

SOMMAIRE

Article 1	Champ d'application territorial du Plan d'Occupation des Sols -----	p. 1
Titre I	DISPOSITIONS GÉNÉRALES -----	p. 1
Article 2	Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols -----	p. 1
Article 3	Division du territoire en zones -----	p. 2
Article 4	Adaptations mineures -----	p. 3
Titre II	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES -----	p. 4
	Zone UAi3 -----	p. 4
	Zone UBi3 -----	p. 19
Titre III	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER -----	p. 33
	Zone 1 AUli3 -----	p. 33
Titre IV	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES -----	p. 46
	Zone Ni -----	p. 46

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU POS

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de BREHEMONT.

ARTICLE 2 PORTÉE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

2.1 Les articles législatifs du Code de l'Urbanisme demeurent applicables et notamment :

- les articles L.111-9 et L.421-4 relatifs aux périmètres de déclaration d'utilité publique,
- l'article L.111-10 relatif aux périmètres de travaux publics :
- l'article L.421-5 relatif à la réalisation des réseaux :
- l'article L.111-1-4 relatif aux routes à grande circulation et voies express.

2.2 Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des Articles R.111-1 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme à l'exception des dispositions des Articles R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21.

2.3 Les Servitudes d'Utilité Publique annexées au plan.

2.4 Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations relatifs :

- aux périmètres sensibles,
- au droit de préemption urbain,
- aux zones d'aménagement différé,

2.5 Lotissements déjà approuvés

Pour tout projet situé à l'intérieur de ces derniers, le règlement applicable est celui du lotissement.

En cas d'absence de règlement, ou si la date de l'arrêté d'approbation est supérieure à 10 ans, ou si le lotissement n'a pas conservé ses propres règles, c'est celui de la zone qui s'applique.

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**3.1 Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en :**

Zones urbaines dites « zones U » dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter,

Zones à urbaniser, dites « zones AU », secteurs à caractère naturel mais destinés à être ouverts à l'urbanisation,

Zones naturelles et forestières protégées dites « zones N ».

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement sont les suivantes :

Zone UAI3 : Zone agglomérée ancienne en zone inondable d'aléa fort. Elle comprend :

- **le secteur UAI3b**, correspond au centre-bourg ancien dense en zone inondable d'aléa fort.

Zone UBI3 : Zone d'extension récente affectée principalement à l'habitat.

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III du présent règlement sont :

Zone 1AUI3 : Zone inondable d'aléa fort destinée à l'urbanisation future à court ou moyen terme, affectée aux activités et équipements de sports, loisirs, et tourisme.

Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre V du présent règlement sont :

Zone N : Zone naturelle et forestière, comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique, ou écologique ou au regard des risques naturels prévisibles, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elle comprend :

- **le secteur Ni3** soumis à des aléas d'inondation forts,
- **le secteur Ni3a** soumis à des aléas d'inondation forts directement et fréquemment inondé par débordement de rivière ou remontée de nappe,
- **le secteur Nli3** destiné aux activités et équipements de sports, loisirs, et tourisme et soumis à des aléas d'inondation forts.
- **le secteur Ni4** soumis à des aléas d'inondation très forts.

3.2 Les documents graphiques comportent également :

ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES

4.1 Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que "d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes" - article L.123-1 du Code de l'Urbanisme.

4.2 Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux :

- qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles,
- ou qui sont sans effet à leur égard.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UAI3

La zone UAI3 est une zone agglomérée correspondant au centre ancien et aux hameaux en zone inondable d'aléa fort.

La pluralité des fonctions rencontrées justifie la destination diversifiée de la zone, sur la base d'une dominante résidentielle. Elle accueille également nombre d'activités commerciales, artisanales, de services publics, d'équipements compatibles avec la proximité d'habitat. De plus, elle comprend les secteurs :

- UAI3b, correspond au centre-bourg ancien dense en zone inondable d'aléa fort,

4

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UAI3 1 TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel, sauf ceux à usage de parkings collectifs et ceux destinés à des dispositifs techniques pouvant difficilement se situer ailleurs (machineries d'ascenseurs...) sous réserve d'une parfaite étanchéité des parois ;
- Les nouveaux équipements de secours et de santé, tels les centres de secours principaux, les hôpitaux, cliniques, maisons de retraite, centres de post-cure et centres accueillant de façon permanente des personnes à mobilité réduite ;
- Les ouvrages, remblaiements ou endiguements nouveaux, qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne seraient pas indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructure publique ;
- La fabrication des substances et préparations dangereuses (définies à l'article R 231-51 du Code du Travail) ;
- Les bâtiments d'exploitation agricole et d'élevage ;

- Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures ;
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping ;
- Le stationnement des caravanes soumis à autorisation et les garages collectifs de caravanes ;
- Les activités industrielles ;
- Les activités artisanales et de services dont la présence ne se justifie pas dans la zone et qui entraînent ou peuvent entraîner des dangers et nuisances pour le voisinage ;
- Les abris de jardins d'une superficie supérieure à 12 m².
- Sauf indication particulière figurant sur les plans de zonage, tout nouveau semis, culture et plantation d'essences forestières de haute tige, au regard des cas visés à l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UAI3 2 TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

UAI3 2-1 Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers qui peuvent être admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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.

5

UAI3 2-2 Sont admis sous condition :

- Les démolitions sous réserve de l'obtention du permis de démolir.
- Pour toutes constructions, installations ou aménagements nouveaux, il est recommandé au maître d'ouvrage ou au constructeur de prendre des dispositions de construction pour faciliter l'éventuelle évacuation des habitants et pour limiter le risque de dégradation 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 des plus hautes eaux connues ou / et dispositifs de coupure, etc...).
- Est également recommandé aux maîtres d'ouvrages et au concepteur d'éviter les organisations d'espaces bâtis conduisant à un effet de construction en bande (notamment par l'implantation linéaire ou l'accolement des constructions) susceptible d'entraver l'étalement de la crûe et de créer une mise en charge localisée.
- Les activités nouvelles entreposant ou fabriquant des substances et préparations dangereuses doivent rechercher une implantation dans les zones les moins exposées, sinon hors des zones submersibles.
- Les exploitants d'installations classées pour la protection de l'environnement doivent mettre en œuvre, dans un délai de 5 ans suivant l'approbation du PPR, les mesures suivantes :

- Le stockage des substances et préparations dangereuses (définies à l'art. R 231-51 du Code du Travail) devra être prévu, soit dans un récipient étanche situé au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues ; cette mesure doit pouvoir être facilement et rapidement mise en œuvre au plus tard dès le déclenchement de l'évacuation des populations de la zone inondable ;
- Les citernes non enterrées, contenant des hydrocarbures, du gaz, des engrais liquides, des pesticides ou des substances et préparations dangereuses, devront être, soit lestées ou fixées au sol à l'aide de dispositifs adéquats, soit situées au-dessus de la ; cote des plus hautes eaux connues ;
- Les citernes enterrées devront être ancrées. L'ancrage devra être calculé de façon à résister à la pression hydrostatique correspondant aux plus hautes eaux connues.
- Les orifices de remplissage devront être étanches et le débouché des tuyaux d'évents devront se situer au-dessus de la cote de plus hautes eaux connues.
- Les constructions nouvelles doivent être aptes à résister structurellement aux remontées de nappe et à une inondation dont le niveau serait égale aux plus hautes eaux connues.
- Les mesures de prévention suivantes doivent être intégrées dans la conception de la construction :
 - Le stockage des substances et préparations dangereuses (définies à l'art. R 231-51 du Code du Travail) devra être prévu, soit dans un récipient étanche situé au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues ; cette mesure doit pouvoir être facilement et rapidement mise en œuvre au plus tard dès le déclenchement de l'évacuation des populations de la zone inondable.
 - Les citernes non enterrées, contenant des hydrocarbures, du gaz, des engrais liquides, des pesticides ou des substances et préparations dangereuses, devront être, soit lestées ou fixées au sol à l'aide de dispositifs adéquats, soit situées au-dessus de la ; cote des plus hautes eaux connues.
 - Les orifices de remplissage devront être étanches et le débouché des tuyaux d'évents devront se situer au-dessus de la cote de plus hautes eaux connues.
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation comporteront un premier niveau de plancher à 0,50 m au moins au-dessus du niveau du terrain naturel et un étage habitable au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues, doté d'ouvertures suffisantes, aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur, pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation.
- Pour les constructions ayant une existence juridique, une extension, attenante ou non, pourra être admise sous réserve d'être conforme avec l'article UAi3 9.
- Les travaux d'extension et de modernisation des équipements de secours et de santé existants, tels que les centres de secours principaux, hôpitaux, cliniques, maisons de retraite et centres accueillant de façon permanente des personnes à mobilité réduite, sous réserve d'être conforme avec l'article UAi3 9 et :
 - De ne pas augmenter les capacités d'hébergement,
 - De réduire la vulnérabilité,
 - D'améliorer qualitativement l'accueil des personnes à mobilité réduite.
- Les stations d'épuration, sous réserve que le choix du site en zone inondable

résulte d'une analyse démontrant qu'il s'agit, parmi les sites envisagés, du meilleur équilibre entre les enjeux hydrauliques, économiques et environnementaux. Toute mesure doit être recherchée pour :

- Limiter la gêne de la station sur l'écoulement de l'eau et l'étalement des crûes,
- Diminuer la vulnérabilité,
- Eviter les risques de pollution en favorisant notamment une remise en fonctionnement rapide après la crûe.
- Les extensions de stations d'épuration existantes doivent respecter les dispositions applicables aux constructions de nouvelles stations d'épuration telles qu'elles sont fixées à l'article UAi3 9.
- La surélévation des constructions d'habitations qui ne comportent pas déjà un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues, doit conduire à doter ces constructions d'un tel étage, avec des ouvertures suffisantes, aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur, pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation.
- Est également admise la reconstruction des bâtiments sinistrés régulièrement autorisés, y compris lorsque l'emprise initiale dépasse les limites fixées à l'article UAi3 9. La reconstruction peut également bénéficier des possibilités d'extension offerte par le présent article, sous réserve de respecter les prescriptions applicables aux habitations nouvelles concernant les hauteurs de plancher.
- En cas de reconstruction après démolition volontaire de bâtiments d'activités (industrielles, artisanales, commerciales, agricoles...) et de service, quelle qu'en soit l'emprise au sol, le nouveau bâtiment peut occuper une emprise au sol équivalente s'il permet de diminuer la vulnérabilité de l'activité.
- Le changement de destination d'une construction existante 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, aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur, pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation.
- Les installations de stockage des substances et préparations dangereuses (définies à l'art. R 231-51 du Code du Travail) nécessaires aux constructions, installations et activités admises dans la zone, doivent tenir compte de son caractère inondable en mettant en œuvre les mesures suivantes :
 - Le stockage des substances et préparations dangereuses (définies à l'art. R 231-51 du Code du Travail) devra être prévu, soit dans un récipient étanche situé au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues ; cette mesure doit pouvoir être facilement et rapidement mise en œuvre au plus tard dès le déclenchement de l'évacuation des populations de la zone inondable ;
 - Les citernes non enterrées, contenant des hydrocarbures, du gaz, des engrais liquides, des pesticides ou des substances et préparations dangereuses, devront être, soit lestées ou fixées au sol à l'aide de dispositifs adéquats, soit situées au-dessus de la ; cote des plus hautes eaux connues ;
 - Les citernes enterrées devront être ancrées. L'ancrage devra être calculé de façon à résister à la pression hydrostatique correspondant aux plus hautes eaux connues.
 - Les orifices de remplissage devront être étanches et le débouché des tuyaux d'évents devront se situer au-dessus de la cote de plus hautes eaux connues.

ARTICLE UAI3 3 ACCES ET VOIRIE

UAi3 3-1 Accès**SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

- Si l'accès est possible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.
- L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.
 - Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

UAi3 3-2 Voirie

- Les voies ouvertes à la circulation générale doivent présenter des caractéristiques correspondant au trafic qu'elles sont appelées à supporter.
- Elles doivent établir une harmonie dans le rapport qui se compose entre le bâti et l'espace de circulation des zones qu'elles desservent.
- Les voies de desserte en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

ARTICLE UAI3 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

UAi3 4-1 Eau potable

- Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée à un réseau public..

UAi3 4-2 Eaux usées

- Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- En cas d'impossibilité technique justifiée ou en l'absence de réseau, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur doit être mis en place. L'installation doit être conçue de manière à pouvoir être raccordée aisément au réseau public à réaliser dans l'avenir.

- Le déversement des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

UAi3 4-3 Eaux pluviales

- L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

UAi3 4-4 Électricité, gaz, téléphone

- Les branchements et les canalisations (électriques, gaz, téléphoniques et télédistribution) sur domaine public et privé doivent être établis en souterrain.

UAi3 4-5 Antennes paraboliques, râdeaux ou treillis

- Les antennes paraboliques, râdeaux ou treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être autant que possible dissimulés pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.
- Dans les lotissements ou groupements d'habitation, il est exigé une installation collective.

ARTICLE UAI3 5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

- Non réglementées, sauf en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement non collectif conforme aux règlements en vigueur. Ils ne doivent en aucun être cas inférieurs à 1000 m².

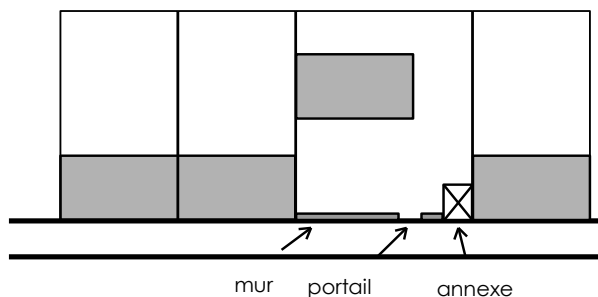
ARTICLE UAI3 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

UAi3 6-1 Disposition générale

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou à limite qui s'y substitue.

