaux pluviales...
- d - Des dispositions autres peuvent être acceptées sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site :
- pour la réalisation d'un équipement collectif d'intérêt général,
  - pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif,
  - pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers...),
  - dans le cas d'installation d'une isolation extérieure sur un bâtiment existant,
  - dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble.
  - pour la préservation ou la restauration d'un alignement d'arbres, d'une haie ou d'un élément végétal.
- e - Si la parcelle contiguë comporte, au droit de la construction projetée, une construction implantée sur la limite séparative avec une façade aveugle, la construction projetée peut s'implanter à moins de 3 mètres dans la limite du gabarit de la construction existante.
- f - Si la construction projetée a une hauteur inférieure à 3,5 m, elle peut s'implanter librement par rapport aux limites séparatives.
- g - Dans le cas de la reconstruction, l'aménagement, l'extension dans le prolongement ou la surélévation d'une construction existante ne respectant pas les prescriptions du PLU, la construction projetée peut reprendre l'implantation du bâtiment existant.

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

Non réglementé.

## ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

## ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### I- REGLE GENERALE :

La hauteur maximale des constructions, toutes superstructures comprises, hors souches de cheminée, antennes, paratonnerres, est fixée à 12 mètres par rapport à l'égout du toit ou l'acrotère.

### II- DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Des dispositions autres peuvent être acceptées dans les cas suivants :

- Pour la réalisation d'installations techniques liée à la sécurité, à l'accessibilité (ascenseurs, escaliers...) ou aux différents réseaux (antenne...).

- Dans le cas d'aménagement, d'extension ou de reconstruction de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U., en reprenant la même hauteur que celle du bâtiment préexistant.
- Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif.

## ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

### RAPPEL DU CODE DE L'URBANISME

#### Article R111-21 :

*Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

#### DISPOSITIONS DIFFERENTES EN CAS DE « PROJET INNOVANT »

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...).

> Par exemple, le choix des matériaux de toiture et l'inclinaison des pentes est alors libre.

Cependant, ces projets, élaborés dans un esprit d'innovation doivent tout de même tenir compte des qualités du tissu bâti et du paysage naturel dans lequel ils s'insèrent.

#### 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...

#### II- TOITURES

Les matériaux et les pentes de toit sont non réglementés.

#### 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...). Les soubassements en agglomérés doivent être enduits ou masqués.
- b - 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).

- 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.

### ARTICLE UE 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 dans la mesure du possible.

### ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

#### RAPPEL DU CODE CIVIL

##### Article 671

Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.

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

Les espaces libres de toute construction, privés ou communs, doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Ils seront principalement végétalisés afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

Les surfaces imperméabilisées (enrobé non drainant, terrasse carrelée, construction dont le toit n'est pas végétalisé) seront limitées dans la mesure du possible. On préférera des systèmes de revêtements poreux, pour les voies, trottoirs, cheminements piétonniers, parkings, qui facilitent le stockage en souterrain et l'infiltration des eaux pluviales (enrobé drainant, evergreen, dalles alvéolées, dalles à gazon, dalles en pierre poreuse, graviers, copeaux de bois, stabilisés, pavés, etc.

#### I – VEGETATION EXISTANTE

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.

#### II – PLANTATIONS

- a - Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre minimum pour quatre emplacements.
- b - Les haies seront de préférence constituées de plusieurs essences feuillues locales d'aspects divers (persistants et non persistants, différentes périodes de floraison).

### ARTICLE UE 14 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

### ARTICLE UE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.



**ARTICLE UE 16 –**

**OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## CHAPITRE IV – ZONE UL

### Caractère de la zone :

La zone UL correspond à la zone à vocation de loisirs dans le bourg de Neuvy-sur-Loire, en deux sites :

- Entre la Vrille et la rue du Coudray, où se situent la salle polyvalente et les équipements qui l'accompagnent,
- Au Champ de la Croix, sur la partie du terrain de football conservée en zone de loisirs.

La zone UL est comprise dans la zone des 2 km autour du CNPE.

### ARTICLE UL 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.  
Et en particulier :
  - les constructions nouvelles à usage industriel,
  - les constructions nouvelles à usage agricole,
  - les dépôts de véhicules hors d'usage,
  - Les exhaussements et affouillements du sol,
  - les carrières, mines, gravières ou sablières,
  - les établissements recevant du public (ERP) de 1<sup>ère</sup> à 4<sup>e</sup> catégorie

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

Sont autorisées:

- a - Les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- b - Les constructions et installations à usage culturel, de plein air, sportif ou de loisirs (y compris ERP de 5<sup>e</sup> catégorie),
- c - Une seule construction à usage d'habitation pour assurer la direction, le gardiennage et la surveillance des équipements et établissements de chacun des deux sites,
- d - Les aires de stationnement publiques.

### ARTICLE UL 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, sans pouvoir avoir une largeur inférieure à 3,50 mètres, et être 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 ainsi qu'à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- b - Le plan-masse des opérations veillera à optimiser les accès sur le réseau viaire en fonction de la nature et de la taille de l'opération pour assurer au mieux l'évacuation. Les voies en impasse pourront être interdites.

### ARTICLE UL 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

## II- ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées

- a - Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.
- b - En l'absence de réseau collectif ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques du terrain. Il 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 - La création d'un assainissement individuel doit faire l'objet d'un dossier spécifique « étude à la parcelle » soumis à l'instruction du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

2 - Eaux pluviales

- a - La gestion des eaux pluviales ou assimilées sera assurée sur l'unité foncière par des aménagements à la charge du propriétaire pour l'infiltration et la récupération des eaux pluviales. Ces dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain et peuvent nécessiter la construction d'ouvrages spécifiques tels que les bassins de rétention des eaux pluviales. Seul le surplus en cas de fortes pluies sera dirigé vers le réseau collecteur pluvial.
- b - Toute installation artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité, et assurant une protection efficace du milieu naturel.
- 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.

## III- ELECTRICITE – TELECOMMUNICATION

- a - L'éclairage public des voies et des chemins piétons des opérations devra être assurée de manière raisonnée en fonction de l'usage des espaces.
- b - En l'absence de réseau souterrain sous la voie publique, les constructions nouvelles devront prévoir les fourreaux pour le raccordement au réseau lorsqu'il sera réalisé.

