Département de Loir-et-Cher

Commune de

# O N Z A I N

# PLAN LOCAL D'URBANISME

**Règlement**

Janvier 2006

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal du
approuvant la révision du PLU.

5

Agence Roumet - Guitel  Urbanisme, développement et paysage
40, rue des Rouliers  28000 CHARTRES  Tél : 02 37 35 00 00 - Fax : 02 37 35 81 37

**TITRE I :DISPOSITIONS GENERALES 2**

ARTICLE 1 : CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN 2
ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS 2
ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES 8
ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES 10

**TITRE II :DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 11**

CHAPITRE I : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UA 11
CHAPITRE II : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UB 17
CHAPITRE III: REGLES APPLICABLES A LA ZONE UI 25
CHAPITRE IV: REGLES APPLICABLES A LA ZONE UZ 32

**TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 38**

CHAPITRE I: REGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AU 38
CHAPITRE II: REGLES APPLICABLES A LA ZONE 2AU 44
CHAPITRE III: REGLES APPLICABLES A LA ZONE 3AU 49

**TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 51**

CHAPITRE I: REGLES APPLICABLES A LA ZONE A 51

**TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 56**

CHAPITRE I: RE GLES APPLICABLES A LA ZONE N 56

# TITRE I
# DISPOSITIONS GENERALES

## ARTICLE 1 : CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune d'Onzain.
Il fixe en application des articles L.123-1 et suivants, R 123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, les règles d'aménagement et les modes d'occupation des sols dans les zones définies à l'article 3 ci-après.

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

**1 - Les articles législatifs du code de l'urbanisme restent applicables et notamment:**

♦ **Article L 111 – 1 - 4**
*(loi n°2003.590 du 02 juillet 2003 art. 34)*

" En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.
Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan local d'urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages."

Il en est de même, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, lorsqu'une étude attestant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages, ayant reçu l'accord de la commission départementale des sites, est jointe à la demande d'autorisation du projet.

♦ **Article L.111-3**
*(loi n°75-1328 du 31 décembre 1975 – loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 art 207 - loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 art.1)*

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

♦ **Article L 111-8**

*(loi n°76-1285 du 31 décembre 1976 – loi n°83-8 du 7 janvier 1983 art.75 2 – loi n°85-729 du 18 juillet 1985 art 2 I)*

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans.

Lorsqu'une décision de sursis a été prise en application des articles visés à l'article L. 111-7, l'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial.

Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans.

A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

♦ **Article L 111 - 9 :**

*(loi n°76.1285 du 31 décembre 1976 art. 5 - loi n° 83.8 du 7 janvier 1983 art. 75 - loi n° 85.729 du 18 juillet 1985 art. 2-II)*

L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L 111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisations concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération."

♦ **Article L 111 - 10 :**

*(loi n° 76.1285 du 31 décembre 1976 - loi n ° 83.8 du 7 janvier 1983 art. 75-1 - loi n° 85.729 du 18 juillet 1985)*

Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

♦ **Article L 111 - 11 :**

*(loi n°76-1285 du 31 décembre 1976 – loi n°85-729 du 18 juillet 1985 art 2 III, IV - loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 art.22 III)*

Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue en application des articles L. 111-9 et L. 111-10, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

♦ **Article L 123-1 7°**

(*Loi nº 76-1285 du 31 décembre 1976 - Loi nº 2003-590 du 2 juillet 2003 art. 12, art. 14, art. 17 - Loi nº 2004-338 du 21 avril 2004 art. 7 2º, 3º Journal Officiel du 22 avril 2004*)

Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

♦ **Article L.123-6**

*(Loi nº 76-1285 du 31 décembre 1976 Journal Officiel du 1 janvier 1977, loi nº 2003-590 du 2 juillet 2003 art. 20 Journal Officiel du 3 juillet 2003)*

(…) A compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 111-8, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

♦ **Article L.332-6 et suivants relatifs aux participations à la réalisation d'équipements publics exigibles**

Il est ainsi rappelé :

♦ **Article L.332-9**

*(Loi nº 85-729 du 18 juillet 1985 art. 23- loi nº 93-122 du 29 janvier 1993 art. 55 II, art. 58 - loi nº 94-112 du 9 février 1994 art. 18)*

Dans les secteurs de la commune où un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé par le conseil municipal, il peut être mis à la charge des constructeurs tout ou partie du coût des équipements publics réalisés pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le secteur concerné. Lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à la charge des constructeurs. Lorsqu'un équipement doit être réalisé pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans plusieurs opérations successives devant faire l'objet de zones d'aménagement concerté ou de programmes d'aménagement d'ensemble, la répartition du coût de ces équipements entre différentes opérations peut être prévue dès la première, à l'initiative de l'autorité publique qui approuve l'opération.