UAi3 6-2 Exceptions

- L'implantation en retrait est autorisée :
 - Si elle permet une meilleure continuité de volumes avec les bâtiments contigus existants, non frappés d'alignement et situés à moins de 3 mètres du domaine public ;
 - si une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre et sur une hauteur minimale de 1,20 mètres et maximale de 1,50 mètres. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que portail, mur de clôtures, bâtiments annexes, etc., pouvant éventuellement être employés conjointement ;



- pour les extensions et modifications des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. qui ne sont pas implantées à l'alignement ;
- Dans le cas d'une opération d'ensemble ou de groupements d'habitations, le retrait sur l'alignement peut varier s'il contribue à améliorer la qualité urbanistique du projet, soit sous la réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement, et à condition de ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.
- pour l'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- pour les équipements publics ou d'intérêt général.
- **si elle permet une meilleure visibilité aux usagers de la route.**

ARTICLE UA13 7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

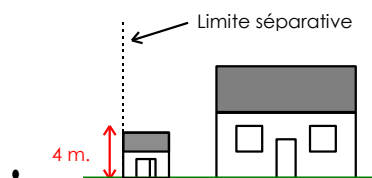
UAi3 7-1 Dispositions en bordures de voie

- Dans une marge de 15 mètres à partir de l'alignement de voirie et emprises publiques, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.
- Les implantations sur une seule limite séparative sont autorisées, dans l'un des cas suivants :
 - lorsque une marge d'isolement d'au moins 3 mètres par rapport à la limite latérale opposée est respectée,
 - lorsque sur les parcelles voisines, aucun bâtiment ne borde la limite séparative,
- Une implantation en retrait des limites séparatives est autorisée, dans le seul cas où la parcelle présente une largeur sur voie notablement supérieure à celle du voisinage ; dans ce cas la construction doit réserver une marge d'isolement minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
- Dans le cas de ces trois exceptions, une continuité visuelle sur rue doit être assurée, d'une limite latérale à l'autre, sur une hauteur minimale de 1,20 m et maximale de 1,50 m, dans les conditions définies à l'article UA 6.2.

10

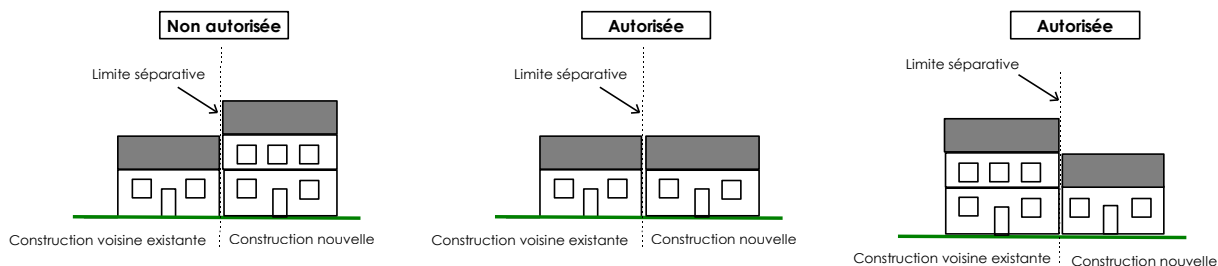
UA 7-2 Dispositions en arrière

- **Au-delà d'une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement** ou de la limite qui s'y substitue, les constructions peuvent être édifiées en limite séparative :
 - soit lorsque leur hauteur à l'égout du toit n'excède pas 4 mètres sur cette limite (figure 2a),

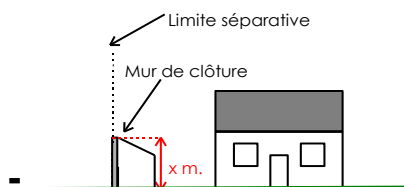


• - figure 2a -

- soit lorsque leur gabarit n'excède pas celui de la construction à laquelle elle s'accrole,



- soit au droit des murs en bon état implantés sur la limite séparative à la condition de ne pas excéder leurs hauteurs (figure 2b).



• - figure 2b -

UA 7-3 Exceptions

- Dans le cas d'une opération d'ensemble ou de groupements d'habitations, les dispositions du présent article ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines, à condition que l'opération définisse des règles propres.
- L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics est libre.

11

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

- Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées de manière à respecter une marge d'isolement au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment le plus haut (au faîtiage), avec un minimum de 3 mètres.
- L'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics n'est pas réglementée.

ARTICLE UAi3 9 EMPRISE AU SOL

UAi3 9 1 Définition de l'emprise au sol

- L'emprise au sol est la projection verticale de la totalité des constructions, à l'exception des éléments de saillie et de modénature (balcons, terrasses, débords de toiture, marquises, auvents...)

UAi3 9 2 Dispositions générales

- Les prescriptions ci-dessous ne s'appliquent pas dans les Z.A.C. dont les P.A.Z. ont été approuvés avant l'approbation du PPR. Cette particularité cesse dès que l'achèvement de la Z.A.C. est constaté.
- Pour les constructions ayant une existence juridique, une extension, attenante ou non, pourra être admise, dans la limite la plus favorable entre :
 - D'une part le plafond défini en application des coefficients d'emprise au sol suivants :
 - L'emprise au sol des constructions nouvelles à usage d'habitation sera la plus réduite possible et au plus égale à 10% de la surface du terrain,
 - L'emprise au sol des constructions nouvelles à usage d'activités économiques (industrielles, artisanales, commerciales, agricoles...) et de service sera la plus réduite possible et au plus égale à 20% de la surface du terrain.
 - En cas de reconstruction après démolition volontaire de bâtiments dépassant les coefficients d'emprise au sol fixés ci-dessus, le nouveau bâtiment peut occuper une emprise équivalente s'il permet de diminuer la vulnérabilité de l'activité.
 - D'autre part, les plafonds suivants :
 - 50 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises, l'extension des pièces d'habitation ne pouvant dépasser 25 m²,
 - 30% de l'emprise au sol existante pour les bâtiments à usage d'activités économiques et de service, annexes comprises.
- Ces possibilités d'extension peuvent être utilisées en une seule ou plusieurs fois.
- L'emprise au sol initiale à prendre en compte pour l'application de ces plafonds de 50 m² ou 30%, est celle des bâtiments existants à la date du 30 septembre 1998. Pour les terrains sur lesquels des constructions ont été autorisées depuis cette date, les extensions ne sont admises que dans la limite des plafonds définis ci avant.
- Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol pour les stations d'épuration.

12

UAi3 9 3 Dispositions particulières au secteur UAi3b

- Il n'est pas fixé d'emprise au sol

ARTICLE UA 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**UA 10-1 Définition de la hauteur**

- La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.
- L'altitude de référence du terrain est le terrain naturel, dans l'emprise du projet, tel qu'il existe avant tous les travaux de nature à surélever ou à l'abaisser artificiellement au regard de la topographie des parcelles avoisinantes.

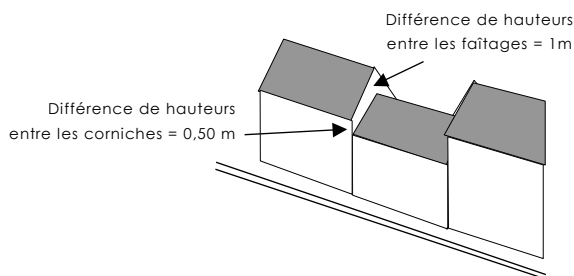
UA 10.2 Hauteur absolue

- La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder trois niveaux principaux (comble aménagé et rez-de-chaussée compris) et en tous les cas, ne pas excéder les hauteurs suivantes :

- 6 mètres à l'égout du toit,
- 10 mètres au faitage.
- Les constructions annexes non accolées au bâtiment principal ne doivent pas excéder 5 mètres au faitage et doivent, le cas échéant, respecter les dispositions prévues à l'article UA7, alinéas 2 & 3.

UA 10.3 Hauteur en bordure de voie

- Les constructions nouvelles auront les mêmes hauteurs de corniches (avec une tolérance de $\pm 0,50$ m) et de faitages (avec une tolérance de ± 1 m) que les immeubles voisins les plus proches, dans la même rue, et non frappés d'alignement.



UA 10.4 Exceptions

- Le dépassement de ces hauteurs peut être autorisé :
 - soit en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document, sans augmentation de la hauteur initiale,
 - soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre, jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document.
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.), ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction.

13

ARTICLE UA 11 ASPECT EXTERIEUR

UA 11-1 Dispositions générales

- Toutes les façades d'un bâtiment neuf ou restauré, qu'elles donnent sur rue, sur jardin ou sur cour, doivent être traitées avec la même qualité et le même soin.
- Pour les projets d'architecture contemporaine, des adaptations aux règles édictées ci-après peuvent être exceptionnellement admises

UA 11.2 Constructions et immeubles existants

- Les modifications de façade et de couverture (ouvertures, surélévations, appendices divers), ou leur remise en état, doivent respecter l'intégrité architecturale et le matériau de l'immeuble ancien ; en particulier, les modénatures ainsi que les balcons et les volets doivent être maintenus.

UA 11-3 Volumes et terrassements

- Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter :
 - une simplicité des volumes, adaptés au relief du terrain et s'intégrant dans l'environnement,
 - une unité et une qualité des matériaux utilisés.
- Il doit être recherché une harmonisation avec le niveau des rez-de-chaussée avoisinants.

UA 11-4 Échelle architecturale - Expression des façades

- Soubassements et façades des constructions doivent être traités d'une seule façon avec une même unité de matériaux, ou reprendre la structure et l'aspect des constructions voisines.
- Matériaux:
- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- Sont interdits en soubassement et en façade :
 - Les enduits dits « tyroliens » ou mouchetés, et d'une manière générale tous les enduits bosselés,
 - les enduits à relief,
 - les enduits plastifiés, en résine ou peints.
 - les appareillages de type opus incertum,
 - Toute imitation de matériaux (fausse pierre) et notamment les façons et décors de moellons traités en enduits,
 - les colombages, linteaux et jambages en bois ainsi que les remplissages en briques, sauf restauration d'appareillage existant,
 - les bardages métalliques, bois ou plaque-ciment pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
 - les briquettes et briques en appui ou entourage de fenêtres et de lucarnes sauf restauration d'appareillage existant,
- Les constructions et ouvrages en pierre de taille existants doivent être conservés. S'ils sont restaurés, ils doivent conserver leur caractère d'origine.
- Dans le cas de maçonnerie ou de parements de pierre de taille apparente, les proportions régionales doivent être respectées, notamment dans leur hauteur (0,27 à 0,33 m).
- Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.
- Couleur :
 - Aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le matériau traditionnel des enduits (soit le beige sable légèrement grisé et ocré selon la dominance locale du sable de Loire).
 - L'enduit blanc pur est interdit.
- Percements :
 - Les baies doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large selon un format dont la largeur est au plus équivalente au 2/3 de la hauteur.

UA 11-5 Parties supérieures des constructions - toituresAspect :

- Pour les constructions principales la toiture du volume principal doit présenter deux pentes.

Pente :

- Les toits du ou des volumes principaux doivent respecter une pente comprise entre 40° et 50°.
- Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être différent :
 - S'il est de nature à améliorer la qualité du projet architectural et son intégration dans le milieu environnant notamment pour les bâtiments de grand volume et les projets de style contemporain.
 - pour les annexes accolées ou non au bâtiment principal,
 - pour les appentis et vérandas,
 - pour les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics,
 - pour les extensions de bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document dont la pente de toiture est différente de celle admise dans la zone.
- Les toitures terrasses ne sont admises que si la conception architecturale du bâtiment le justifie. Si elle est autorisée, il peut être imposé qu'un acrotère ou une autre disposition constructive permette de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant.

Matériaux :

- Les matériaux de toiture sont les suivants :
 - Pour les constructions à usage d'habitation, l'ardoise d'un format de 22 x 32 cm,
 - Pour les autres constructions, peut être admis tout matériau présentant les mêmes aspect, forme et couleur que l'ardoise, ainsi que les bacs en acier, et couvertures zinc ou cuivre pour les bâtiments à usage d'activités ou d'équipement autorisés dans la zone.
- Sont interdits pour toutes les constructions :
 - l'ardoise en pose dite "losangée" (posée sur la diagonale),
 - les matériaux non traditionnels tels que bandeaux d'asphalte et matériaux en plastique.
- De plus sont interdits pour les constructions à usage d'habitation :
 - les plaques-ciment, les bacs en acier, les tôles, et l'aluminium,
 - les faîtières à emboîtements de type industriel.

Ouvertures :

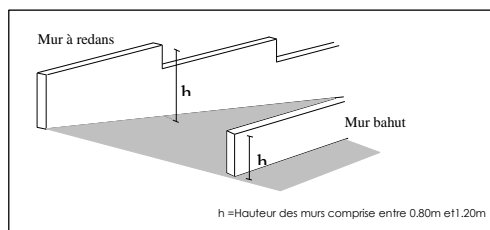
- Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local, avec une couverture à deux ou trois pentes. Les ouvertures ainsi réalisées doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large et de dimensions inférieures aux fenêtres éclairant les pièces principales en façade.
- Sont interdits :
 - les lucarnes retroussées (chien assis) et les lucarnes rampantes.
 - les lucarnes, trop importantes ou trop nombreuses par rapport au versant qui les supporte. Elles ne peuvent en outre être établies que sur un seul niveau.
 - les lucarnes établies à moins d'1 mètre d'une rive de pignon ou d'un arêtier, ou d'une noue,

- leurs fenêtres et leurs jouées qui ne seraient pas verticales,
- leur raccordement de couverture distant de moins d'1 mètre compté verticalement du faîtage de la toiture ;
- la pose de châssis de toit visible depuis l'espace public, qui par leur nombre, leurs dimensions ou leur localisation dans la toiture seraient de nature à rompre l'harmonie de celle-ci.
- les châssis de toit non encastrés,
- les souches de cheminées trop hautes, trop importantes ou dispersées.