**ARTICLE UL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

En cas de 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.

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

## I- REGLE GENERALE :

- a - Les constructions doivent s'implanter soit :
  - à au moins 6 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.
  - Suivant le retrait d'une construction voisine.

Les annexes peuvent s'implanter librement.

## II- DISPOSITIONS PARTICULIERES SOUS RESERVE DE NE PAS PRESENTER UN DANGER POUR LA SECURITE PUBLIQUE :

- a - Des dispositions autres peuvent être acceptées sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site :
  - pour la réalisation d'un équipement collectif d'intérêt général
  - pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers...)
  - dans le cas d'installation d'une isolation extérieure sur un bâtiment existant
  - dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble
  - pour la préservation ou la restauration d'un alignement d'arbres, d'une haie ou d'un élément végétal,
  - pour la réalisation de stationnement dans le cas d'un équipement collectif ou d'une construction à usage d'activité (commerces, artisanat, services, loisirs...).
- b - Dans le cas de l'aménagement, l'extension ou la surélévation d'une construction existante ne respectant pas les prescriptions du PLU, la construction projetée peut reprendre l'implantation du bâtiment existant.
- c - Dans le cas d'un terrain desservi par deux voies, il suffit que cette prescription soit respectée par rapport à l'une des voies.

## ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### I- REGLE GENERALE :

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- DISPOSITIONS PARTICULIERES :

- h - Les débords de toiture, les installations non couvertes telles que les terrasses, balcons... ne sont pas prises en compte. Le recul peut être abaissé à 1 m pour les installations annexes en sous-sol comme une piscine, une citerne de récupération des eaux pluviales...
- i - Des dispositions autres peuvent être acceptées sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site :
  - pour la réalisation d'un équipement collectif d'intérêt général,
  - pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif,
  - pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers...),
  - dans le cas d'installation d'une isolation extérieure sur un bâtiment existant,
  - dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble.
  - pour la préservation ou la restauration d'un alignement d'arbres, d'une haie ou d'un élément végétal.
- j - Si la parcelle contiguë comporte, au droit de la construction projetée, une construction implantée sur la limite séparative avec une façade aveugle, la construction projetée peut s'implanter à moins de 3 mètres dans la limite du gabarit de la construction existante.
- k - Si la construction projetée a une hauteur inférieure à 3,5 m, elle peut s'implanter librement par rapport aux limites séparatives.
- l - Dans le cas de la reconstruction, l'aménagement, l'extension dans le prolongement ou la surélévation d'une construction existante ne respectant pas les prescriptions du PLU, la construction projetée peut reprendre l'implantation du bâtiment existant.

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

Non réglementé.

## ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

## ARTICLE UL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### I- REGLE GENERALE :

La hauteur maximale des constructions, toutes superstructures comprises, hors souches de cheminée, antennes, paratonnerres, est fixée à 12 mètres par rapport à l'égout du toit ou l'acrotère.

### II- DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Des dispositions autres peuvent être acceptées dans les cas suivants :

- Pour la réalisation d'installations techniques liée à la sécurité, à l'accessibilité (ascenseurs, escaliers...) ou aux différents réseaux (antenne...).
- Dans le cas d'aménagement, d'extension ou de reconstruction de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U., en reprenant la même hauteur que celle du bâtiment préexistant.
- Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif,

## ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR

### RAPPEL DU CODE DE L'URBANISME

#### Article R111-21 :

*Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

#### DISPOSITIONS DIFFERENTES EN CAS DE « PROJET INNOVANT »

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...).

> Par exemple, le choix des matériaux de toiture et l'inclinaison des pentes est alors libre.

Cependant, ces projets, élaborés dans un esprit d'innovation doivent tout de même tenir compte des qualités du tissu bâti et du paysage naturel dans lequel ils s'insèrent.

#### 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...

#### II- TOITURES

Les matériaux et les pentes de toit sont non réglementés.

#### 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...). Les soubassements en agglomérés doivent être enduits ou masqués.
- b - 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).

#### 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.

## ARTICLE UL 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 dans la mesure du possible.

## ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### RAPPEL DU CODE CIVIL

#### Article 671

Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite

par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.

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

Les espaces libres de toute construction, privés ou communs, doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Ils seront principalement végétalisés afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

Les surfaces imperméabilisées (enrobé non drainant, terrasse carrelée, construction dont le toit n'est pas végétalisé) seront limitées dans la mesure du possible. On préférera des systèmes de revêtements poreux, pour les voies, trottoirs, cheminements piétonniers, parkings, qui facilitent le stockage en souterrain et l'infiltration des eaux pluviales (enrobé drainant, evergreen, dalles alvéolées, dalles à gazon, dalles en pierre poreuse, graviers, copeaux de bois, stabilisés, pavés, etc.

#### I – VEGETATION EXISTANTE

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.

#### II – PLANTATIONS

a - Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'1 arbre minimum pour 4 emplacements.

b - Les haies seront de préférence constituées de plusieurs essences feuillues locales d'aspects divers (persistants et non persistants, différentes périodes de floraison).

## ARTICLE UL 14 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

## ARTICLE UL 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

## ARTICLE UL 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

## III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

## CHAPITRE I – ZONE I 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 est composée de 2 secteurs :

- Zone 1AUB à la Montagne au niveau du Moulin à Vent et des Japloux, à vocation généraliste,
- Zone 1AUq à proximité de la zone des 2 km, aux Fénines, à vocation généraliste.

### 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.

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

Sont autorisés dans l'ensemble de la zone à condition de respecter les orientations d'aménagement et de programmation :

- 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 équipements collectifs et publics.
- c - Les constructions à usage d'habitation et les annexes qui leur sont liées,
- d - Les constructions à usage de commerce, de services et les bureaux (en particulier les professions libérales),
- e - Les entrepôts et les constructions à usage d'activités artisanales à condition de n'entraîner aucune nuisance grave pour le voisinage.
- f - Les terrains de camping et de caravanage et les Parcs Résidentiels de loisirs.