Dans les communes où la taxe locale d'équipement est instituée, les constructions édifiées dans ces secteurs sont exclues du champ d'application de la taxe.

Le conseil municipal détermine le secteur d'aménagement, la nature, le coût et le délai prévus pour la réalisation du programme d'équipements publics. Il fixe, en outre, la part des dépenses de réalisation de ce programme qui est à la charge des constructeurs, ainsi que les critères de répartition de celle-ci entre les différentes catégories de constructions. Sa délibération fait l'objet d'un affichage en mairie. Une copie de cette délibération est jointe à toute délivrance de certificat d'urbanisme.

Sont exonérées de la participation prévue au présent article les constructions édifiées dans une zone d'aménagement concerté lorsque leur terrain d'assiette a fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone ou d'une convention par laquelle le propriétaire du terrain s'engage à participer à la réalisation de ladite zone.

♦ **Article L332-11**
*(inséré par Loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 art. 23)*

Lorsque le programme d'aménagement d'ensemble fait l'objet d'une modification substantielle, le conseil municipal peut, pour les autorisations à venir, réviser le régime de la participation dans les conditions prévues à l'article L. 332-9.

Si les équipements publics annoncés n'ont pas été réalisés dans le délai fixé par la délibération instituant ou modifiant la participation, la restitution des sommes éventuellement versées ou de celles qui correspondent au coût des prestations fournies peut être demandée par les bénéficiaires des autorisations de construire.

Dans les communes où la taxe locale d'équipement est instituée, la taxe est alors rétablie de plein droit dans le secteur concerné et la restitution de ces sommes peut être demandée par les bénéficiaires des autorisations de construire pour la part excédant le montant de la taxe locale d'équipement qui aurait été exigible en l'absence de la délibération prévue à l'article L. 332-9. Les sommes à rembourser portent intérêt au taux légal.

Lorsque les bénéficiaires d'autorisations de construire mentionnées ci-dessus sont des lotisseurs ou des associations foncières urbaines de remembrement autorisées ou constituées d'office, les sommes définies à l'alinéa précédent peuvent être réclamées par les constructeurs qui en auront définitivement supporté la charge.

♦ **Article L.421-4**
*(inséré par la loi n°76-1285 du 31 décembre 1976)*

Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

♦ **Article L.421-5**
*(inséré par la loi n°76-1285 du 31 décembre 1976)*

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés.

**2 - Les articles réglementaires du code de l'urbanisme ci-après, sont d'ordre public et restent applicables nonobstant les dispositions du plan local d'urbanisme.**

♦ **Article R 111 - 2 :**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

♦ **Article R 111 – 3 - 2 :**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Il est rappelé en outre :

♦ **Loi du 27 Septembre 1941 relative à la réglementation des fouilles archéologiques**

"Lorsque par suite de travaux de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise le secrétaire général des beaux-arts ou son représentant."

♦ **Article R 111 - 4 :**
*(décret n ° 77.775 du 7 janvier 1977, art.5)*

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis de construire peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- à la réalisation des voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus;

[…]

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 n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

♦ **Article R 111 - 14 - 2 :**
*(décret n° 77.1141 du 12 octobre 1977)*

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76.629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou leur destination, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

♦ **Article R 111 - 15 :**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions des schémas directeurs approuvés.

♦ **Article R 111 - 21 :**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur de 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.

♦ **Article R 130 - 1 :**

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les bois, forêts et parcs situés sur le territoire des communes ou parties de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public ainsi que dans les espaces boisés classés.
Toutefois, une telle autorisation n'est pas requise :

1. Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
2. Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du titre I du livre Ier de la première partie du code forestier ;
3. Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 222-1 à L. 222-4 et à l'article L. 223-2 du code forestier ;
4. Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du centre régional de la propriété forestière en application de l'article L. 130-1 (5ème alinéa).

**Article R 422 - 2 :**

Les installations, les équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public sont soumis à autorisation.