UA 11-6 Clôtures

Aspect :

- Les clôtures doivent être ajourées au moins sur les 2/3 de leur hauteur ; cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protection intérieurs aux propriétés.
- Les murs de clôture existants (réalisés en matériaux traditionnels) sont à conserver ; si nécessaire ils peuvent être ouverts pour créer un portail ou servir de support à une annexe du bâtiment.
- Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.
- **Sur voie publique**, la clôture doit être minérale. Elle doit être :
 - soit un mur plein d'une hauteur maximale de 1,50 mètres par rapport au niveau de la voie,
 - soit un mur-bahut (ou à redans lorsque le terrain est en pente - se référer au croquis ci-dessous -) d'une hauteur comprise entre 0,50 et 1 mètre par rapport au terrain naturel, surmonté par une grille ou un grillage sur piquets métalliques fins, et éventuellement doublé d'une haie. La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,50 mètres par rapport au niveau de la voie.



- **En limite séparative**, la clôture doit être :
 - soit un mur plein d'une hauteur maximale de 1,50 mètres par rapport au niveau du terrain,
 - soit un mur-bahut (ou à redans lorsque le terrain est en pente), d'une hauteur comprise entre 0,50 mètres et 1 mètre par rapport au niveau du terrain naturel, surmonté par une grille ou un grillage sur piquet métallique fin et éventuellement doublé d'une haie. La hauteur totale de la clôture ne peut dans ce cas excéder 2 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.
 - soit un grillage sur piquet métallique fin, doublé d'une haie. La hauteur totale de la clôture ne peut dans ce cas excéder 2 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.

Matériaux :

- Sont interdites les clôtures en élément de ciment moulé, en tubes métalliques, les lices de béton ou bois, les formes et les structures compliquées.
- Le mur ou le muret doit être réalisé en pierre locale traditionnelle (tuffeau) ou en matériau enduit, de la teinte des matériaux traditionnels de la région (sable de Loire et chaux).

UA 11-7 Constructions annexesAspects :

- Pour être autorisées les constructions annexes (garages, buanderies, appentis, vérandas, abris de jardin, etc.) doivent être construites dans un souci de qualité de mise en œuvre et de tenue dans le temps.
- Le volume général des constructions annexes doit être en harmonie avec celui de la construction principale.
- Certaines constructions préfabriquées peuvent être interdites si, par leur forme ou leur aspect elles ne sont pas en rapport avec l'architecture locale et l'ensemble du caractère de la zone.
- Le pignon des constructions annexes non accolées au bâtiment principal ne doit pas excéder un rapport égal au 1/3 de sa façade.

Matériaux :

- Leurs matériaux de constructions doivent s'harmoniser avec la maison d'habitation dont elles dépendent.
- Sont interdits :
 - les tôles, shingle, aggloméré, contre-plaqué, plaque ciment comme revêtement de façade et toiture,
 - l'édification de murs de parpaings non enduits,
 - l'emploi de matériaux de récupération.

UA 11-8 Commerces

- Les façades commerciales doivent respecter la trame architecturale et s'harmoniser avec le matériau des immeubles anciens. Elles doivent être établies dans la seule hauteur du rez-de-chaussée.

ARTICLE UA 12 STATIONNEMENT

- Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et répondre :
 - à la destination, à l'importance et à la localisation du projet,
 - aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique avérée d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur doit aménager les surfaces de stationnement qui lui font défaut, sur un autre terrain situé à proximité.

ARTICLE UA 13 ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

- Les espaces laissés libres de toute occupation doivent être affectés prioritairement à la réalisation d'espaces verts, d'équipements sportifs ou de loisirs.
- L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées. En cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

- Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les nouvelles plantations doivent être de préférence d'essences locales variées.
- Dans les ensembles de constructions, ou groupements d'habitations des espaces libres communs doivent être aménagés, pour au moins 10% de la superficie du terrain.
- Les aires de stationnement doivent être plantées pour au moins un arbre de haute tige par 100 m².
- Lorsqu'ils ne sont pas enterrés, les réservoirs de combustibles à usage domestique (gaz liquéfié ou autre combustible liquide) visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'essences locales variées formant écran ou masquées par un mur ou un claustra bois.
- Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie d'essences locales variées ou un mur.
- D'une façon générale, les essences à feuillage persistant sont déconseillées (thuya, laurier...). Il sera préféré des essences à feuillage caduc.
- Sauf dans les secteurs identifiés sur les plans de zonage, tout nouveau semis, culture et plantation d'essences forestières de haute tige, au regard des cas visés à l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme est interdit.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UAI3 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UAI3 14-1 Dispositions générales

- Le C.O.S (Coefficient d'Occupation du Sol) est fixé à 0,3.

UAI3 14-2 Exceptions

- Il n'est pas fixé de C.O.S (Coefficient d'Occupation du Sol) dans le secteur UAI3b
- Il n'est pas fixé de C.O.S (Coefficient d'Occupation du Sol) dans les Z.A.C. dont les P.A.Z. ont été approuvés avant la date d'approbation du PPR. Cette particularité cesse dès que l'achèvement de la Z.A.C. est constaté.

La zone UB13 est la zone d'extension immédiate de l'agglomération, à vocation dominante d'habitat en zone inondable d'aléa fort.

Elle peut intégrer également des équipements publics ou privés, des services et des activités artisanales et tertiaires, et des espaces publics ouverts.

ZONE UB13

ARTICLE UB13 1 TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

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

Les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel, sauf ceux à usage de parkings collectifs et ceux destinés à des dispositifs techniques pouvant difficilement se situer ailleurs (machineries d'ascenseurs...) sous réserve d'une parfaite étanchéité des parois ;

- Les nouveaux équipements de secours et de santé, tels les centres de secours principaux, les hôpitaux, cliniques, maisons de retraite, centres de post-cure et centres accueillant de façon permanente des personnes à mobilité réduite ;
- Les ouvrages, remblaiements ou endiguements nouveaux, qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne seraient pas indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructure publique ;
- La fabrication des substances et préparations dangereuses (définies à l'article R 231-51 du Code du Travail) ;
- Les bâtiments d'exploitation agricole et d'élevage ;
- Les activités industrielles de toute nature ;
- Les activités artisanales et de services, sauf celles visées à l'article UB2-2 ;
- L'extension ou la modification des activités et des installations classées existantes, ou la création d'installations classées, dont la présence ne se justifie pas dans la zone et qui entraînent ou peuvent entraîner des dangers et nuisances pour le voisinage ;
- Les affouillements de sol, d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une profondeur excédant 2 m, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux d'intérêt général de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres ;
- Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures ;
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping ;
- Le stationnement des caravanes soumis à autorisation et les garages collectifs de caravanes ;
- Sauf indication particulière figurant sur les plans de zonage, tout nouveau semis, culture et plantation d'essences forestières de haute tige, au regard des cas visés à l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB13 2 TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**UBi3 2-1 Rappel :**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers qui peuvent être admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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.

UBi3 2-2 Sont admis sous condition :

- Les démolitions sous réserve de l'obtention du permis de démolir.
- Sont admis sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et du respect du caractère de la zone à dominante d'habitat :
 - Les constructions à usage d'équipement, de bureaux, commerces et services, en accompagnement normal de l'habitat.
 - Les équipements d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés au divers réseaux ;
 - Les aires de stationnement ouvertes au public ;
- Pour toutes constructions, installations ou aménagements nouveaux, il est recommandé au maître d'ouvrage ou au constructeur de prendre des dispositions de construction pour faciliter l'éventuelle évacuation des habitants et pour limiter le risque de dégradation 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 des plus hautes eaux connues ou / et dispositifs de coupure, etc...).
- Est également recommandé aux maîtres d'ouvrages et au concepteur d'éviter les organisations d'espaces bâtis conduisant à un effet de construction en bande (notamment par l'implantation linéaire ou l'accolement des constructions) susceptible d'entraver l'étalement de la crûe et de créer une mise en charge localisée.
- Les activités nouvelles entreposant ou fabriquant des substances et préparations dangereuses doivent rechercher une implantation dans les zones les moins exposées, sinon hors des zones submersibles.
- Les exploitants d'installations classées pour la protection de l'environnement doivent mettre en œuvre, dans un délai de 5 ans suivant l'approbation du PPR, les mesures suivantes :
 - Le stockage des substances et préparations dangereuses (définies à l'art. R 231-51 du Code du Travail) devra être prévu, soit dans un récipient étanche situé au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues ; cette mesure doit pouvoir être facilement et rapidement mise en œuvre au plus tard dès le déclenchement de l'évacuation des populations de la zone inondable ;

- Les citernes non enterrées, contenant des hydrocarbures, du gaz, des engrais liquides, des pesticides ou des substances et préparations dangereuses, devront être, soit lestées ou fixées au sol à l'aide de dispositifs adéquats, soit situées au-dessus de la ; cote des plus hautes eaux connues ;
- Les citernes enterrées devront être ancrées. L'ancrage devra être calculé de façon à résister à la pression hydrostatique correspondant aux plus hautes eaux connues.
- Les orifices de remplissage devront être étanches et le débouché des tuyaux d'évents devront se situer au-dessus de la cote de plus hautes eaux connues.
- Les constructions nouvelles doivent être aptes à résister structurellement aux remontées de nappe et à une inondation dont le niveau serait égale aux plus hautes eaux connues.
- Les mesures de prévention suivantes doivent être intégrées dans la conception de la construction :
 - Le stockage des substances et préparations dangereuses (définies à l'art. R 231-51 du Code du Travail) devra être prévu, soit dans un récipient étanche situé au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues ; cette mesure doit pouvoir être facilement et rapidement mise en œuvre au plus tard dès le déclenchement de l'évacuation des populations de la zone inondable.
 - Les citernes non enterrées, contenant des hydrocarbures, du gaz, des engrais liquides, des pesticides ou des substances et préparations dangereuses, devront être, soit lestées ou fixées au sol à l'aide de dispositifs adéquats, soit situées au-dessus de la ; cote des plus hautes eaux connues.
 - Les orifices de remplissage devront être étanches et le débouché des tuyaux d'évents devront se situer au-dessus de la cote de plus hautes eaux connues.
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation comporteront un premier niveau de plancher à 0,50 m au moins au-dessus du niveau du terrain naturel et un étage habitable au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues, doté d'ouvertures suffisantes, aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur, pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation.
- Pour les constructions ayant une existence juridique, une extension, attenante ou non, pourra être admise sous réserve d'être conforme avec l'article UBi3 9.
- Les travaux d'extension et de modernisation des équipements de secours et de santé existants, tels que les centres de secours principaux, hôpitaux, cliniques, maisons de retraite et centres accueillant de façon permanente des personnes à mobilité réduite, sous réserve d'être conforme avec l'article UBi3 9 et :
 - De ne pas augmenter les capacités d'hébergement,
 - De réduire la vulnérabilité,
 - D'améliorer qualitativement l'accueil des personnes à mobilité réduite.
- Les stations d'épuration, sous réserve que le choix du site en zone inondable résulte d'une analyse démontrant qu'il s'agit, parmi les sites envisagés, du meilleur équilibre entre les enjeux hydrauliques, économiques et environnementaux. Toute mesure doit être recherchée pour :

- Limiter la gêne de la station sur l'écoulement de l'eau et l'étalement des crûes,
- Diminuer la vulnérabilité,
- Eviter les risques de pollution en favorisant notamment une remise en fonctionnement rapide après la crûe.
- Les extensions de stations d'épuration existantes doivent respecter les dispositions applicables aux constructions de nouvelles stations d'épuration telles qu'elles sont fixées à l'article UB13 9.
- La surélévation des constructions d'habitations qui ne comportent pas déjà un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues, doit conduire à doter ces constructions d'un tel étage, avec des ouvertures suffisantes, aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur, pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation.
- Est également admise la reconstruction des bâtiments sinistrés régulièrement autorisés, y compris lorsque l'emprise initiale dépasse les limites fixées à l'article UB13 9. La reconstruction peut également bénéficier des possibilités d'extension offerte par le présent article, sous réserve de respecter les prescriptions applicables aux habitations nouvelles concernant les hauteurs de plancher.
- En cas de reconstruction après démolition volontaire de bâtiments d'activités (industrielles, artisanales, commerciales, agricoles...) et de service, quelle qu'en soit l'emprise au sol, le nouveau bâtiment peut occuper une emprise au sol équivalente s'il permet de diminuer la vulnérabilité de l'activité.
- Le changement de destination d'une construction existante 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, aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur, pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation.
- Les installations de stockage des substances et préparations dangereuses (définies à l'art. R 231-51 du Code du Travail) nécessaires aux constructions, installations et activités admises dans la zone, doivent tenir compte de son caractère inondable en mettant en œuvre les mesures suivantes :
 - Le stockage des substances et préparations dangereuses (définies à l'art. R 231-51 du Code du Travail) devra être prévu, soit dans un récipient étanche situé au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues ; cette mesure doit pouvoir être facilement et rapidement mise en œuvre au plus tard dès le déclenchement de l'évacuation des populations de la zone inondable ;
 - Les citernes non enterrées, contenant des hydrocarbures, du gaz, des engrais liquides, des pesticides ou des substances et préparations dangereuses, devront être, soit lestées ou fixées au sol à l'aide de dispositifs adéquats, soit situées au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues ;
 - Les citernes enterrées devront être ancrées. L'ancrage devra être calculé de façon à résister à la pression hydrostatique correspondant aux plus hautes eaux connues.
 - Les orifices de remplissage devront être étanches et le débouché des tuyaux d'évents devront se situer au-dessus de la cote de plus hautes eaux connues.

ARTICLE UB13 ACCES ET VOIRIE**UB 3-1 Accès**

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

- L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

UB 3-2 Voirie

- Les voies ouvertes à la circulation générale doivent présenter des caractéristiques correspondant au trafic qu'elles sont appelées à supporter.
- Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques, les voies nouvelles ne doivent en aucun cas être inférieures pour les opérations de plus de 10 logements à 8,50 m d'emprise et 5 m de chaussée. Elles doivent intégrer des espaces de stationnement et établir une harmonie dans le rapport qui se compose entre le bâti et l'espace de circulation des zones qu'elles desservent.
- Dans les opérations d'ensemble et les groupements d'habitations :
 - Si la voirie fait l'objet d'un traitement d'espace public en rendant son usage mixte, sans danger ni inconfort pour les piétons, cyclistes et automobilistes, l'emprise minimale de la chaussée peut être ramenée à 4,50 m.
 - Les voies de desserte en impasse ne doivent en aucun cas desservir plus de 10 logements et doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour, et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières. Les placettes doivent présenter un rayon intérieur minimum de 12 mètres.