Cependant, dans le secteur 1AUq à proximité de la zone des 2 km, selon une appréciation au cas par cas :

- on évitera dans la mesure du possible les Etablissements Recevant du Public (ERP) sensibles (écoles, hôpitaux, maisons de retraite...) sauf justification (réduction du risque par le transfert d'établissement à l'intérieur des 2 km par exemple...).
- le nombre de constructions, dans le cadre d'une opération d'ensemble, sera limité à 10 logements à l'hectare.

### 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, sans pouvoir avoir une largeur inférieure à 3,50 mètres, et être 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 une même unité foncière, 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 ainsi qu'à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- b - Pour être intégrées à la voirie communale, les voies doivent être conformes au règlement de voirie communale.
- c - Le plan-masse des opérations veillera à optimiser les accès sur le réseau viaire en fonction de la nature et

de la taille de l'opération pour assurer au mieux l'évacuation. Les voies en impasse pourront être intégrées

## 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.

### II- ASSAINISSEMENT

#### 1 - Eaux usées

- a - Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.
- b - En l'absence de réseau collectif ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques du terrain. Il 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 - La création d'un assainissement individuel doit faire l'objet d'un dossier spécifique « étude à la parcelle » soumis à l'instruction du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

#### 2 - Eaux pluviales

- a - La gestion des eaux pluviales ou assimilées sera assurée sur l'unité foncière par des aménagements à la charge du propriétaire pour l'infiltration et la récupération des eaux pluviales. Ces dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain et peuvent nécessiter la construction d'ouvrages spécifiques tels que les bassins de rétention des eaux pluviales. Seul le surplus en cas de fortes pluies sera dirigé vers le réseau collecteur pluvial.
- b - Toute installation artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité, et assurant une protection efficace du milieu naturel.
- 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.

### III- ELECTRICITE – TELECOMMUNICATION

- a - L'éclairage public des voies et des chemins piétons des opérations devra être assurée de manière raisonnée en fonction de l'usage des espaces.
- b - La desserte intérieure des opérations d'aménagement et le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux doivent se faire en souterrain. En cas d'absence de réseau souterrain sous la voie publique, les constructions nouvelles devront prévoir les fourreaux pour le raccordement au réseau lorsqu'il sera réalisé.

## ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- a - En cas de 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.

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

### I- REGLE GENERALE :

- a - Les constructions doivent s'implanter soit :
  - à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.
  - à au moins 6 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.
  - Suivant le retrait d'une construction voisine.
- b- Les annexes peuvent s'implanter librement.

### II- DISPOSITIONS PARTICULIERES SOUS RESERVE DE NE PAS PRESENTER UN DANGER POUR LA SECURITE PUBLIQUE :

- a - Des dispositions autres peuvent être acceptées sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site :
  - pour la réalisation d'un équipement collectif d'intérêt général,
  - pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif,

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers...)
  - dans le cas d'installation d'une isolation extérieure sur un bâtiment existant
  - dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble
  - pour la préservation ou la restauration d'un alignement d'arbres, d'une haie ou d'un élément végétal,
  - pour la réalisation de stationnement dans le cas d'un équipement collectif ou d'une construction à usage d'activité (commerces, artisanat, services, loisirs...).
- b - Dans le cas de l'aménagement, l'extension ou la surélévation d'une construction existante ne respectant pas les prescriptions du PLU, la construction projetée peut reprendre l'implantation du bâtiment existant.
- c - Dans le cas d'un terrain desservi par deux voies, il suffit que cette prescription soit respectée par rapport à l'une des voies.

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

### I- REGLE GENERALE :

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- DISPOSITIONS PARTICULIERES :

- a - Les débords de toiture, les installations non couvertes telles que les terrasses, balcons... ne sont pas prises en compte. Le recul peut être abaissé à 1 m pour les installations annexes en sous-sol comme une piscine, une citerne de récupération des eaux pluviales...
- b - Des dispositions autres peuvent être acceptées sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site :
- pour la réalisation d'un équipement collectif d'intérêt général,
  - pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif,
  - Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers...),
  - dans le cas d'installation d'une isolation extérieure sur un bâtiment existant,
  - dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble.
  - Pour la préservation ou la restauration d'un alignement d'arbres, d'une haie ou d'un élément végétal.
- c - Si la parcelle contiguë comporte, au droit de la construction projetée, une construction implantée sur la limite séparative avec une façade aveugle, la construction projetée peut s'implanter à moins de 3 mètres dans la limite du gabarit de la construction existante.
- d - Si la construction projetée a une hauteur inférieure à 3,5 m, elle peut s'implanter librement par rapport aux limites séparatives.
- e - Dans le cas de la reconstruction, l'aménagement, l'extension dans le prolongement ou la surélévation d'une construction existante ne respectant pas les prescriptions du PLU, la construction projetée peut reprendre l'implantation du bâtiment existant.

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

Non réglementé.

## ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Y compris les bâtiments annexes, l'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 50% de la superficie du terrain, déduction faite des surfaces destinées à des opérations de voirie.

## ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### I- REGLE GENERALE :

La hauteur maximale des constructions, toutes superstructures comprises, hors souches de cheminée, antennes, paratonnerres, est fixée à 7.50 mètres par rapport à l'égout du toit ou l'acrotère.

### II- DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Des dispositions autres peuvent être acceptées dans les cas suivants :

- Pour la réalisation d'installations techniques liée à la sécurité, à l'accessibilité (ascenseurs, escaliers...) ou aux différents réseaux (antenne...).
- Dans le cas d'aménagement, d'extension ou de reconstruction de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U., en reprenant la même hauteur que celle du bâtiment préexistant.

## ARTICLE 1 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

### RAPPEL DU CODE DE L'URBANISME

#### Article R111-21 :

*Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

#### DISPOSITIONS DIFFERENTES EN CAS DE « PROJET INNOVANT »

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...).

> Par exemple, le choix des matériaux de toiture et l'inclinaison des pentes est alors libre.

Cependant, ces projets, élaborés dans un esprit d'innovation doivent tout de même tenir compte des qualités du tissu bâti et du paysage naturel dans lequel ils s'insèrent.