**Art. R 442 - 3 :**
Les installations classées sont soumises à autorisation.

**Article R 442 - 1 et suivants :**
Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation.

**Article R 441 - 2 et suivants :**
Les clôtures sont soumises à autorisation.

**3 - Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation du sol sont applicables, leur liste est jointe en annexe du document.**

**4 – Les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant, s'il y a lieu, le droit de préemption urbain**

- **Article L.211-1**

*(Loi nº 75-1328 du 31 décembre 1975 art. 25, loi nº 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 202, loi nº 2003-590 du 2 juillet 2003 art. 41 Journal Officiel du 3 juillet 2003)*

Les communes dotées d'un plan local d'urbanisme approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan, dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines définies en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique, dans les périmètres définis par un plan de prévention des risques technologiques en application du I de l'article L. 515-16 du code de l'environnement, dans les zones soumises aux servitudes prévues au II de l'article L. 211-12 du même code, ainsi que sur tout ou partie de leur territoire couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé en application de l'article L. 313-1 lorsqu'il n'a pas été créé de zone d'aménagement différé ou de périmètre provisoire de zone d'aménagement différé sur ces territoires. (…)

Ce droit de préemption est ouvert à la commune. Le conseil municipal peut décider de le supprimer sur tout ou partie des zones considérées. Il peut ultérieurement le rétablir dans les mêmes conditions.

**5 - Les règles spécifiques des lotissements s'appliquent concomitamment au plan local d'urbanisme**

**6 - Parmi les règlements techniques qui se superposent au plan local d'urbanisme, sont rappelés :**

- le règlement sanitaire départemental,

- la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, ainsi que les réglementations propres à l'exercice de certaines activités.

**ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en 4 types de zones.
Il recoupe les zones :

Zones urbaines dites "zones U", déjà urbanisées, auxquelles s'appliquent les dispositions des deux chapitres du titre II du présent règlement :

○ Zone UA, correspondant :

- aux quartiers anciens denses où les constructions sont implantées en ordre continu et en général à l'alignement des voies,
- aux quartiers plus récents édifiés en continuité avec le noyau ancien.

○ Zone UB, correspondant à des extensions du bâti, en particulier le long des routes. Le tissu est discontinu et s'apparente à celui d'un hameau.

○ Zone UI réservée aux installations à caractère industriel, commercial ou artisanal

○ Zone UZ qui comprend les dispositions relatives à la ZAC de la gare

Zones à urbaniser dites "Zones AU" auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement :

○ Zone 1AU, non équipée, et destinée à l'urbanisation future à court et moyen terme. Elle deviendra, le cas échéant, une zone UB.

○ Zone 2AU, non équipée, et destinée à l'urbanisation future à long terme.

○ Zone 3AU, non équipée, et destinée à l'urbanisation future à long terme, après révision du PLU

Zone agricole dite "zone A", strictement réservée à l'agriculture, et à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement.

Zone naturelle dite "zone N", constituant une protection paysagère pour les éléments forts du site de la commune site et pour ses éléments patrimoniaux, et à laquelle s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement.
Cette zone comprend un secteur Nb correspondant aux activités à caractère hôtelier, de camping ou de loisirs et un secteur Ng destiné à l'accueil des gens du voyage.

Les dispositions du PPRI s'imposent au PLU aussi les secteurs inondables se surimposent aux zones UA, UB, UI, UZ, AU et N. Ils sont repérés par un indice indiquant le niveau d'aléa :

- r1 - aléa faible : la profondeur de submersion est inférieure à 1 mètre sans vitesse marquée,
- r2 - aléa moyen : la profondeur de submersion est comprise entre 1 et 2 mètres sans vitesse nulle à faible ou profondeur de submersion inférieure à 1 mètre avec vitesse marquée,
- r3 - aléa fort : la profondeur de submersion est supérieure à 2 mètres avec vitesse nulle ou faible ou profondeur comprise entre 1 et 2 mètres avec vitesse moyenne à forte, bande de 300 mètres en arrière des levées,
- r4 – aléa très fort : la profondeur de submersion est supérieure à 2 mètres avec vitesse moyenne à forte ou danger particulier (aval de déversoirs, débouchés d'ouvrages…)

Lorsque les dispositions du PLU et du PPRI s'appliquent concomitamment, ce sont les plus contraignantes qui s'appliquent.