ARTICLE UB13 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**UB 4-1 Eau potable**

- Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée à un réseau public..

UB 4-2 Eaux usées

- Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

- En cas d'impossibilité technique justifiée ou en l'absence de réseau, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur doit être mis en place. L'installation doit être conçue de manière à pouvoir être raccordée aisément au réseau public à réaliser dans l'avenir.
- Le déversement des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

UB 4-3 Eaux pluviales

- L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

UB 4-4 Électricité, gaz, téléphone

- Les branchements et les canalisations (électriques, gaz, téléphoniques et télédistribution) sur domaine public et privé doivent être établis en souterrain.

UB 4-5 Antennes paraboliques, râteaux ou treillis

- Les antennes paraboliques, râteaux ou treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être autant que possible dissimulés pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.
- Dans les lotissements ou groupements d'habitation, il est exigé une installation collective.

24

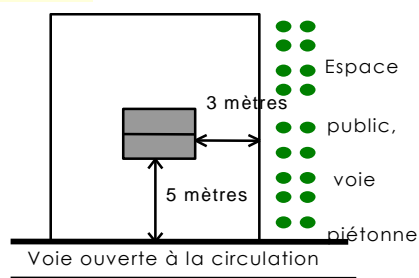
ARTICLE UBI3 5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

- Non réglementées, sauf en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement non collectif conforme aux règlements en vigueur. Ils ne doivent en aucun être cas inférieurs à 1000 m².

ARTICLE UBI3 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

UB 6-1 Disposition générale

- Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul, zones de constructibilité), les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :
 - 5 m par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile,
 - 3 m par rapport à l'alignement des espaces publics et voies piétonnes.



UB 6-2 Exceptions

- Pour les terrains situés en bordure de deux voies ou espaces publics, la règle ne s'applique que sur l'une des voies ou espace public. Dans ce cas pour le second espace public ou voie, s'applique les dispositions prévues à l'article UB 7.
- Les dispositions prévues à l'article UB 6.2 ne sont pas obligatoirement applicables dans les cas suivants :
 - pour les extensions légères et limitées d'une habitation existante telle que véranda, jardins d'hiver, à l'exclusion des garages ;
 - dans le cas d'une opération d'ensemble ou de groupements d'habitation, le retrait sur l'alignement peut varier s'il contribue à améliorer la qualité urbanistique du projet, sous la réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement, et à condition de ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques;
 - pour l'implantation des ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
 - pour les constructions liées aux divers réseaux.
 - **si elle permet une meilleure visibilité aux usagers de la route.**

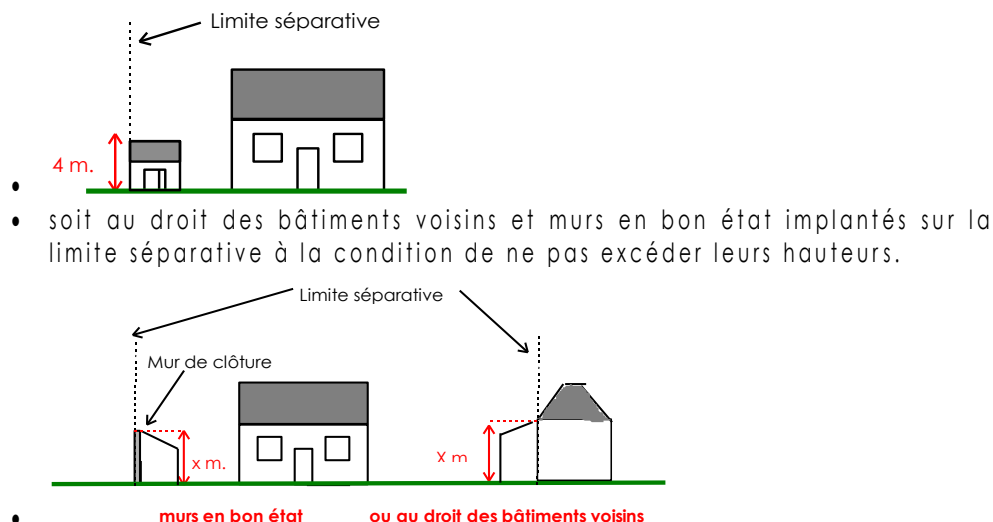
ARTICLE UBI3 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

UB 7-1 Dispositions en bordure de voie

- Les constructions peuvent être implantées jusqu'en limites séparatives.
- Les parties de bâtiment non contiguës à ces limites doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres pour le volume principal de l'habitation ; les volumes secondaires et constructions annexes peuvent être implantées jusqu'en limites séparatives.
- Dans le cas d'une construction existante implantée en retrait des limites séparatives, les extensions ne doivent pas s'étendre sur plus de 50% de la longueur résiduelle de la façade sur voie (*) de la propriété foncière.
- (*)voies ouvertes à la circulation automobile

UB 7-2 Dispositions en arrière

- Au delà d'une profondeur de 15 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres des limites séparatives.
- Elles peuvent être édifiées en limite séparative :
 - soit lorsque leur hauteur au faitage n'excède pas 4 mètres sur cette limite,

- 
- soit au droit des bâtiments voisins et murs en bon état implantés sur la limite séparative à la condition de ne pas excéder leurs hauteurs.

UB 7-3 Exceptions

- Des règles d'implantation différentes de celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisées pour les opérations d'ensemble définissant des règles propres (permis groupés, lotissement), où le retrait par rapport aux limites séparatives peut varier s'il contribue à améliorer la qualité urbanistique du projet, sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement, et à condition de ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies ou espaces publics ;
- L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics est libre.

26

ARTICLE UB13 8 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées de manière à respecter une marge d'isolement au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 4 mètres.
- L'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics est libre.

ARTICLE UB13 9 EMPRISE AU SOL

UB13 9 1 Définition de l'emprise au sol

- L'emprise au sol est la projection verticale de la totalité des constructions, à l'exception des éléments de saillie et de modénature (balcons, terrasses, débords de toiture, marquises, auvents...)

UB13 9-2 Dispositions générales

- Les prescriptions ci-dessous ne s'appliquent pas dans les Z.A.C. dont les P.A.Z. ont été approuvés avant l'approbation du PPR. Cette particularité cesse dès que l'achèvement de la Z.A.C. est constaté.
- Pour les constructions ayant une existence juridique, une extension, attenante ou non, pourra être admise, dans la limite la plus favorable entre :

- D'une part le plafond défini en application des coefficients d'emprise au sol suivants :
 - L'emprise au sol des constructions nouvelles à usage d'habitation sera la plus réduite possible et au plus égale à 10% de la surface du terrain,
 - L'emprise au sol des constructions nouvelles à usage d'activités économiques (industrielles, artisanales, commerciales, agricoles...) et de service sera la plus réduite possible et au plus égale à 20% de la surface du terrain.
 - En cas de reconstruction après démolition volontaire de bâtiments dépassant les coefficients d'emprise au sol fixés ci-dessus, le nouveau bâtiment peut occuper une emprise équivalente s'il permet de diminuer la vulnérabilité de l'activité.
- D'autre part, les plafonds suivants :
 - 50 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises, l'extension des pièces d'habitation ne pouvant dépasser 25 m²,
 - 30% de l'emprise au sol existante pour les bâtiments à usage d'activités économiques et de service, annexes comprises.
- Ces possibilités d'extension peuvent être utilisées en une seule ou plusieurs fois.
- L'emprise au sol initiale à prendre en compte pour l'application de ces plafonds de 50 m² ou 30%, est celle des bâtiments existants à la date du 30 septembre 1998. Pour les terrains sur lesquels des constructions ont été autorisées depuis cette date, les extensions ne sont admises que dans la limite des plafonds définis i-avant.
- Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol pour les stations d'épuration.

ARTICLE UBI3 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

UBi3 10-1 Définition de la hauteur

- La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.
- L'altitude de référence du terrain est : le terrain naturel, dans l'emprise du projet, tel qu'il existe avant tous les travaux de nature à surélever ou à l'abaisser artificiellement au regard de la topographie des parcelles avoisinantes.

UBi3 10.2 Hauteur absolue

- La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder trois niveaux principaux (comble aménagé et rez-de-chaussée compris) et en tous les cas, ne pas excéder les hauteurs suivantes :
 - Pour les constructions individuelles à usage d'habitation :
 - 4,50 mètres à l'égout du toit,
 - 8,50 mètres au faîtage ;
 - pour les autres constructions à usage d'habitation :
 - 6 mètres à l'égout du toit,
 - 10 mètres au faîtage ;
- Pour les constructions annexes non accolées au bâtiment principal :
 - 5 mètres au faîtage et doivent, le cas échéant, respecter les dispositions

prévues à l'article UB7 alinéas 2 & 3.

- pour les autres constructions autorisées dans la zone :
 - 10 mètres au faitage.

UBi3 10.3 Exceptions

- Le dépassement de cette hauteur peut être autorisé :
 - soit en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document, sans augmentation de la hauteur initiale,
 - soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre, jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document.
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.), ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction.

ARTICLE UBi3 11 ASPECT EXTERIEUR

UBi3 11-1 Dispositions générales

- Toutes les façades d'un bâtiment neuf ou restauré, qu'elles donnent sur rue, sur jardin ou sur cour, doivent être traitées avec la même qualité et le même soin.
- Pour les projets d'architecture contemporaine, notamment en bois, des adaptations aux règles édictées ci-après peuvent être exceptionnellement admises

UBi3 11-2 Volumes et terrassements

- Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter :
 - une simplicité des volumes s'intégrant dans l'environnement et s'adaptant au relief du terrain,
 - une unité et une qualité des matériaux utilisés.
- Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Les mouvements de terre éventuellement nécessaires, en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement, doivent rester conformes au caractère de l'environnement local, sans jamais excéder 7% de pente.
- Le niveau de rez-de-chaussée de la construction ne peut excéder une hauteur de 0,50 mètres par rapport au point le plus défavorable du terrain naturel du côté de la voie

UBi3 11-3 Échelle architecturale - Expression des façades

- Les constructions doivent respecter l'échelle architecturale du bâti environnant.

Couleur :

- Aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le matériau traditionnel des enduits (soit le beige sable légèrement ocré selon la dominance locale du sable de Loire).
- L'enduit blanc pur est interdit.

Matériaux :

- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- Sont interdits en soubassement et en façade :
 - Les enduits dits « tyroliens » ou mouchetés, et d'une manière générale tous les enduits bosselés,
 - les enduits à relief,
 - les appareillages de type opus incertum,
 - les façons et décors de moellons traités en enduits,
 - les colombages, linteaux et jambages en bois ainsi que les remplissages en briques, sauf restauration d'appareillage existant,
 - les plaques-ciment pour les constructions à usage d'habitation.
- Les constructions et ouvrages en pierre de taille existants doivent être conservés. S'ils sont restaurés, ils doivent conserver leur caractère d'origine.
- Dans le cas de maçonnerie ou de parements de pierre de taille apparente, les proportions régionales doivent être respectées, notamment dans leur hauteur (0,27 à 0,33 m).
- Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.

UBi3 11-4 Parties supérieures des constructions - toituresAspect :

- Pour les constructions principales la toiture du volume principal doit présenter deux pentes.
- Les toitures terrasses ne sont admises que si la conception architecturale du bâtiment le justifie. Si elle est autorisée, il peut être imposé qu'un acrotère ou une autre disposition constructive permette de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant.
- Les toitures en « croupe » ou à 4 pans peuvent être autorisées pour les constructions dont la longueur au faitage est au moins égale à la moitié de la longueur de la façade principale.

Ouvertures :

- Sont interdits :
 - concernant les châssis de toit :
 - la pose de châssis de toit visible depuis l'espace public, qui par leur nombre, leurs dimensions ou leur localisation dans la toiture seraient de nature à rompre l'harmonie de celle-ci.
 - les châssis de toit non encastrés ;
 - les souches de cheminées trop hautes, trop importantes ou dispersées
 - concernant les lucarnes :
 - les lucarnes retroussées (chien assis) et les lucarnes rampantes.

- les lucarnes, trop importantes ou trop nombreuses par rapport au versant qui les supporte. Elles ne peuvent en outre être établies que sur un seul niveau.
- les lucarnes établies à moins d'1 mètre d'une rive de pignon ou d'un arêtier, ou d'une noue,
- leurs fenêtres et leurs jouées qui ne seraient pas verticales,
- leur raccordement de couverture distant de moins d'1 mètre compté verticalement du faîtage de la toiture.

Pente :

- Les toits du ou des volumes principaux doivent respecter une pente comprise entre 40° et 50°.
- Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être différent :
 - si il est de nature à améliorer la qualité du projet architectural et son intégration dans le milieu environnant notamment pour les bâtiments de grand volume et les projets de style contemporain.
 - pour les annexes accolées ou non au bâtiment principal,
 - pour les appentis et vérandas,
 - pour les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics,
 - pour les extensions de bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document dont la pente de toiture est différente de celle admise dans la zone.

Matériaux :

- Les matériaux de toiture sont les suivants :
 - l'ardoise d'un format de 22 x 32 cm,
 - la tuile plate d'une densité comprise entre 22 et 60 par m²,
 - peut être admis tout matériau présentant les mêmes aspects, formes et couleurs que l'ardoise et la tuile.
- De plus, pour les activités et équipements publics de grand volume sont autorisées, les couvertures en zinc, en bac en acier de couleur ardoise, ou en aluminium de couleur ardoise.
- Sont interdits :
 - l'ardoise en pose dite "losangée" (posée sur la diagonale).
 - le faux brisis, obtenu par un habillage d'ardoise (ou d'un autre matériau de couverture) sur la façade de la construction.
- De plus, sont interdits pour les constructions à usage d'habitation :
 - les plaques ciments autres que celles présentant les mêmes aspects, formes et couleurs que l'ardoise et la tuile, les tôles, les bacs-acier et l'aluminium.
 - les autres matériaux non traditionnels tels que bandeaux d'asphalte et matériaux en plastique.