#### 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...

a - Les pastiches d'architecture archaïque (colonnes...) ou étrangère à la région (mas provençal, chalet suisse...) sont interdits.

b - Les annexes métalliques ne sont pas autorisées.

c - Les vérandas sont autorisées en veillant à l'articulation avec le bâtiment existant et leurs caractéristiques ne sont pas réglementées.

#### II- ELEMENTS EXTERIEURS

a - 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.

- b - Les panneaux solaires doivent être intégrés avec harmonie dans la toiture (positionnement par rapport aux ouvertures, intégration dans l'épaisseur du toit...).
- c - Aucun appareil extérieur (appareil de climatisation, parabole, panneau solaire...) ne peut être implanté sur un pan de toiture ou une façade visible de la voie publique.

### III- TOITURES

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

La taille et le nombre de châssis de toiture seront proportionnés à la taille de la toiture. Leur implantation sera ordonnancée par rapport aux ouvertures des façades.

- a - Les toitures doivent être réalisées avec des matériaux d'aspect et de couleur similaire à la tuile de terre cuite (nuance vieille tuile) et avoir au moins deux pans dont la pente sera comprise entre 35° et 45°, pour se rapprocher des matériaux et de la pente de toit des constructions traditionnelles.
- b - La toiture des bâtiments annexes peut présenter une pente inférieure.
- c - Pour les extensions ou les bâtiments annexes adossés à la construction ou à la limite parcellaire, la toiture peut ne présenter qu'un seul pan d'une pente inférieure.
- e - Des matériaux et des pentes différentes peuvent être admis dans le cadre d'un projet « innovant » (voir entête de l'article 11). Dans ce cadre, les toitures-terrasses et les pentes légères masquées par un acrotère sont autorisées. Dans le cas d'une extension, on sera particulièrement vigilant à l'articulation avec le bâtiment préexistant, en particulier si c'est un bâtiment ancien traditionnel.
- f - Pour les autres constructions (à usage d'activités, de loisirs...), les matériaux de couverture retrouveront l'aspect des tuiles nuance rouge vieille tuile ou de l'ardoise en fonction de l'environnement et des autres bâtiments du site. La pente n'est pas réglementée.
- g - Les matériaux et pentes de toit des vérandas et des postes de distribution d'électricité ne sont pas réglementés.

### IV- FAÇADES

#### 1 – Généralités

##### - Matériaux et couleurs des 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...). Les soubassements en agglomérés doivent être enduits ou masqués.
- b - Les bardages métalliques, en bac-acier sont interdits sur les habitations, sauf dans le cas d'un projet innovant (voir encadré en entête de l'article 11).
- c - Les enduits doivent retrouver les textures et teintes traditionnelles locales (enduit à la chaux utilisant des sables locaux) et ne doivent donc pas être trop clairs mais se rapprocher de ton beige ocré, terre. Les couleurs vives sont interdites.

##### - Menuiseries, ferronneries, bardage

- a - 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).
- b - Les couleurs vives sont interdites.

### 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.
- c - La clôture en limite avec l'espace public sera constituée soit :
  - d'un muret de 90 cm de hauteur maximum, surmonté d'un dispositif à claire-voie,
  - d'un mur plein.
- d - Les clôtures en limites séparatives peuvent être constituées soit :

- d'un muret de 90 cm de hauteur maximum, surmonté d'un dispositif à claire-voie,
- d'un mur plein,
- d'un système de claire-voie doublé d'une haie.

### ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

- a - 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.
- b - Il est imposé un minimum d'une place de stationnement par logement, prévu en dehors des voies publiques.
- c - Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prévoir une ou plusieurs aires de stationnement communes.

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

#### RAPPEL DU CODE CIVIL

#### Article 671

Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.

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

Les espaces libres de toute construction, privés ou communs, doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Ils seront principalement végétalisés afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

Les surfaces imperméabilisées (enrobé non drainant, terrasse carrelée, construction dont le toit n'est pas végétalisé) seront limitées dans la mesure du possible. On préférera des systèmes de revêtements poreux, pour les voies, trottoirs, cheminements piétonniers, parkings, qui facilitent le stockage en souterrain et l'infiltration des eaux pluviales (enrobé drainant, evergreen, dalles alvéolées, dalles à gazon, dalles en pierre poreuse, graviers, copeaux de bois, stabilisés, pavés, etc.

La plantation d'un arbre d'essence caduque près de la maison permet d'apporter de l'ombrage et de préserver l'intimité en été et en hiver, la maison peut bénéficier d'un ensoleillement maximum avec la perte des feuilles. Elle permet de purifier et rafraîchir l'air (absorption de CO<sub>2</sub>, évapo-transpiration, filtration des poussières) ainsi que d'abriter et de nourrir la faune.

#### I – VEGETATION EXISTANTE

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.

#### II – PLANTATIONS

- a - Au moins un arbre de haute tige sera planté par construction.
- b - Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'1 arbre minimum pour 4 emplacements.
- c - Les haies seront de préférence constituées de plusieurs essences feuillues locales d'aspects divers (persistants et non persistants, différentes périodes de floraison).
- d - Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone A ou N, des éléments tel que buissons, allées d'arbres, haies champêtres composées d'arbustes et d'arbres d'essences locales seront plantés de façon à créer des écrans visuels et constituer ainsi une transition harmonieuse entre le secteur bâti et le secteur naturel ou agricole.

### ARTICLE 1AU 14 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

### ARTICLE 1AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

### ARTICLE 1AU 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

## CHAPITRE II – ZONE 2 AU

**Vocation de la zone :** La zone 2 AU correspond à un secteur destiné à une urbanisation future sur le secteur de la Montagne mais 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. La zone 2AU se trouve à Gardefort et aux Montagnes (au Corlus et au Crot aux Pois).  
L'ouverture à l'urbanisation de ces zones d'extension est différée et subordonnée à une modification ou une révision 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.

### 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

Seuls sont autorisées, les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs...), à condition de ne pas compromettre l'urbanisation rationnelle ultérieure de la zone.

### 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

Sans objet.