A l'intérieur de ces zones sont délimités :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts régis par l'article L 123-1 du code de l'urbanisme. Ces emplacements ne peuvent recevoir d'autre affectation que celle prévue. Ils sont repérés sur les documents graphiques et répertoriés en annexe du Plan Local d'Urbanisme.
- les espaces boisés classés à conserver ou à créer régis par les articles L 130-1 et R 130-1 et suivant du code de l'urbanisme. Ils sont repérés sur les plans par une trame spécifique.
- les terrains cultivés à protéger (article L.123-1 9°)

Dans les zones où il existe un risque lié au retrait/gonflement des sols argileux, il est recommandé de faire une étude géotechnique afin d'adapter les fondations des bâtis à construire, ainsi que les aménagements extérieurs adéquats (plantations, système fluvial, etc…).

Chaque zone comporte en outre un corps de règles en 3 sections et 14 articles : le règlement peut comprendre tout ou partie des articles suivants.
Le règlement de zone est précédé d'un préambule qui définit le caractère de chacune des zones.

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

**article 1** : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits
**article 2** : Types d'occupation ou d'utilisation du sol admis avec ou sans conditions

**Section II - Conditions de l'occupation du sol**
**article 3** : Accès et voirie.
**article 4** : Desserte par les réseaux (eaux, assainissement, électricité...).
**article 5** : Caractéristiques des terrains (forme, surface...)
**article 6** : Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

**article 7** : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
**article 8** : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
**article 9** : Emprise au sol (C.E.S.)
**article 10** : Hauteur de construction
**article 11** : Aspect extérieur (forme, matériaux).
**article 12** : Stationnement
**article 13** : Espaces libres et plantations

**Section III : Possibilités Maximales d'occupation des sols**
**article 14** : Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)

## ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes dérogeant à l'application stricte d'une règle 3 à 13 des règlements de zone peuvent être accordées sur décision motivée du Maire en application de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone dans laquelle il se trouve, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet sensible à leur égard.

# TITRE II
# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## CHAPITRE I : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UA

### SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UA 0 : CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA est une zone affectée, en priorité, à l'habitat mais peut également accueillir des activités diverses compatibles avec l'habitat dont elles forment le complément normal. Elle correspond aux secteurs les plus anciens (centre-bourg, hameaux de Meuves et Asnières) où le bâti est dense, contigu le plus souvent et avec une profondeur depuis la rue.

Cette zone est, par définition, équipée de tous les réseaux de viabilité, à l'exception parfois du réseau d'assainissement collectif.

Elle comporte un secteur UAr1, délimité en rive droite du val de Loire et correspondant à des secteurs inondables construits où le caractère urbain prédomine.

Le secteur UAr1 est soumis à des risques d'inondation avec un aléa faible.
Le niveau d'aléa est considéré comme faible quand la profondeur de submersion possible est inférieure à 1 mètre avec une vitesse de courant nulle à faible.

#### ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:
- l'ouverture de terrains pour l'accueil des campeurs et le stationnement des caravanes,
- la création de nouvelles activités agricoles et industrielles à l'exception des constructions nécessaires aux sites d'exploitations agricoles existants,
- les affouillements ou exhaussements du sol :
    - de superficie supérieure à 100m$^2$
    - et dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur, s'il s'agit d'un affouillement, excède 0,80 mètre
- les lotissements à usage exclusif d'activités,
- l'ouverture de carrières,
- les étangs,
- le stationnement des caravanes et des mobiles-homes
- les équipements commerciaux dont la surface de vente est supérieure à 300 m$^2$

**Sont en outre interdits dans le secteur UAr1**
- les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel, à l'exception des espaces techniques limités (bac tampon, unité de pompage…), sous réserve de réduire la vulnérabilité de ces espaces,
- les équipements tels que les centres de secours principaux, les hôpitaux, cliniques, maisons de retraite, centres de post-cure et centres hébergeant, de façon permanente, des personnes à mobilité réduite,

- les ouvrages, remblaiements ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux déjà fortement urbanisés ou qui ne seraient pas indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructure publique ou qui ne seraient pas nécessaires à la desserte des constructions ou à l'aménagement des abords au droit du bâtiment ou à la réalisation de terrasses, dans la limite cumulée de 20% de l'emprise au sol de la construction pour le secteur UAr1.

## ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

Sont admises les occupations et autorisations non mentionnées à l'article UA1

**Dispositions du secteur UAr1**

Dans ce secteur, les opérations ci-dessus ne sont autorisées que si elles respectent les dispositions de l'article UA 11 et UA 14.

En outre, l'extension ou la réhabilitation des hôpitaux, cliniques, maisons de retraite, centres de post-cure et centres hébergeant, de façon permanente, des personnes à mobilité réduite, sont autorisées sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil et de ne pas aggraver la vulnérabilité.

# SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

## ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

Afin de préserver des possibilités de desserte satisfaisante, tout terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance, à la destination ou au nombre des constructions projetées et permettant la circulation et les possibilités de manœuvre des engins de lutte contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères et une emprise permettant le paysagement éventuel de la rue.

## ARTICLE UA 4 : RESEAUX

### UA 4.1 – Desserte en eau et électricité

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable et d'électricité;

Tout projet de construction doit comporter des dispositions techniques permettant le raccordement en souterrain aux réseaux publics d'électricité et de télécommunication.

### UA 4.2 – Dispositifs d'assainissement d'eaux vannes et ménagères

Le raccordement de toute construction au réseau d'assainissement collectif est obligatoire.
Le rejet des eaux usées non traitées dans les ouvrages d'eaux pluviales est strictement interdit.

### UA 4.3 – Rejet des eaux pluviales

Rappel : article 640 du Code Civil
"Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés, à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur."

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

## ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

## ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

**UA 6.1 –** La façade sur rue des constructions principales sera implantée à l'alignement des voies existantes ou à l'alignement futur des voies à élargir ou à créer. Dans le cas d'implantation en retrait, celui-ci ne pourra être inférieur à 5 mètres.

**UA 6.2 –** En cas de recul de tout ou partie de la construction, la continuité sur l'alignement par un aménagement approprié peut être exigée : mur de clôture, haie…

**UA 6.3 –** Nonobstant les prescriptions précédentes, des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments anciens édifiés avant l'approbation du PLU.

## ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

**UA 7.1 –** Tout côté de construction qui n'est pas implanté sur une limite séparative doit respecter une distance au moins égale à 3 mètres par rapport à cette limite.

**UA 7.2 –** Nonobstant les prescriptions précédentes, des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments anciens édifiés avant l'approbation du PLU.

## ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

## ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet

## ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

**UA 10.1** – La hauteur des constructions est mesurée entre l'égout du toit et le point le plus bas du terrain initial au droit de ces constructions.
La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser trois niveaux habitables, selon les dispositions prévues à l'article R111-2 du code de la construction et de l'habitation

**UA 10.2** – Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements publics ne sont pas soumis aux limitations de hauteur.

**UA 10.3** - Nonobstant les prescriptions précédentes, des dispositions différentes peuvent être admises si le dépassement est justifié par la hauteur moyenne des constructions voisines existantes, ou dans le cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments anciens.

## ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR – NIVEAU D'IMPLANTATION

### UA 11.0 - Cas général

Les projets doivent être étudiés de façon à s'harmoniser ou à améliorer les caractères du bâti, de l'urbanisation et de l'environnement existant.

A cet effet, il conviendra que les travaux de réhabilitation, d'aménagement et d'extension du bâti ancien traditionnel soient conçus dans le respect des caractéristiques stylistiques et typologiques de ce dernier. Quant aux bâtiments neufs, ils pourront être conçus soit en reprenant des caractères architecturaux propres au secteur géographique concerné, soit sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière.

Un soin particulier doit être apporté à l'insertion des projets dans l'environnement bâti et paysager.

**Dans le secteur UAr1**

Les constructions nouvelles devront comporter un premier niveau de plancher à 0,5 mètre au moins au-dessus du niveau de terrain naturel, hors ouvrages techniques.

Les annexes aux constructions à usage d'habitation pourront être implantées au niveau du terrain naturel si le caractère des constructions voisines ou des contraintes techniques le justifie.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il sera prévu en plus un étage habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, avec une issue permettant l'évacuation des personnes lors d'une crue. Cette issue sera accessible de l'intérieur comme de l'extérieur.
Dans les nouveaux immeubles collectifs, chaque logement comportera au moins un niveau habitable situé au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, avec une issue permettant l'évacuation des personnes lors d'une crue. Cette issue sera accessible de l'intérieur comme de l'extérieur.