UBi3 11-5 Clôtures

- Les clôtures doivent être ajourées au moins sur les 2/3 de leur hauteur ; cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protection intérieurs aux propriétés.
- Les murs de clôture existants (réalisés en matériaux traditionnels) sont à conserver ; si nécessaire ils peuvent être ouverts pour créer un portail ou servir de support à une annexe du bâtiment.

- Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment. Elles peuvent-êre constituées par :
 - soit une haie vive pouvant être doublée d'un grillage,
 - soit un muret enduit ou en pierres jointoyées (à redans lorsque le terrain est en pente) d'une hauteur comprise entre 0,50 et 1 mètre par rapport au terrain naturel, surmonté d'un barreaudage, d'une grille, d'un grillage ou d'une lisse horizontale doublée ou non d'une haie vive (laquelle devra correspondre aux caractéristiques précédentes).
- La hauteur totale de la clôture est fixée à 1,50 mètre.

UBi3 11-6 Constructions annexes

Aspects :

- Pour être autorisées les constructions annexes (garages, buanderies, appentis, vérandas, abris de jardin, etc.) doivent être construites dans un souci de qualité de mise en œuvre et de tenue dans le temps.
- Le volume général des constructions annexes doit être en harmonie avec celui de la construction principale.
- Certaines constructions préfabriquées peuvent être interdites si, par leur forme ou leur aspect elles ne sont pas en rapport avec l'architecture locale et l'ensemble du caractère de la zone.

Matériaux :

- Leur matériaux de constructions doivent s'harmoniser avec la maison d'habitation dont elles dépendent.
- Sont interdits :
 - les tôles, shingle, aggloméré, contre-plaqué, plaques-ciment comme revêtement de façade et toiture,
 - l'édification de murs de parpaings non enduits,
 - l'emploi de matériaux de récupération.

UBi3 11-7 Capteurs solaires et vérandas

- Les dispositions des paragraphes UB 11-3 et UB 11-4 ne sont pas obligatoirement applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires.
- L'autorisation de construire des capteurs solaires et vérandas (structure légère vitrée) doit respecter les termes du paragraphe UB 11-1.

ARTICLE UBI3 12 STATIONNEMENT

- Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et répondre :
 - à la destination, à l'importance et à la localisation du projet
 - aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique avérée d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur doit aménager les surfaces de stationnement qui lui font défaut, sur un autre terrain situé à proximité.

ARTICLE UBI3 13 ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

- Les espaces laissés libres de toute occupation doivent être affectés prioritairement à la réalisation d'espaces verts, d'équipements sportifs ou de loisirs.

- L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées. En cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.
- Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les nouvelles plantations doivent être de préférence d'essences locales variées.
- Dans les ensembles de constructions, ou groupements d'habitations, des espaces libres communs doivent être aménagés, pour au moins 15% de la superficie du terrain.
- Les aires de stationnement doivent être plantées pour au moins un arbre de haute tige par 100 m².
- Lorsqu'ils ne sont pas enterrés, les réservoirs de combustibles à usage domestique (gaz liquéfié ou autre combustible liquide) visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'essences locales variées formant écran ou masquées par un mur ou un claustra bois.
- Les aires de stockage ou de dépôt autorisées doivent être masquées par une haie bocagère d'essences locales variées ou un mur.
- D'une façon générale, les essences à feuillage persistant sont déconseillées (thuya, laurier...). Il sera préféré des essences à feuillage caduc.
- Sauf dans les secteurs identifiés sur les plans de zonage, tout nouveau semis, culture et plantation d'essences forestières de haute tige, au regard des cas visés à l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme est interdit.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UBI3 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

32

- Le C.O.S (Coefficient d'Occupation du Sol) est fixé à 0,3.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Les zones à urbaniser, desservies ou non par les réseaux, couvrent les parties du territoire communal qui constituent des réserves à une urbanisation future.

ZONE 1AULI3

La zone 1AULI3 représente l'aire d'extension directe de l'agglomération. Elle comprend les sites à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à court et moyen termes à destination d'opération touristiques, de loisirs et éducatives sur la thématique de la Loire, des zones humides et des cultures spécialisées.

Elle est soumise au régime des zones 1AU en matière d'organisation générale préalable à l'aménagement.

Son urbanisation doit respecter les conditions d'aménagement et d'équipement définis par le P.A.D.D. et le règlement.

Disposant d'une capacité suffisante en matière de voirie et de réseaux en périphérie, elle peut être urbanisée, site par site :

- Soit à l'occasion de la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble, soit au titre de la mesure de l'efficacité des équipements internes au secteur, prévus par le P.A.D.D.

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

ARTICLE 1AULI3 1 TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Sont interdits tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère spécifique de la zone et qui apporterait des nuisances particulières à l'environnement et aux habitants et notamment :

- Toutes les constructions, ouvrages, installations, travaux, exploitations des terrains, non visés à l'article 1AUI3 2.
- Les bâtiments d'exploitation agricole et d'élevage,
- les activités industrielles, artisanales, commerciales et de services sauf celles visées à l'article 1AUI3 2.
- Les constructions à usage d'habitation n'entrant pas n'entrant pas dans le cadre des autorisations soumises à condition définies à l'article 1AUI3 2,
- la création d'installations classées, dont la présence ne se justifie pas dans la zone et qui entraînent ou peuvent entraîner des dangers et nuisances pour le voisinage ;
- Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles, les décharges d'ordures et les activités de stockage de toute nature ;
- Le stationnement des caravanes soumis à autorisation et les garages collectifs de caravanes ;
- Sauf indication particulière figurant sur les plans de zonage, tout nouveau semis, culture et plantation d'essences forestières de haute tige, au regard des cas visé à l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AUI3 2 TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1AUI3 2-1 Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers qui peuvent être admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les constructions et installations nouvelles 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 toutes constructions, installations ou aménagements nouveaux, il est recommandé au maître d'ouvrage ou au constructeur de prendre des dispositions de construction pour faciliter l'éventuelle évacuation des habitants et pour limiter le risque de dégradation 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 des plus hautes eaux connues ou / et dispositifs de coupure, etc...).

1AUI3.2 2 Sont admis les projets d'occupation et d'utilisation des sols suivants à condition qu'ils soient réalisés dans le cadre d'opérations compatibles avec une bonne intégration dans l'environnement paysager et un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone :

- les constructions et installations sportives, de loisirs ou de tourisme, non susceptibles d'accueillir des personnes de façon permanente, les activités commerciales qui leur sont directement associées et, s'il est indispensable à la surveillance et au fonctionnement de ces installations, le logement du gardien (les constructions destinées à l'hôtellerie ne sont pas admises).
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping ;
- Les constructions à usage d'habitation destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des divers équipements autorisés.

- Ces opérations peuvent être effectuées à condition que :
 - elles ne compromettent ou ne rendent plus onéreux, par leur situation ou leur configuration, l'aménagement du reste de la zone ;
 - les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future.
- Les aires de stationnement ouvertes au public, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et du respect du caractère de la zone .
- Les équipements d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés au divers réseaux sous réserve de leur intégration au site et aux paysages.
- Les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements et modifications de façades et réfections de toitures ;
- L'extension des constructions ayant une existence juridique. Une extension, attenante ou non, pourra être admise, dans la limite des plafonds fixés à l'article Ai3 9.
- La surélévation des constructions à usage d'habitation, sous réserve de ne pas créer un logement supplémentaire et de l'habitation d'un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues, avec des ouvertures suffisantes, aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur, pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation.
- Les reconstructions de bâtiments régulièrement autorisés, sinistrés pour des causes autres que l'inondation, sans augmentation d'emprise au sol supérieure à celles évoquées à l'article Ai3 9.
- Les bâtiments à usage d'habitation reconstruits après sinistre autre que l'inondation 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, aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur, pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation. Ils ne devront pas comporter de sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel.
- Le changement de destination d'un bâtiment ou d'une habitation existante en bâtiment destiné à une activité admise dans la zone.
- Le changement de destination d'une construction existante construite en pierre et / ou tuffeau (à l'exclusion du parpaing) en habitation, sous réserve :
 - De ne créer qu'un seul logement nouveau,
 - De ne pas remanier le gros œuvre, sauf pour le percement de portes et de fenêtres,
 - De créer un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues, doté d'ouvertures suffisantes, aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur, pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation,
 - De ne pas creuser de sous-sol.
- Les abris ouverts strictement nécessaires aux animaux vivant de façon continue dans les parcs et enclos ;
- Les abris nécessaires aux installations de pompage pour l'irrigation ;
- Les châssis et serres démontables exemptés de permis de construire ;
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne pourraient être implantées en d'autres lieux, telles que : pylônes, postes de transformation électrique...,

- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics d'assainissement (stations d'épuration, postes de refoulement...) et d'alimentation en eau potable (captages) y compris les remblaiements strictement indispensables. Pour les stations d'épuration, le choix du site en zone inondable doit résulter d'une analyse démontrant qu'il s'agit, parmi les partis envisagés, du meilleur équilibre entre les enjeux hydrauliques, économiques et environnementaux. Toute mesure doit être recherchée pour :
 - Limiter la gêne à l'écoulement de l'eau,
 - Diminuer la vulnérabilité,
 - Eviter les risques de pollution en favorisant notamment une remise en fonction rapide de la station d'épuration après la crûe.
- Les sanitaires et éventuellement le local de gardien, nécessaires terrains de camping-caravaning,
- Les vestiaires et sanitaires non gardés nécessaires au fonctionnement des terrains de sport,
- Les constructions nécessaires à l'observation du milieu naturel (observatoire ornithologique...),
- Les structures provisoires (tentes, parquets, structures flottables...). Celles-ci peuvent accueillir des activités commerciales directement associées à des activités de loisirs ou de tourisme, à l'exclusion de l'hébergement.
- Les constructions et installations destinées au fonctionnement des activités de loisirs nautiques et de navigation.
- Les remblais ou endiguements justifiés par la protection de lieux fortement urbanisés,
- Les travaux d'infrastructure publique, leurs équipements et les remblaiements indispensables à condition que le parti retenu, parmi les différentes solutions techniques envisageables, assure le meilleur équilibre entre les enjeux hydrauliques, économiques et environnementaux et que toutes les mesures soient prises pour ne pas aggraver les aléas et les risques,
- Les plans d'eau, étangs et affouillements à condition que les déblais soient évacués hors zone inondable,
- Les terrains de camping et de caravanage (sans habitation légère de loisirs),
- Les aménagements divers, espaces verts, aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs, aires de stationnement, réseaux non susceptibles d'avoir un effet négatif direct ou indirect sur la préservation des champs d'expansion des crûes, l'écoulement des eaux et la sécurité des personnes et des biens.
 - Tous les modes d'exploitation des terrains, cultures, vergers, pacages, haies, plantations, carrières, sans prescriptions particulière, à l'exception des nouveaux semis, cultures et plantations d'essences forestières de haute tige.

- Les constructions et installations sportives, de loisirs ou de tourisme, non susceptibles d'accueillir des personnes de façon permanente, les activités commerciales qui leur sont directement associées, et s'il est indispensable à la surveillance et au fonctionnement de ces installations, le logement du gardien (les constructions destinées à l'hôtellerie ne sont pas admises).
- Toute disposition devra être prise pour limiter la dégradation par les eaux (ex : utilisation de matériaux insensibles à l'eau...).
- Le logement du gardien est soumis aux prescriptions du point précédent concernant les niveaux de planchers et les sous-sols des habitations directement liées et indispensables aux exploitations agricoles.
- Les constructions liées aux services publics (services techniques, centre de première intervention...) destinées principalement à abriter du matériel mobile.
 - Toute disposition doit être prise pour limiter la dégradation par les eaux (ex : utilisation de matériaux insensibles à l'eau...) et pour éviter les risques et les pollutions dûs au stockage des produits dangereux ou polluants (voir les mesures de préventions imposées aux serres et bâtiments agricoles).
- Les piscines non couvertes,
- Les terrains de camping et de caravanage aménagés pour accueillir des habitations légères de loisirs,

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AUI3 3 ACCES ET VOIRIE

37

1AUI3 3-1 Accès

- L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies ou pour celles des personnes utilisant ces accès.
- Le nombre des accès sur les voies peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

1AUI3 3-2 Voirie

- Les voies ouvertes à la circulation générale doivent présenter des caractéristiques correspondant au trafic qu'elles sont appelées à supporter.
- Les voies nouvelles ne doivent en aucun cas être inférieures pour les opérations de plus de 5 logements à :
 - 10 m d'emprise et 5,50 m de chaussée pour la voirie principale de distribution interquartier ;
 - 8,50 d'emprise et 5 m de chaussée pour la voirie secondaire de desserte ;
 - 6 mètres d'emprise pour la voirie tertiaire de desserte.
- Toutefois, Si la voirie secondaire ou tertiaire fait l'objet d'un traitement d'espace public en rendant son usage mixte, sans danger ni inconfort pour les piétons, cyclistes et automobilistes, l'emprise minimale de la chaussée peut être ramenée à 4,50 m.
- Les voies nouvelles doivent intégrer des espaces de stationnement et établir une harmonie dans le rapport qui se compose entre le bâti et l'espace de

circulation des zones qu'elles desservent

- Les voies de desserte en impasse ne doivent en aucun cas desservir plus de 10 logements et doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément. Les placettes doivent présenter un rayon intérieur de 12 mètres minimum.

ARTICLE 1AUI3 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1AUI3 4-1 Eau potable

- Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au un réseau public.

1AUI3 4-2 Eaux usées

- Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.
- Le déversement des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

1AUI3 4-3 Eaux pluviales

- L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un pré-traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

1AUI3 4-4 Électricité, gaz, téléphone

- Les réseaux publics ou d'intérêt général et les branchements et canalisations sur domaine privé doivent être établis en souterrain.

1AUI3 4-5 Antennes paraboliques, râteaux ou treillis

- Les antennes paraboliques, râteaux ou treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être autant que possible dissimulés pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.
- Dans les opérations d'ensemble ou groupements d'habitations, il peut être exigé une installation collective.