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

Sans objet.

### 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

Sans objet.

### ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Sans objet.

### 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 si nécessaire par des plantations d'espèces indigènes équivalentes. L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.
- b - Les haies seront constituées de plusieurs essences feuillues locales d'aspects divers (persistants et non persistants, différentes périodes de floraison).
- c - Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone A ou N, des éléments tel que buissons, allées d'arbres, haies champêtres composées d'arbustes et d'arbres d'essences locales seront plantés de façon à créer des écrans visuels et constituer ainsi une transition harmonieuse entre le secteur bâti et le secteur naturel ou agricole.

### ARTICLE 2AU 14 –POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

### ARTICLE 2AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

### ARTICLE 2AU 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

## IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLE ET NATURELLE

## CHAPITRE I – 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. L'aménagement, la construction des annexes et l'extension mesurée des bâtiments d'habitation existants sont autorisés dans l'ensemble de la zone sous conditions.

Elle comprend un secteur Av correspondant aux parcelles appartenant à l'AOC « Coteaux du Giennois » (ce secteur a été créé à seule fin de bien identifier les parcelles AOC mais le même règlement que celui de l'ensemble de la zone agricole s'y applique).

### 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

#### I - SUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE A, SONT AUTORISES :

- 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 à condition de ne pas nuire à l'activité agricole pour une utilisation à usage d'habitation ou d'hébergement touristique pour les bâtiments 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 - L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments d'habitation existants sous réserve de respecter les conditions énoncés aux articles 9 et 10.
- j - La construction des annexes des bâtiments d'habitation existants à condition qu'elles soient situées à moins de 100 m de la construction principale,
- k - En cas de sinistre, la reconstruction sur place et sans changement d'affectation dans la limite d'emprise au sol du bâtiment préexistant.

### 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 ainsi qu'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.
- 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.
- b - La création d'un assainissement individuel doit faire l'objet d'un dossier spécifique « étude à la parcelle » soumis à l'instruction du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

###### 2 - Eaux pluviales

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.

#### 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

- a - Les constructions principales doivent être implantées à au moins 10 m de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.
- b - Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs... peuvent s'implanter librement sous réserve de ne pas présenter un danger pour la sécurité publique.

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

- 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 ( $L = H/2 > 3$  mètres).
- b - Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs... peuvent s'implanter librement.

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

- a- L'extension des bâtiments d'habitation existants est limitée à une augmentation de la surface de plancher de 30% ou 30 m<sup>2</sup>, en choisissant la solution la plus favorable.
- b- L'extension des bâtiments d'habitation existants et la construction de leurs annexes ne doit pas conduire à une emprise au sol de l'ensemble des constructions (construction principales et annexes) supérieure à 60% de la superficie de l'unité foncière.

## ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- a - La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes est fixée à 7,5 mètres à l'égout du toit ou l'acrotère, toutes superstructures comprises, hors souches de cheminée, antennes, paratonnerres.
- b - La hauteur des bâtiments à vocation agricole et des bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif n'est pas règlementée.

## ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

### RAPPEL DU CODE DE L'URBANISME

#### Article R111-21 :

*Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

#### DISPOSITIONS DIFFERENTES EN CAS DE « PROJET INNOVANT »

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...).

> Par exemple, le choix des matériaux de toiture et l'inclinaison des pentes est alors libre.

Cependant, ces projets, élaborés dans un esprit d'innovation doivent tout de même tenir compte des qualités du tissu bâti et du paysage naturel dans lequel ils s'insèrent.

## 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 traditionnelles doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style d'origine et matériaux correspondants. En particulier, pour les bâtiments repérés présentant un intérêt architectural, on cherchera à retrouver les caractéristiques d'origine même quand elles ont disparu (lors du remplacement d'une toiture, on remettra de la petite tuile si elle a été remplacée par un autre matériau...).

- Pour les constructions à usage d'habitation

- a - Les pastiches d'architecture archaïque (colonnes...) ou étrangère à la région (mas provençal, chalet suisse...) sont interdits.
- b - Les vérandas sont autorisées en veillant à l'articulation avec le bâtiment existant et leurs caractéristiques ne sont pas réglementées.

→ **Pour les constructions repérées présentant un intérêt architectural**

*Les volets roulants sont admis si les coffres ne sont pas apparents et si les volets battants sont conservés.*

**II- TOITURES**

- Pour les constructions à usage d'habitation

- a - Les toitures doivent être réalisées avec des matériaux d'aspect et de couleur similaire à la tuile de terre cuite (nuance vieille tuile) et avoir au moins deux pans dont la pente sera comprise entre 35° et 45°, pour se rapprocher des matériaux et de la pente de toit des constructions traditionnelles.
- b - La toiture des bâtiments annexes peut présenter une pente inférieure.
- c - Pour les extensions ou les bâtiments annexes adossés à la construction ou à la limite parcellaire, la toiture peut ne présenter qu'un seul pan d'une pente inférieure.
- d - En cas d'extension d'un bâtiment dans son prolongement, on pourra reprendre le même matériau et la même pente que la construction existante.
- e - Des matériaux et des pentes différentes peuvent être admis dans le cadre d'un projet « innovant » (voir entête de l'article 11). Dans ce cadre, les toitures-terrasses et les pentes légères masquées par un acrotère sont autorisées. Dans le cas d'une extension, on sera particulièrement vigilant à l'articulation avec le bâtiment préexistant, en particulier si c'est un bâtiment ancien traditionnel.
- f - Les matériaux et pentes de toit des vérandas et des postes de distribution d'électricité ne sont pas réglementés.

→ **Pour les constructions repérées présentant un intérêt architectural**

- *Les bâtiments actuellement couverts en petites tuiles plates couleur vieilles tuiles conserveront ou reprendront un matériau d'aspect, de couleur et de forme identiques.*
- *Les bâtiments recouverts d'un autre matériau retrouveront le matériau d'origine, à savoir les petites tuiles plates couleur vieilles tuiles en cas de remplacement de la toiture. Les bâtiments couverts d'ardoise dès l'origine pourront garder ce matériau.*

- Pour les constructions agricoles

- a - Lorsque le bâtiment agricole est situé à l'intérieur d'un hameau ou dans un ensemble de constructions comprenant les habitations, les matériaux de couverture retrouveront l'aspect des tuiles nuance rouge vieille tuile ou de l'ardoise en fonction de l'environnement et des autres bâtiments du site. Si le bâtiment est isolé ou près d'autres bâtiment technique, l'aspect et la couleur de la toiture n'est pas réglementé mais devra s'insérer au mieux dans le site naturel.
- b - La pente de toit n'est pas réglementée.