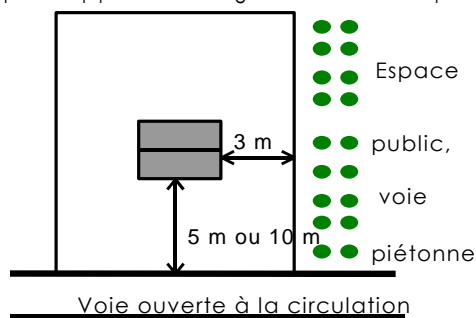
ARTICLE 1AUI3 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementées

ARTICLE 1AULI3 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1AULi3 6-1 Dispositions générales

- Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul, zones de constructibilité, implantation obligatoire), les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :
 - 10 m par rapport à l'alignement des routes départementales,
 - 5 m par rapport à l'alignement des voies communales,
 - 3 m par rapport à l'alignement des espaces publics et voies piétonnes.



1AULi3 6.2 Exceptions

- Pour les terrains situés en bordure de deux voies ou espaces publics, la règle ne s'applique que sur l'une des voies ou espace public. Dans ce cas pour le second espace public ou voie, s'applique les dispositions prévues à l'article 1AUB 7.
- Les dispositions prévues à l'article 1AUB 6.2 ne sont pas obligatoirement applicables dans les cas suivants :
 - dans le cas d'une opération d'ensemble ou de groupements d'habitation, dans lesquels le retrait sur l'alignement peut varier, sauf dans le cas d'indications particulières portées sur les documents graphiques, s'il contribue à améliorer la qualité urbanistique du projet, sous la réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement, et à condition de ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.
 - pour l'implantation des ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
 - pour les constructions liées aux divers réseaux.

ARTICLE 1AULI3 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1AULi3 7-1 Dispositions générales

- Les constructions peuvent être implantées jusqu'en limites séparatives.
- Les parties de bâtiment non contiguës à ces limites doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres pour le volume principal de l'habitation ; les volumes secondaires et constructions annexes peuvent être implantées jusque sur l'une des limites séparatives.

1AULi3 7-2 Exceptions

- L'implantation des ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics est libre.

ARTICLE 1AULI3 8 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**1AULi3 8-1 Dispositions générales**

- Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées de manière à respecter une marge d'isolement au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment le plus haut (au faîtage), avec un minimum de 4 mètres.

1AULi3 8-2 Exceptions

- L'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics est libre.

ARTICLE 1AULI3 9 EMPRISE AU SOL**1AULi3 9 1 Définition de l'emprise au sol**

- L'emprise au sol est la projection verticale de la totalité des constructions, à l'exception des éléments de saillie et de modénature (balcons, terrasses, débords de toiture, marquises, auvents...)

1AULi3 9-2 Dispositions générales

- Pour les constructions ayant une existence juridique, une extension, attenante ou non, pourra être admise, dans la limite des plafonds suivants :
 - Pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises : 50 m² d'emprise au sol, l'extension de l'emprise des pièces d'habitation ne pouvant excéder 25 m²,
 - pour les bâtiments à usage d'activités économiques, industrielles, artisanales, commerciales et de services, n'ayant pas vocation à l'hébergement : 30% de leur emprise au sol.
 - Ces possibilités d'extension peuvent être utilisées en une seule ou plusieurs fois.
 - L'emprise au sol initiale à prendre en compte pour l'application de cette règle est celle des bâtiments existants à la date du 30 septembre 1998.

40

ARTICLE 1AULI3 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**1AULi3 10-1 Définition de la hauteur**

- La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.
- L'altitude de référence du terrain est le terrain naturel, dans l'emprise du projet, tel qu'il existe avant tous les travaux de nature à surélever ou à l'abaisser artificiellement au regard de la topographie des parcelles avoisinantes.

1AULi3 10-2 Hauteur absolue

- La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder trois niveaux principaux (comble aménagé et rez-de-chaussée compris) et en tous les cas,

ne pas excéder les hauteurs suivantes :

- Pour les constructions individuelles à usage d'habitation :
 - 4,50 mètres à l'égout du toit,
 - 8,50 mètres au faîtage ;
- pour les autres constructions à usage d'habitation :
 - 6 mètres à l'égout du toit,
 - 10 mètres au faîtage ;
- Pour les constructions annexes non accolées au bâtiment principal :
 - 5 mètres au faîtage et doivent, le cas échéant, respecter les dispositions prévues à l'article UB7 alinéas 2 & 3.
- pour les autres constructions autorisées dans la zone :
 - 10 mètres au faîtage.

ARTICLE 1AUI3 11 ASPECT EXTERIEUR

1AUI3 11-1 Dispositions générales

- L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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.
- Toutes les façades d'un bâtiment neuf, qu'elles donnent sur rue, sur jardin ou sur cour, doivent être traitées avec la même qualité et le même soin.
- Pour les projets d'architecture contemporaine, notamment en bois, des adaptations aux règles édictées ci-après peuvent être exceptionnellement admises

41

1AUI3 11-2 Volumes et terrassements

- Les constructions doivent présenter :
 - une simplicité des volumes s'intégrant dans l'environnement et s'adaptant au relief du terrain,
 - une unité et une qualité des matériaux utilisés.
- Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Les mouvements de terre éventuellement nécessaires, en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement, doivent rester conformes au caractère de l'environnement local, sans jamais excéder 7% de pente.
- Le niveau de rez-de-chaussée de la construction ne peut excéder une hauteur de : 0,50 mètre par rapport au point le plus défavorable du terrain naturel du côté de la voie.

1AUI3 11-3 Échelle architecturale - Expression des façades

- Les constructions doivent respecter l'échelle architecturale du bâti environnant.

Couleur :

- Aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le matériau traditionnel des enduits (soit le beige sable légèrement ocré selon la dominance locale du sable de Loire).
- L'enduit blanc pur est interdit.

Matériaux :

- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- Sont interdits en soubassement et en façade :
 - Les enduits dits « tyroliens » ou mouchetés, et d'une manière générale tous les enduits bosselés,
 - les enduits à relief,
 - les appareillages de type opus incertum,
 - les plaques-ciment pour les constructions à usage d'habitation.
- Dans le cas de maçonnerie ou de parements de pierre de taille apparente, les proportions régionales doivent être respectées, notamment dans leur hauteur (0,27 à 0,33 m).
- Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.

1AUI3 11-4 Parties supérieures des constructions - toituresAspect :

- Pour les constructions principales la toiture du volume principal doit présenter deux pentes.
- Les toitures en « croupe » ou à 4 pans peuvent être autorisées pour les constructions dont la longueur au faîtage est au moins égale à la moitié de la longueur de la façade principale.
- Les toitures terrasses ne sont admises que si la conception architecturale du bâtiment le justifie. Si elle est autorisée, il peut être imposé qu'un acrotère ou une autre disposition constructive permette de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant.

42

Ouvertures :

- Sont interdits :
 - concernant les châssis de toit :
 - la pose de châssis de toit visible depuis l'espace public, qui par leur nombre, leurs dimensions ou leur localisation dans la toiture seraient de nature à rompre l'harmonie de celle-ci.
 - les châssis de toit non encastrés ;
 - les souches de cheminées trop hautes, trop importantes ou dispersées
 - concernant les lucarnes :
 - les lucarnes retroussées (chien assis) et les lucarnes rampantes.
 - les lucarnes, trop importantes ou trop nombreuses par rapport au versant qui les supporte. Elles ne peuvent en outre être établies que sur un seul niveau.
 - les lucarnes établies à moins d'1 mètre d'une rive de pignon ou d'un arêtier, ou d'une noue,
 - leurs fenêtres et leurs jouées qui ne seraient pas verticales,
 - leur raccordement de couverture distant de moins d'1 mètre compté verticalement du faîtage de la toiture.

Pente :

- Les toits du ou des volumes principaux doivent respecter une pente comprise entre 40° et 50°.
- Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être différent :
 - si il est de nature à améliorer la qualité du projet architectural et son intégration dans le milieu environnant notamment pour les bâtiments de grand volume et les projets de style contemporain.
 - pour les annexes accolées ou non au bâtiment principal,
 - pour les appentis et vérandas,
 - pour les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics,
 - pour les extensions de bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document dont la pente de toiture est différente de celle admise dans la zone.

Matériaux :

- Les matériaux de toiture sont les suivants :
 - l'ardoise d'un format de 22 x 32 cm,
 - la tuile plate d'une densité comprise entre 22 et 60 par m²,
 - peut être admis tout matériau présentant les mêmes aspects, formes et couleurs que l'ardoise et la tuile.
- De plus, pour les activités et équipements publics de grand volume sont autorisées, les couvertures en zinc, en bac en acier de couleur ardoise, ou en aluminium de couleur ardoise.
- Sont interdits :
 - l'ardoise en pose dite "losangée" (posée sur la diagonale).
 - le faux brisis, obtenu par un habillage d'ardoise (ou d'un autre matériau de couverture) sur la façade de la construction.
- De plus, sont interdits pour les constructions à usage d'habitation :
 - les plaques ciments autres que celles présentant les mêmes aspects, formes et couleurs que l'ardoise et la tuile, les tôles, les bacs-acier et l'aluminium.
 - les autres matériaux non traditionnels tels que bandeaux d'asphalte et matériaux en plastique.

1AUI3 11-5 Clôtures

- Les clôtures doivent être ajourées au moins sur les 2/3 de leur hauteur ; cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protection intérieurs aux propriétés.
- Les clôtures, si elles sont nécessaires, doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment. Elles peuvent être constituées par :
 - soit une haie vive ou taillée, composée d'espèces locales différentes à feuillage caduc dominant , pouvant être doublée d'un grillage,
 - soit un muret enduit ou en pierres jointoyées, d'une hauteur maximale de 0,50m, surmonté d'un barreaudage, d'une grille, d'un grillage ou d'une lisse horizontale doublée ou non d'une haie vive,
 - soit des panneaux de bois tressé type claustra, emboîtés, agrafés ou collés,
 - soit une grille ou un grillage sur poteaux métalliques fins doublé ou non d'une haie vive.

- La hauteur totale (maximale) de la clôture est fixée à 1,50 m en façade sur rue ou emprises publiques, et en limites séparatives.

1AUI3 11-6 Constructions annexes

Aspects :

- Pour être autorisées les constructions annexes (garages, buanderies, appentis, vérandas, abris de jardin, etc.) doivent être construites dans un souci de qualité de mise en œuvre et de tenue dans le temps.
- Le volume général des constructions annexes doit être en harmonie avec celui de la construction principale.
- Certaines constructions préfabriquées peuvent être interdites si, par leur forme ou leur aspect elles ne sont pas en rapport avec l'architecture locale et l'ensemble du caractère de la zone.

Matériaux :

- Leurs matériaux de constructions doivent s'harmoniser avec la maison d'habitation dont elles dépendent.
- Sont interdits :
 - les tôles, shingle, aggloméré, contre-plaqué, plaques-ciment comme revêtement de façade et toiture,
 - l'édification de murs de parpaings non enduits,
 - l'emploi de matériaux de récupération.

1AUI3 11-7 Capteurs solaires et vérandas

- Les dispositions des paragraphes 1AUB 11-3 et 1AUB11-4 ne sont pas obligatoirement applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires.
- L'autorisation de construire des capteurs solaires et vérandas (structure légère vitrée) doit respecter les termes du paragraphe 1AUB 11-1.

ARTICLE 1AUI3 12 STATIONNEMENT

- Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et répondre :
 - à la destination, à l'importance et à la localisation du projet
 - aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

ARTICLE 1AUI3 13 ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSÉS

- Les espaces laissés libres de toute occupation doivent être affectés prioritairement à la réalisation d'espaces verts, d'équipements sportifs ou de loisirs.
- L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées. En cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.
- Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les nouvelles plantations doivent être de préférence d'essences locales variées.
- Dans les opérations d'ensemble et groupements d'habitations, des espaces libres communs doivent être aménagés, pour au moins 15% de la superficie du terrain.
- Les aires de stationnement doivent être plantées pour au moins un arbre de haute tige par 100 m².

- Lorsqu'ils ne sont pas enterrées, les réservoirs de combustibles à usage domestique (gaz liquéfié ou autre combustible liquide) visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'essences locales variées formant écran ou masquées par un mur en claustra bois.
- D'une façon générale, les essences à feuillage persistant sont déconseillées (thuya, laurier...). Il sera préféré des essences à feuillage caduc.
- Il est rappelé que des plantations doivent être réalisées dans les espaces prévus à cet effet aux plans de zonage.
- Sauf dans les secteurs identifiés sur les plans de zonage, tout nouveau semis, culture et plantation d'essences forestières de haute tige, au regard des cas visé à l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme est interdit.

SECTION IAULI3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de C.O.S (Coefficient d'Occupation du Sol).

TITRE IV

ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Secteurs Ni3, Ni3a, Nli3, Ni4,

Les zones naturelles et forestières couvrent les secteurs du territoire communal, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites des milieux naturels des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leurs caractères d'espace naturel.

ZONE NI

46

La zone Ni est une zone naturelle inondable qu'il convient de protéger en raison :

- de la qualité des sites, milieux naturels et paysagers, et de leur intérêt d'un point de vue esthétique, historique et écologique,
- de leur caractère d'espaces naturels,
- de l'existence d'une exploitation forestière.

Elle comprend néanmoins des secteurs où des possibilités d'occupation sont offertes, dans le principe de préservation des sols et de sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Ce sont les secteurs :

Ni3 secteur inondable en aléa fort.

Ni3a secteur inondable en aléa fort directement et fréquemment inondée par débordement de rivière ou remontée de nappe.

Nli3 secteur inondable en aléa fort, dans laquelle peuvent être admis des équipements légers de plein-air, publics ou collectifs, à vocation sportive, culturelle, de tourisme et de loisirs

Ni4 zone naturelle protégée du val du Vieux Cher et de l'Indre, recouvrant la zone inondable en aléa très fort.

ARTICLE NI 1 TYPES D'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Toutes les constructions, ouvrages, installations, travaux, exploitations des terrains, non visés à l'article Ni 2, et notamment :

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

- Le changement de destination des moulins à eau, dans le secteur Ni4.
- Sauf indication particulière figurant sur les plans de zonage, tout nouveau semis, culture et plantation d'essences forestières de haute tige, au regard des cas visé à l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les carrières et autre extraction de matériaux ;
- Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures ;
- Les affouillements et exhaussements de sol qui n'ont un rapport direct avec l'agriculture, les travaux de voirie, de fouilles archéologiques ou les occupations et installations autorisées dans la zone.
- Les aires de stockage ou de dépôt de toute nature sauf celles strictement nécessaires aux équipements publics liés aux réseaux.

ARTICLE NI 2 TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ni 2-1 Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers qui peuvent être admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les constructions et installations nouvelles 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 toutes constructions, installations ou aménagements nouveaux, il est recommandé au maître d'ouvrage ou au constructeur de prendre des dispositions de construction pour faciliter l'éventuelle évacuation des habitants et pour limiter le risque de dégradation 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 des plus hautes eaux connues ou / et dispositifs de coupure, etc...).

Ni 2-2 Dispositions générales :

- Les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements et modifications de façades et réfections de toitures ;
- L'extension des constructions ayant une existence juridique. Une extension, attenante ou non, pourra être admise, dans la limite des plafonds fixés à l'article Ni 9.
- La modernisation et l'extension des stations d'épuration sans limitation de l'emprise au sol, à condition de :
 - Limiter la gêne à l'écoulement de l'eau,
 - Diminuer la vulnérabilité,
 - Eviter les risques de pollution en favorisant notamment une remise en

fonction rapide de la station d'épuration après la crûe

- Le choix de la modernisation et de l'extension sur le site de la station existante doit résulter d'une analyse démontrant qu'il s'agit, parmi les partis envisagés, du meilleur équilibre entre les enjeux hydrauliques, économiques et environnementaux.
- La surélévation des constructions à usage d'habitation, sous réserve de ne pas créer un logement supplémentaire et de l'habitation d'un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues, avec des ouvertures suffisantes, aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur, pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation.
- Les reconstructions de bâtiments régulièrement autorisés, sinistrés pour des causes autres que l'inondation, sans augmentation d'emprise au sol supérieure à celles évoquées à l'article Ni 9.
 - Les bâtiments à usage d'habitation reconstruits après sinistre autre que l'inondation 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, aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur, pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation. Ils ne devront pas comporter de sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel.
- Le changement de destination d'un bâtiment ou d'une habitation existante en bâtiment destiné à une activité admise dans la zone.
- Le changement de destination d'une construction existante construite en pierre et / ou tuffeau (à l'exclusion du parpaing) en habitation, sous réserve :
 - De ne créer qu'un seul logement nouveau,
 - De ne pas remanier le gros œuvre, sauf pour le percement de portes et de fenêtres,
 - De créer un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues, doté d'ouvertures suffisantes, aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur, pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation,
 - De ne pas creuser de sous-sol.
- Les exploitants d'installations classées pour la protection de l'environnement doivent mettre en œuvre, dans un délai de 5 ans suivant l'approbation du PPR, les mesures suivantes :
 - Le stockage des substances et préparations dangereuses (définies à l'art. R 231-51 du Code du Travail) devra être prévu, soit dans un récipient étanche situé au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues ; cette mesure doit pouvoir être facilement et rapidement mise en œuvre au plus tard dès le déclenchement de l'évacuation des populations de la zone inondable ;
 - Les citernes non enterrées, contenant des hydrocarbures, du gaz, des engrais liquides, des pesticides ou des substances et préparations dangereuses, devront être, soit lestées ou fixées au sol à l'aide de dispositifs adéquats, soit situées au-dessus de la ; cote des plus hautes eaux connues ;
 - Les citernes enterrées devront être ancrées. L'ancrage devra être calculé de façon à résister à la pression hydrostatique correspondant aux plus hautes eaux connues.

- Les orifices de remplissage devront être étanches et le débouché des tuyaux d'évents devra se situer au-dessus de la cote de plus hautes eaux connues.
- Les abris ouverts strictement nécessaires aux animaux vivant de façon continue dans les parcs et enclos ;
- Les abris nécessaires aux installations de pompage pour l'irrigation ;
- Les châssis et serres démontables exemptés de permis de construire ;
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics d'assainissement (stations d'épuration, postes de refoulement...) et d'alimentation en eau potable (captages) y compris les remblaiements strictement indispensables. Pour les stations d'épuration, le choix du site en zone inondable doit résulter d'une analyse démontrant qu'il s'agit, parmi les partis envisagés, du meilleur équilibre entre les enjeux hydrauliques, économiques et environnementaux. Toute mesure doit être recherchée pour :
 - Limiter la gêne à l'écoulement de l'eau,
 - Diminuer la vulnérabilité,
 - Eviter les risques de pollution en favorisant notamment une remise en fonction rapide de la station d'épuration après la crûe
 - Le choix de la modernisation et de l'extension sur le site de la station existante doit résulter d'une analyse démontrant qu'il s'agit, parmi les partis envisagés, du meilleur équilibre entre les enjeux hydrauliques, économiques et environnementaux.
- Les sanitaires et éventuellement le local de gardien, nécessaires aux terrains d'accueil des gens du voyage et aux terrains de camping-caravaning,
- Les constructions nécessaires à l'observation du milieu naturel (observatoire ornithologique...),
- Les abris de jardins, isolés ou au sein de jardins familiaux, d'une superficie inférieure à 6 m². Dans le secteur Ni3a, ils doivent être démontables dans un délai de 48 heures.
- Les structures provisoires (tentes, parquets, structures flottables...). Celles-ci peuvent accueillir des activités commerciales directement associées à des activités de loisirs ou de tourisme, à l'exclusion de l'hébergement. Dans le secteur Ni3a, elles doivent être démontables dans un délai de 48 heures.
- Les constructions et installations destinées au fonctionnement des activités de loisirs nautiques et de navigation. Dans le secteur Ni3a, elles doivent être démontables dans un délai de 48 heures. En cas de cessation d'activités, il sera procédé au démontage des constructions et à la remise en état du site.
- Les remblais ou endiguements justifiés par la protection de lieux fortement urbanisés,
- Les travaux d'infrastructure publique, leurs équipements et les remblaiements indispensables à condition que le parti retenu, parmi les différentes solutions techniques envisageables, assure le meilleur équilibre entre les enjeux hydrauliques, économiques et environnementaux et que toutes les mesures soient prises pour ne pas aggraver les aléas et les risques,
- Les plans d'eau, étangs et affouillements à condition que les déblais soient évacués hors zone inondable,
- Les aires de passage et les aires de moyenne importance pour l'accueil des gens du voyage,
- Les constructions nécessaires aux aires de grand relais pour l'accueil des gens du voyage.
- Les aménagements divers, espaces verts, aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs, aires de stationnement, réseaux non susceptibles

d'avoir un effet négatif direct ou indirect sur la préservation des champs d'expansion des crûes, l'écoulement des eaux et la sécurité des personnes et des biens.

- Tous les modes d'exploitation des terrains, cultures, vergers, pacages, haies, plantations, sans prescriptions particulière, à l'exception des nouveaux semis, cultures et plantations d'essences forestières de haute tige, admis dans les espaces spécifiquement identifiés à cet effet, sous réserve du respect des distances de plantations suivantes :
 - 6 m du pied des digues ou levées ;
 - 15 m des bords des cours d'eau, bras principaux et secondaires ;
 - 5 m des fossés pour fond voisin boisé ;
 - 9 m des fossés pour fond voisin en terres ;
 - 6 m des chemins d'exploitation ;
 - 6 m des voies rurales ou communales ;
 - 50 m des habitations ;
 - 3 m des bois, boisements et landes ;
 - 12 m des terres cultivées, cultivables et prairies.
- Les plantations d'arbre (exemple : peupleraies) doivent être constituées d'arbres espacés d'au moins 7 mètres régulièrement élagués au-dessous du niveau des plus hautes eaux connues. Le sol doit rester bien dégagé entre les arbres.
- Les serres et les bâtiments agricoles, y compris piscicoles, nécessaires au fonctionnement de l'exploitation. Les mesures de prévention suivantes doivent être intégrées dans la conception de l'installation :
 - les bâtiments d'élevage et accueillant une installation classée doivent être implantés à une distance minimum de 100 m des habitations existantes.
 - Le stockage des substances et préparations dangereuses (définies à l'art. R 231-51 du Code du Travail) devra être prévu, soit dans un récipient étanche situé au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues ; cette mesure doit pouvoir être facilement et rapidement mise en œuvre au plus tard dès le déclenchement de l'évacuation des populations de la zone inondable,
 - Les citernes non enterrées, contenant des hydrocarbures, du gaz, des engrais liquides, des pesticides ou des substances et préparations dangereuses, devront être, soit lestées ou fixées au sol à l'aide de dispositifs adéquats, soit situées au-dessus de la ; cote des plus hautes eaux connues,
 - Les citernes enterrées devront être ancrées. L'ancrage devra être calculé de façon à résister à la pression hydrostatique correspondant aux plus hautes eaux connues,
 - Les orifices de remplissage devront être étanches et le débouché des tuyaux d'évents devront se situer au-dessus de la cote de plus hautes eaux connues.
- Les habitations directement liées et indispensables aux exploitations agricoles sous réserve :
 - Que la nature de l'activité impose une présence permanente à proximité immédiate,
 - Que l'activité principale s'exerce dans la zone inondable,
 - Et que la construction ne puisse pas, pour des motifs techniques ou économiques dûment justifiés, être située hors des zones inondables ou

dans une zone d'aléa plus faible.

- Ces habitations devront comporter un premier niveau de plancher à 0,50 m au moins au-dessus du niveau du terrain naturel et un étage habitable au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues, doté d'ouvertures suffisantes, aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur, pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation.
- Les constructions liées aux services publics (services techniques, centre de première intervention...) destinées principalement à abriter du matériel mobile.
 - Toute disposition doit être prise pour limiter la dégradation par les eaux (ex : utilisation de matériaux insensibles à l'eau...) et pour éviter les risques et les pollutions dûs au stockage des produits dangereux ou polluants (voir les mesures de préventions imposées aux serres et bâtiments agricoles).
- Les piscines non couvertes,
- Les constructions d'équipements de cimetières,
- Les usines de traitement d'eau potable,
- Les terrains d'accueil des gens du voyage (y compris les aires de grand relais, les nouveaux cimetières, à condition qu'ils soient implantés à plus de 300 m du pied de digue.

Ni 2-3 Dispositions complémentaires uniquement dans les secteurs Ni3, Ni3a, Nli3. Sont également admis :

- Les vestiaires et sanitaires non gardés nécessaires au fonctionnement des terrains de sport,
- Les terrains de camping et de caravanage (sans habitation légère de loisirs),
- Les constructions et installations sportives, de loisirs ou de tourisme, non susceptibles d'accueillir des personnes de façon permanente, les activités commerciales qui leur sont directement associées, et s'il est indispensable à la surveillance et au fonctionnement de ces installations, le logement du gardien (les constructions destinées à l'hôtellerie ne sont pas admises).
 - Toute disposition devra être prise pour limiter la dégradation par les eaux (ex : utilisation de matériaux insensibles à l'eau...).
 - Le logement du gardien est soumis aux prescriptions du point précédent concernant les niveaux de planchers et les sous-sols des habitations directement liées et indispensables aux exploitations agricoles.
- Les terrains de camping et de caravanage aménagés pour accueillir des habitations légères de loisirs,

51

Ni 2-4 Dispositions complémentaires uniquement dans le secteur Ni4. Sont également admis :

- Les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements et modifications de façades et réfections de toitures ;

- La modernisation et l'extension des stations d'épuration sans limitation de l'emprise au sol, à condition de :
 - Limiter la gêne à l'écoulement de l'eau,
 - Diminuer la vulnérabilité,
 - Eviter les risques de pollution en favorisant notamment une remise en fonction rapide de la station d'épuration après la crûe
 - Le choix de la modernisation et de l'extension sur le site de la station existante doit résulter d'une analyse démontrant qu'il s'agit, parmi les partis envisagés, du meilleur équilibre entre les enjeux hydrauliques, économiques et environnementaux.
- La surélévation des constructions à usage d'habitation, sous réserve de ne pas créer un logement supplémentaire et de l'habitation d'un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues, avec des ouvertures suffisantes, aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur, pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation.
- Les reconstructions de bâtiments régulièrement autorisés, sinistrés pour des causes autres que l'inondation, sans augmentation d'emprise au sol supérieure à celles évoquées à l'article Ni 9.
 - Les bâtiments à usage d'habitation reconstruits après sinistre autre que l'inondation 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, aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur, pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation. Ils ne devront pas comporter de sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel.
- Le changement de destination des moulins à eau, sous réserve de disposer d'un niveau accessible au-dessus des plus hautes eaux connues, et de pouvoir disposer d'un système d'assainissement des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur, s'il est nécessaire. (Le changement de destination en habitation est interdit).
- Les propriétaires ou exploitants doivent élaguer au-dessus des plus hautes eaux connues les arbres de haute tige des plantations de production (peupleraies...) et bien dégager le sol entre les arbres.
- Les abris ouverts strictement nécessaires aux animaux vivant de façon continue dans les parcs et enclos ;
- Les abris nécessaires aux installations de pompage pour l'irrigation ;
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne pourraient être implantées en d'autres lieux, telles que : pylônes, postes de transformation électrique, stations de pompage d'eau potable...,
- Les sanitaires et éventuellement le local de gardien, nécessaires aux terrains d'accueil des gens du voyage et aux terrains de camping-caravaning,
- Les constructions de faible emprise nécessaires à l'observation du milieu naturel (observatoire ornithologique...). Les constructions et installations destinées au fonctionnement des activités de loisirs nautiques et de navigation. Dans les secteur Ni3a, elles doivent être démontables dans un délai de 48 heures. En cas de cessation d'activités, il sera procédé au démontage des constructions et à la remise en état du site.
- Les remblais ou endiguements justifiés par la protection de lieux fortement urbanisés,

- Les travaux d'infrastructure publique, leurs équipements et les remblaiements indispensables à condition que le parti retenu, parmi les différentes solutions techniques envisageables, assure le meilleur équilibre entre les enjeux hydrauliques, économiques et environnementaux et que toutes les mesures soient prises pour ne pas aggraver les aléas et les risques,
- Les aménagements divers, espaces verts, aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs, aires de stationnement, réseaux non susceptibles d'avoir un effet négatif direct ou indirect sur la préservation des champs d'expansion des crûes, l'écoulement des eaux et la sécurité des personnes et des biens.
- En dehors du lit endigué de la Loire, les cultures, pacages et haies sans prescriptions particulières à l'exception des nouveaux semis, cultures et plantations d'essences forestières de haute tige, admis dans les espaces spécifiquement identifiés à cet effet, sous réserve du respect des distances de plantations suivantes :
 - 6 m du pied des digues ou levées ;
 - 15 m des bords des cours d'eau, bras principaux et secondaires ;
 - 5 m des fossés pour fond voisin boisé ;
 - 9 m des fossés pour fond voisin en terres ;
 - 6 m des chemins d'exploitation ;
 - 6 m des voies rurales ou communales ;
 - 50 m des habitations ;
 - 3 m des bois, boisements et landes ;
 - 12 m des terres cultivées, cultivables et prairies.
- Les plantations d'arbre (exemple : peupleraies) doivent être constituées d'arbres espacés d'au moins 7 mètres régulièrement élagués au-dessous du niveau des plus hautes eaux connues. Le sol doit rester bien dégagé entre les arbres.
- Dans le lit endigué de la Loire, les cultures, pacages et haies. Les haies devront être orientées selon l'écoulement des eaux de crûe.