### III- FAÇADES

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

##### 1 – Généralités

###### **- Matériaux et couleurs des 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...). Les soubassements en agglomérés doivent être enduits ou masqués.
- b - Les bardages métalliques, en bac-acier sont interdits sur les habitations, sauf dans le cas d'un projet innovant (voir encadré en entête de l'article 11).
- c - Les enduits doivent retrouver les textures et teintes traditionnelles locales (enduit à la chaux utilisant des sables locaux) et ne doivent donc pas être trop clairs mais se rapprocher de ton beige ocré, terre. Le blanc, le gris et les couleurs vives sont interdites.

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

- a - 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).
- b - Les couleurs vives sont interdites.

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

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

- a - Sur les bâtiments anciens traditionnels, on maintiendra ou retrouvera le matériau traditionnel (réfection d'enduit à la chaux ton ocre par exemple...).
- 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, jambages, linteaux, bandeaux, soubassements, couvrements...).

###### **- Percements des façades**

- a - La forme des ouvertures anciennes (portes de grange, fenêtres, portes, ferronneries, autres percements...) doit être conservée pour préserver l'aspect du bâtiment.
- b - Les nouveaux percements seront proportionnés de manière à recevoir des menuiseries en harmonie avec celles existantes. Ils seront traités à l'identique des percements anciens et on respectera le rythme des ouvertures, leur alignement, la symétrie de la façade.

→ **Pour les constructions repérées présentant un intérêt architectural**

*On retrouvera le matériau traditionnel ou on utilisera un matériau d'aspect similaire. Les couleurs vives sont interdites.*

#### - Pour les constructions agricoles

Les bardages métalliques sont autorisés mais on préférera le bardage bois.

Pour les couleurs, on préférera des couleurs mates dans des tons de gris-beiges colorés en fonction du site.

### 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.

### 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

### I – VEGETATION EXISTANTE

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante : 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.

### II – PLANTATIONS

a - Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'1 arbre minimum pour 4 emplacements.

b - Les haies en limite des constructions d'habitation seront constituées de plusieurs essences feuillues locales d'aspects divers (persistants et non persistants, différentes périodes de floraison).

## ARTICLE A 14 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

## ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

## CHAPITRE II – 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.

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. L'aménagement, la construction des annexes et l'extension mesurée des bâtiments d'habitation existants sont autorisés dans l'ensemble de la zone. Elle comprend 6 secteurs :

- **Secteur Nci** : Secteur inondable du PPRI de la Loire correspondant à la carrière
- **Secteur Ni** : Secteur inondable du PPRI de la Loire
- **Secteur Nj** : Secteur inondable du PPRI de la Vrille
- **Secteur NL** : Secteur à vocation de loisirs.
- **Secteur NLi** : Secteur inondable à vocation de loisirs où s'appliquent, en fonction du niveau d'aléa, les dispositions du PPRI de la Loire.
- **Secteur NLj** : Secteur inondable à vocation de loisirs où s'appliquent, en fonction du niveau d'aléa, les dispositions du PPRI de la Vrille.

### ARTICLE N 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 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.
- d - En particulier dans les secteurs inondables du P.P.R.I. de la Vrille identifiés par un j, sont interdits :
  - Les constructions nouvelles
  - La création ou l'extension d'Etablissements Recevant du Public (ERP) toutes catégories
  - La création ou l'aménagement de sous-sols en dessous de la cote de référence
  - La création ou l'extension d'aires de camping
  - Le stationnement de caravanes
  - La création ou l'extension d'aires de stationnement de véhicules ouvertes au public
  - Tous travaux de terrassement, d'excavation ou de dessouchage ayant pour effet d'affouiller les berges naturelles de mettre en danger la stabilité des talus de rive ou de faire obstacle au libre écoulement des eaux,
  - Les remblais
  - Le changement de destination ou d'usage de locaux, avec augmentation de population et augmentation de valeur des biens exposés aux risques
  - Les clôtures réalisées avec mur bahut et sans simple grillage
  - La reconstruction d'un bâtiment sinistré par une inondation.

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

#### I - SUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE, SONT AUTORISES :

- a - Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs...) s'ils ne peuvent être localisés en dehors de la zone.
- 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 - L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments d'habitation existants sous réserve de respecter les conditions énoncées aux articles 9 et 10.
- e - La construction des annexes des bâtiments d'habitation existants à condition qu'elles soient situées à moins de 100 m de la construction principale,

- f - En cas de sinistre (à l'exclusion de l'inondation dans le secteur Ni), la reconstruction sur place et sans changement d'affectation dans la limite d'emprise au sol du bâtiment préexistant.
- II - DANS LA ZONE N, A L'EXCLUSION DU SECTEUR NI
- a - 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...
- III - SUR LE SECTEUR Nci SONT AUSSI AUTORISÉS (SOUS RESERVE DES CONDITIONS ENONCÉS CI-APRÈS):
- a - Les constructions et installations nécessaires à l'activité de carrière.
- IV - SUR LE SECTEUR NL SONT AUSSI AUTORISÉS :
- a - Les équipements sportifs, de loisirs ou de tourisme non susceptibles d'accueillir des personnes de façon permanente.
- b - Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
- V - SUR LES SECTEURS Nli ET Nlj SONT AUSSI AUTORISÉS (SOUS RESERVE DES CONDITIONS ENONCÉS CI-APRÈS):
- 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 et installations à caractère temporaire liées à des manifestations.

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.