SECTION II - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NI 3 ACCES ET VOIRIE

Ni 3-1 Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.
- L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Ni 3-2 Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Elles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE NI 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Ni 4-1 Eau potable

- une disconnexion totale du réseau interne et de l'adduction publique doit être installée. De plus, tout bâtiment accueillant du public ou ne concernant pas qu'une seule famille, doit être impérativement desservi par le réseau public d'eau potable.

Ni 4-2 Eaux usées

- Les constructions nouvelles seront autorisées sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitements adaptés à la nature des sols. L'évacuation des eaux usées dans les égouts pluviaux ou fossés est interdite.

Ni 4-3 Eaux pluviales

- L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un prétraitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

54

Ni 4-4 Électricité, gaz, téléphone

- Lorsque les lignes publiques électriques ou téléphoniques sont enterrées, les branchements privés doivent être enterrés.

ARTICLE NI 5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

- Non réglementées, sauf en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement non collectif conforme aux règlements en vigueur. Ils ne doivent en aucun être cas inférieurs à 1000 m².

ARTICLE NI 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Ni 6-1 Dispositions générales

- Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul, zones de constructibilité, implantation obligatoire), les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :
 - 10 m par rapport à l'alignement des routes départementales,

- 5 m par rapport à l'alignement des autres voies.

Ni 6.2 Exceptions

- L'implantation en retrait est autorisée, sous réserve qu'il n'y ait pas de risques en terme de sécurité routière :
 - pour les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, et pour les réseaux d'intérêt public,
 - pour l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul préexistant.
 - A l'exception des routes classées à grande circulation, pour les extensions légères et limitées d'une habitation existante telle que véranda, jardins d'hiver, à l'exclusion des garages ;

ARTICLE NI 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Ni 7-1 Dispositions générales

- Les constructions autorisées peuvent être implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives. Les parties de bâtiments non contiguës à ces limites doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres.

Ni 7-1 Exceptions

- L'implantation des ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics est libre.

55

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

Ni 8-1 Dispositions générales :

- Les constructions autorisées non contiguës sur une même propriété doivent être implantées de manière à respecter une marge d'isolement au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 6 mètres.

Ni 8-2 Exceptions

- L'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics est libre.

ARTICLE NI 9 EMPRISE AU SOL

Ni 9 1 Définition de l'emprise au sol

- L'emprise au sol est la projection verticale de la totalité des constructions, à l'exception des éléments de saillie et de modénature (balcons, terrasses, débords de toiture, marquises, auvents...).
- L'emprise au sol initiale à prendre en compte pour l'application de cette règle est celle des bâtiments existants à la date du 30 septembre 1998.

Ni 9 2 Dispositions applicables au secteur Ni3 uniquement :

- Une extension, attenante ou non, pourra être admise dans la limite des plafonds suivants :
 - Pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises : 50 m² d'emprise au sol, l'extension de l'emprise des pièces d'habitation ne pouvant excéder 25 m²,
 - Pour les bâtiments à usage d'activités économiques, industrielles, artisanales, commerciales ou de service, n'ayant pas vocation à l'hébergement : 30% de leur emprise au sol.
- Ces possibilités d'extension peuvent être utilisées en une seule ou plusieurs fois.

ARTICLE NI 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**Ni 10.1 Définition de la hauteur**

- La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis le faîtage ou l'égout du toit jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.
- L'altitude de référence du terrain est le terrain naturel, dans l'emprise du projet, tel qu'il existe avant tous les travaux de nature à surélever ou à l'abaisser artificiellement au regard de la topographie des parcelles avoisinantes.

Ni 10-2 Hauteur absolue

- La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder trois niveaux principaux (comble aménagé et rez-de-chaussée compris) et en tous les cas, ne pas excéder les hauteurs suivantes :
 - pour les autres constructions à usage d'habitation :
 - 6 mètres à l'égout du toit,
 - 9 mètres au faîtage ;
 - Pour les constructions annexes non accolées au bâtiment principal :
 - 6 mètres au faîtage et doivent, le cas échéant, respecter les dispositions prévues à l'article N7 alinéas 2 & 3.
 - pour les autres constructions autorisées dans la zone :
 - 10 mètres au faîtage.

56

Ni 10-3 Exceptions

- Le dépassement de cette hauteur peut être autorisé :
 - soit en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document, sans augmentation de la hauteur initiale,
 - soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre, jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document.
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.), ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction.

ARTICLE NI 11 ASPECT EXTERIEUR

Ni 11-1 Dispositions générales

- L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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.
- Toutes les façades d'un bâtiment neuf ou restauré, qu'elles donnent sur rue, sur jardin ou sur cour, doivent être traitées avec la même qualité et le même soin.

Ni 11-2 Volumes et terrassements

- Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter :
 - une simplicité des volumes s'intégrant dans l'environnement et s'adaptant au relief du terrain.
 - une unité et une qualité des matériaux utilisés.
- Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Les mouvements de terre éventuellement nécessaires, en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement, doivent rester conformes au caractère de l'environnement local, sans jamais excéder 5% de pente.
- Le niveau de rez-de-chaussée de la construction ne peut excéder une hauteur de 0,50 mètres par rapport au point le plus défavorable du terrain naturel du côté de la voie.

Ni 11-3 Échelle architecturale - Expression des façades

- Les constructions doivent respecter l'échelle architecturale du bâti environnant.

Matériaux :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - Aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le matériau traditionnel des enduits (soit le sable de Loire). L'enduit blanc pur est interdit.
 - Les constructions et ouvrages en pierre de taille existants doivent être conservés. S'ils sont restaurés, ils doivent conserver leur caractère d'origine.
 - Dans le cas de maçonnerie ou de parements de pierre de taille apparente, les proportions régionales doivent être respectées, notamment dans leur hauteur (0,27 à 0,33 m).
- Sont interdits en soubassement et en façade :
 - Les enduits dits « tyroliens » ou mouchetés, et d'une manière générale tous les enduits bosselés,
 - les enduits à relief,
 - Les façons et décors de moellons traités en enduits,
 - les colombages, linteaux et jambages en bois ainsi que les remplissages en briques, sauf restauration de dispositifs existants,
 - les bardages métalliques, ou plaque-ciment.
- Pour les autres constructions :

- Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.
- Les bardages métalliques ou bois doivent être traités ou peints en surface afin d'éliminer les effets de brillance. Leur teinte doit être en harmonie avec le milieu environnant.

Percements :

- Les baies des constructions à usage d'habitation doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large et s'harmoniser avec les constructions avoisinantes. Dans le cas contraire, elles devront faire l'objet d'une justification architecturale.

Ni 11-4 Parties supérieures des constructions - toitures

Aspect :

- Pour les constructions à usage d'habitation la toiture du volume principal doit présenter deux pentes.
- Les toitures en « croupe » ou à 4 pans peuvent être autorisées pour les constructions dont la longueur au faîtage est au moins égale à la moitié de la longueur de la façade principale.

Ouvertures :

- Les ouvertures éclairant combles et greniers doivent être :
 - des châssis de toit sensiblement plus haut que large
 - des lucarnes s'inspirant du bâti traditionnel.

Pente :

- Les toits du volume principal doivent respecter une pente comprise entre 40° et 50°.
- Les toitures terrasses ne seront admises que si la conception architecturale du bâtiment le justifie. Si elle est autorisée, il peut être imposé qu'un acrotère ou une autre disposition constructive permette de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant.
- Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être différent :
 - si il est de nature à améliorer la qualité du projet architectural et son intégration dans le milieu environnant notamment pour les bâtiments de grand volume et les projets de style contemporain.
 - pour les annexes accolées ou non au bâtiment principal,
 - pour les appentis et vérandas,
 - les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements et ouvrages liés aux divers réseaux d'intérêt public,
 - les extensions de bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone.

Matériaux :

- Sont interdits pour toutes les constructions :
 - l'ardoise en pose dite "losangée" (posée sur la diagonale).
 - le faux brisis, obtenu par un habillage d'ardoise (ou d'un autre matériau de couverture) sur la façade de la construction.
- Pour les constructions à usage d'habitation, les matériaux de toiture sont les suivants :
 - l'ardoise d'un format de 22 x 32 cm,
 - la tuile d'une densité égale ou supérieure à 60 par m²,

- Peut être admis tout matériau présentant les mêmes aspects, forme et couleur que l'ardoise et la tuile.
- Sont interdits :
 - les plaques ciments sous toutes les formes autres que celles présentant les mêmes aspect, forme et couleur que l'ardoise et la tuile,
 - les tôles, les bacs en acier et l'aluminium.
 - les autres matériaux non traditionnels tels que bandeaux d'asphalte et matériaux en plastique
- Pour les constructions à usage d'activités et les équipements admis dans la zone :
 - La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement.
 - En cas d'emploi de tôles, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

Ni 11-5 Clôtures

- Les clôtures doivent être entièrement ajourées à maille large (type grillage à moutons, clôtures trois fils...), d'une hauteur maximale de 1,50 mètre ; cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protection intérieurs aux propriétés.
- Les murs de clôture existants (réalisés en matériaux traditionnels) sont à conserver ; si nécessaire ils peuvent être ouverts pour créer un portail ou servir de support à une annexe du bâtiment.
- Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment. Elles peuvent être constituées par :
 - soit une haie vive ou arbustive, composée d'espèces locales différentes à feuillage caduc, pouvant être doublée d'un grillage,
 - soit une grille ou un grillage sur poteaux métalliques fins, doublés ou non d'une haie vive.

59

Matériaux :

- **Sont interdites** les clôtures en élément de ciment moulé, en tubes métalliques, les lices de béton, les formes et les structures compliquées.
- Le mur ou le muret doit être réalisé en pierre locale traditionnelle ou en matériau enduit, de la teinte des matériaux traditionnels de la région (sable et chaux).

N 11-6 Constructions annexes aux habitations

Aspects :

- Pour être autorisées les constructions annexes (garages, buanderies, appentis, vérandas, abris de jardin, etc.) doivent être construites dans un souci de qualité de mise en œuvre et de tenue dans le temps.
- Le volume général des constructions annexes doit être en harmonie avec celui de la construction principale.
- Certaines constructions préfabriquées peuvent être interdites si, par leur forme ou leur aspect elles ne sont pas en rapport avec l'architecture locale et l'ensemble du caractère de la zone.

Matériaux :

- Les matériaux utilisés pour les constructions annexes doivent s'harmoniser avec la maison d'habitation dont elles dépendent.
- Sont interdits :
 - les tôles, shingle, aggloméré, contre-plaqué, plaques-ciment comme revêtement de façade et de toiture,
 - l'édification de murs de parpaings non enduits,
 - l'emploi de matériaux de récupération non enduits.

Ni 11-7 Capteurs solaires et vérandas

- Les dispositions des paragraphes N 11.3 et N 11.4 ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires.
- L'autorisation de construire des capteurs solaires et vérandas (structure légère vitrée) doit respecter les termes du paragraphe A 11-1.
- Les vérandas doivent être implantées en façade arrière ou en pignon du bâtiment.

ARTICLE NI 12 STATIONNEMENT

- Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et répondre :
 - à la destination, à l'importance et à la localisation du projet
 - aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

ARTICLE NI 13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

60

Ni 13-1 Dispositions générales

- L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées. En cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.
- Lorsqu'ils ne sont pas enterrés ou lorsqu'ils ne relèvent pas d'un local intégré au bâtiment principal, les réservoirs de combustibles à usage domestique (gaz liquéfié ou autre combustible liquide) visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'essences locales variées formant écran ou masquées par un mur ou un claustra bois.
- Les aires de stockage ou de dépôt autorisées visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'essences locales variées formant écran ou masquées par un mur.
- Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux dans l'environnement.
- Les aires de stationnement autorisées doivent être plantées pour au moins deux arbres de haute tige par 50 m².
- D'une façon générale, les essences à feuillage persistant sont déconseillées (thuya, laurier...). Il sera préféré des essences à feuillage caduc.
- Sauf dans les secteurs identifiés sur les plans de zonage, tout nouveau semis, culture et plantation d'essences forestières de haute tige, au regard des cas visés à l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme est interdit

Ni 13.2 Espaces boisés classés

- A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres soumis à autorisation, excepté dans les cas prévus aux articles L.130-1 et R.130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE NI 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de C.O.S. (Coefficient d'Occupation du Sol).
- SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**