Dans les secteurs inondables du P.P.R.I. de la Vriille identifiés par un j, les constructions et installations ne sont autorisées qu'à condition de respecter les conditions suivantes et à condition d'être au-dessus des plus hautes eaux connues :

- a - La surélévation de constructions existantes à usage de logement à condition qu'il n'y ait pas de

- création de nouveau logement
- b - L'extension limitée à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (superficie totale accordée pour l'ensemble des permis déposés pour une habitation après approbation du PPR
  - c - La surélévation des constructions existantes à usage d'hébergement à condition de ne pas augmenter la capacité d'hébergement
  - d - L'extension de bâtiments agricoles (exceptés les serres et les logements d'habitation) sous réserve qu'il soit démontré techniquement que l'extension ne puisse se faire hors de la zone inondable ou dans une zone d'aléa plus faible.
  - e - Les reconstructions si l'inondation n'est pas la cause du sinistre et sous réserve qu'il n'y ait ni augmentation de l'emprise au sol ni augmentation de la capacité d'hébergement ou de logement, ni changement de destination, sauf si ce changement tend à réduire la vulnérabilité.
  - f - Les installations techniques d'alimentation en eau potable (captages) et les abris nécessaires aux installations de pompage pour l'irrigation ou l'alimentation en eau potable.

### ARTICLE N 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 ainsi qu'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.
- 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.
- b - La création d'un assainissement individuel doit faire l'objet d'un dossier spécifique « étude à la parcelle » soumis à l'instruction du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

##### 2 - Eaux pluviales

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.

### ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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.

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

- a- Les constructions principales doivent être implantées à au moins 6 m de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.
- b- Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs... peuvent s'implanter librement sous réserve de ne pas présenter un danger pour la sécurité publique.

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

- 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 ( $L = H/2 > 3$  mètres).
- b - Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs... peuvent s'implanter librement.

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

Dans l'ensemble de la zone à l'exclusion des secteurs inondables :

- a- L'extension des bâtiments d'habitation existants est limitée à une augmentation de la surface de plancher de 30% ou 30 m<sup>2</sup>, en choisissant la solution la plus favorable.
- b- L'extension des bâtiments d'habitation existants et la construction de leurs annexes ne doit pas conduire à une emprise au sol de l'ensemble des constructions (construction principales et annexes) supérieure à 60% de la superficie de l'unité foncière

Dans les secteurs inondables du P.P.R.I. Loire identifiés par un i :

- a - les constructions et installations doivent respecter les dispositions spécifiques prévues au PPRI :
  - 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.

Dans les secteurs inondables du P.P.R.I. de la Vrille identifiés par un j :

- g - L'extension est limitée à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (superficie totale accordée pour l'ensemble des permis déposés pour une habitation après approbation du PPRI.

**ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS****I- REGLE GENERALE :**

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes est fixée à 7,5 mètres à l'égout du toit ou l'acrotère, toutes superstructures comprises, hors souches de cheminée, antennes, paratonnerres.

**II- DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

Des dispositions autres peuvent être acceptées dans les cas suivants :

- Pour la réalisation d'installations techniques liée à la sécurité, à l'accessibilité (ascenseurs, escaliers...) ou aux différents réseaux (antenne...).
- Lorsqu'une construction s'insère entre deux bâtiments existants (« dent creuse ») ne respectant pas les prescriptions du PLU, sa hauteur peut être celle de l'un de ces bâtiments voisins ou entre les deux hauteurs.
- Dans le cas d'aménagement, d'extension ou de reconstruction de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U., en reprenant la même hauteur que celle du bâtiment préexistant.
- Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif.

## ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

### RAPPEL DU CODE DE L'URBANISME

#### Article R111-21 :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### DISPOSITIONS DIFFERENTES EN CAS DE « PROJET INNOVANT »

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...).

> Par exemple, le choix des matériaux de toiture et l'inclinaison des pentes est alors libre.

Cependant, ces projets, élaborés dans un esprit d'innovation doivent tout de même tenir compte des qualités du tissu bâti et du paysage naturel dans lequel ils s'insèrent.

#### 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 traditionnelles doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style d'origine et matériaux correspondants. En particulier, pour les bâtiments repérés présentant un intérêt architectural, on cherchera à retrouver les caractéristiques d'origine même quand elles ont disparu (lors du remplacement d'une toiture, on remettra de la petite tuile si elle a été remplacée par un autre matériau...).

a - Les pastiches d'architecture archaïque (colonnes...) ou étrangère à la région (mas provençal, chalet suisse...) sont interdits.

b - Les vérandas sont autorisées en veillant à l'articulation avec le bâtiment existant et leurs caractéristiques ne sont pas réglementées.

→ **Pour les constructions repérées présentant un intérêt architectural**

*Les volets roulants sont admis si les coffres ne sont pas apparents et si les volets battants sont conservés.*

#### II- TOITURES

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

a - Les toitures doivent être réalisées avec des matériaux d'aspect et de couleur similaire à la tuile de terre cuite (nuance vieille tuile) et avoir au moins deux pans dont la pente sera comprise entre 35° et 45°, pour se rapprocher des matériaux et de la pente de toit des constructions traditionnelles.

b - La toiture des bâtiments annexes peut présenter une pente inférieure.

c - Pour les extensions ou les bâtiments annexes adossés à la construction ou à la limite parcellaire, la toiture

peut ne présenter qu'un seul pan d'une pente inférieure.

- d - En cas d'extension d'un bâtiment dans son prolongement, on pourra reprendre le même matériau et la même pente que la construction existante.
- e - Des matériaux et des pentes différentes peuvent être admis dans le cadre d'un projet « innovant » (voir entête de l'article 11). Dans ce cadre, les toitures-terrasses et les pentes légères masquées par un acrotère sont autorisées. Dans le cas d'une extension, on sera particulièrement vigilant à l'articulation avec le bâtiment préexistant, en particulier si c'est un bâtiment ancien traditionnel.
- f - Les matériaux et pentes de toit des vérandas et des postes de distribution d'électricité ne sont pas réglementés.

➔ **Pour les constructions repérées présentant un intérêt architectural**

- Les bâtiments actuellement couverts en petites tuiles plates couleur vieilles tuiles conserveront ou reprendront un matériau d'aspect, de couleur et forme identiques.
- Les bâtiments recouverts d'un autre matériau retrouveront le matériau d'origine, à savoir les petites tuiles plates couleur vieilles tuiles en cas de remplacement de la toiture. Les bâtiments couverts d'ardoise dès l'origine pourront garder ce matériau.

### III- FAÇADES

- Pour la réhabilitation de constructions anciennes traditionnelles

- **Matériaux et couleurs des façades**

- a - Sur les bâtiments anciens traditionnels, on maintiendra ou retrouvera le matériau traditionnel (réfection d'enduit à la chaux ton ocre par exemple...).
- 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, jambages, linteaux, bandeaux, soubassements, couvrements...).

- **Percements des façades**

- a - La forme des ouvertures anciennes (portes de grange, fenêtres, portes, ferronneries, autres percements...) doit être conservée pour préserver l'aspect du bâtiment.
- b - Les nouveaux percements seront proportionnés de manière à recevoir des menuiseries en harmonie avec celles existantes. Ils seront traités à l'identique des percements anciens et on respectera le rythme des ouvertures, leur alignement, la symétrie de la façade.

□ **Pour les constructions repérées présentant un intérêt architectural**

*On retrouvera le matériau traditionnel ou on utilisera un matériau d'aspect similaire. Les couleurs vives sont interdites.*

### 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.
- c - 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 N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et être assuré en dehors des voies publiques dans la mesure du possible.

## ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### I – VEGETATION EXISTANTE

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante : 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.

## II – PLANTATIONS

- a - Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'1 arbre minimum pour 4 emplacements.
- b - Les haies en limite des constructions d'habitation seront constituées de plusieurs essences feuillues locales d'aspects divers (persistants et non persistants, différentes périodes de floraison).

### ARTICLE N 14 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

### ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

### ARTICLE N 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.



# V - ANNEXES

## DEFINITIONS

### HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue est mesurée à l'égout du toit ou l'acrotère.

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 faite du mur.

### EXTENSION MESUREE

Par extension mesurée, il est entendu une extension de la surface de plancher de 30% ou 30 m<sup>2</sup>, en choisissant la solution la plus favorable.

### TENEMENT

Ensemble des parcelles appartenant à un même propriétaire.

## 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.

- Arbustes épineux :  
Houx (Hex aquifolium)
- Arbustes persistants :  
Buis (Buxus sempervireus)  
Troène commun (Ligustrum vulgare)
- Arbustes non persistants :  
Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea)  
Fusain d'Europe (Euonymus europeae)
- Arbustes à baies comestibles :  
Groseillier à maquereau (Ribes uva-crispa)
- Arbustes à fleurs et/ou à fruits décoratifs :  
Viorne lantane (Viburnum lantana) (floraison blanche au printemps)  
Cornouiller mâle (Cornus mas) (floraison jaune au début du printemps)



- Arbres :  
Charme commun (Carpinus  
betulus) Chêne pédonculé  
(Quercus robur) Chêne sessile  
(Quercus petraea)

Erable champêtre (Acer campestre)  
Hêtre (Fagus sylvatica)  
Saule sp. (Salix sp.)

## Liste des éléments naturels du paysage à préserver au titre de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme

N°	Destination	Localisation	Adresse
1	Haie vive	Les Berthiers	Chemin rural
2	Arbres de haute tige	Les Berthiers	VC 3
3	Haie taillée	La Couarde	Chemin de La Couarde
4	Haie taillée	La Couarde	Chemin de La Couarde
5	Haie vive	La Couarde	Chemin de La Couarde
6	Arbres de haute tige	La Couarde	Chemin de La Couarde
7	Arbres de haute tige	La Couarde	Chemin de La Couarde
8	Arbres de haute tige	La Couarde	Chemin de La Couarde
9	Haie	La Couarde	Chemin de La Couarde
10	Haie taillée	Gardefort	Chemin des Hauts de Gardefort
11	Haie taillée	Gardefort	Chemin des Hauts de Gardefort
12	Haie vive	Gardefort	Chemin des Hauts de Gardefort
13	Arbres de haute tige	Gardefort	Chemin du Bas de Gardefort
14	Haie	Gardefort	Arrière des jardins
15	Haie	Gardefort	Chemin du Bas de Gardefort
16	Haie	Gardefort	Chemin des Hauts de Gardefort
17	Haie	Gardefort	Chemin des Hauts de Gardefort
18	Haie	Gardefort	Chemin du Bas de Gardefort
19	Haie	Gardefort	Chemin du Bas de Gardefort
20	Vue	Gardefort	Chemin du Bas de Gardefort
21	Haie	Gardefort	Chemin du Bas de Gardefort
22	Haie	Gardefort	Chemin du Bas de Gardefort
23	Haie	Gardefort	Chemin du Bas de Gardefort
24	Vue	Le Foulon	Route de Faverolles
25	Haie	Le Foulon	Route de Faverolles
26	Vue	Champs de la Chapelle	Route de Faverolles
27	Haie	La Montagne	Chemin des Chailloux
28	Haie	La Montagne	Rue des Gazattes
29	Haie	La Montagne	Rue des Gazattes
30	Alignement d'arbres	Bourg	Front de Loire
31	Arbres de haute tige	Bourg	Rue Jean Jaurès - Gare
32	Haie	LesPelus	Vieille route impériale
33	Haie	LesPelus	Vieille route impériale

Liste des éléments bâtis du  
paysage à préserver au titre de  
l'article L123-1-5 du code de  
l'urbanisme

N°	Destination
1	Ensemble urbain du front de Loire
2	Mur
3	Ancien moulin
4	Tour de Bourgogne
5	Château
6	Maison Carré
7	Vitrine ancienne
8	Cour de la Judée - Constructions anciennes
9	Ancienne chapelle
10	Construction ancienne
11	Mur en pierre
12	Centre social
13	Ancienne halle
14	Vitrine ancienne
15	Vitrine ancienne
16	Vitrine ancienne
17	Portail
18	Villa fin XIXème
19	Ancienne gare
20	Château
21	Dépendances du château
22	Mare de la Couarde
23	Grange
24	Gué de Chariot
25	Fontaine Pitard
26	Tour