Dans le cadre d'un réaménagement d'une construction à usage de logements collectifs, les logements situés en rez-de-chaussée devront comporter comportera au moins un niveau habitable situé au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, avec une issue permettant l'évacuation des personnes lors d'une crue.

### UA 11.1- Aspect extérieur

Pour l'architecture traditionnelle
Les rénovations d'appareillage de pierres de taille ou de briques seront réalisées selon le dessin et l'aspect d'origine.
Les modifications de l'aspect extérieur (nouveaux percements…) seront faites en respectant la composition générale de l'immeuble concerné.
Les extensions accolées à du bâti ancien devront être conçues de façon à s'harmoniser avec l'existant notamment par leur volumétrie et leurs gabarits.

Les constructions neuves conçues dans un esprit traditionnel, devront s'inspirer directement de l'architecture ancienne locale (volumétrie, forme et pentes de combles, proportions des percements, matériaux et colorations notamment). Est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région.
Des formes architecturales contemporaines peuvent également être employées sous réserve de rechercher une insertion harmonieuse de projets architecturalement homogènes.
Les constructions autres qu'à usage d'habitation devront être conçues en harmonie avec le bâtiment principal dont elles dépendent par leur forme.

**UA 11.2- Usage des matériaux**

Tout pastiche, toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits de même que l'utilisation de la tôle ondulée. L'usage du bois est autorisé.
Seuls sont autorisés pour tous bâtiments :

- les enduits réalisés au mortier de chaux et sable faisant l'objet d'une finition grattée ou brossée,
- les parements en pierre de taille apparente,
- les murs en moellons et pierres locales.

La couleur blanche est interdite pour les enduits.

**UA 11.3 – Menuiseries**

Le matériau préconise pour les menuiseries de portes et fenêtres est le bois, avec une découpe en plusieurs carreaux reprenant la découpe traditionnelle pour les fenêtres.

La couleur blanche est interdite.

La pose de volets roulants est interdite sur les façades des constructions anciennes qui n'en sont pas pourvues à l'origine.

**UA 11.4- Toitures**

<u>Constructions à usage d'habitation et d'équipements</u>
Les toitures doivent comporter 2 pans avec une pente principale comprise entre 40 et 50°. Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour certaines parties de toitures telles que : auvent, vérandas, appentis,…

Pour les constructions à situées à l'angle de 2 rues, ou pour les constructions implantées pignon sur rue, les toitures peuvent comporter plus de 2 pans.

Pour la couverture, seules sont autorisées :

- la petite tuile plate respectant la densité de 60 tuiles minimum au $m^2$,
- l'ardoise naturelle,
- l'emploi de tuiles plates de format plus important pourra être toléré sous réserve d'un choix de tuile évoquant le format traditionnel (modèle Elysée, Eminence, Bavant) de couleur terre de Sienne ou rouge flammé ou mesnil…etc.

<u>Constructions à usage d'annexes et d'activités</u>
Les toitures peuvent ne comporter qu'un seul pan. Pour les constructions à usage d'annexe ou d'activités attenantes à une construction, la toiture ne peut comporter qu'un seul pan. Dans les 2 cas, la pente du toit doit être comprise entre 30 et 45°.

Pour la couverture, seules sont autorisées :

- la petite tuile plate respectant la densité de 60 tuiles minimum au $m^2$,
- l'ardoise naturelle,
- l'emploi de tuiles plates de format plus important pourra être toléré sous réserve d'un choix de tuile évoquant le format traditionnel (modèle Elysée, Eminence, Bavant) de couleur terre de Sienne ou rouge flammé ou mesnil…etc.

**UA 11.5- Lucarnes**

Les lucarnes doivent être conçues avec une couverture à 2 ou 3 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.

Le fronton et les tympans doivent être en bois, maçonnerie ou pierre.

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

Les châssis de toiture sont interdits en façade sur rue ou visibles des espaces publics. Leurs dimensions maximales seront de 78*98 cm et ils devront être posés en encastré.

**UA 11.6- Clôtures – portails**

Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel des ouvrages similaires existants dans le voisinage. Les éléments et matériaux hétéroclites sont interdits.

**UA 11.6.1** – Clôtures sur voies

Sont admises, au choix :

- les murs pleins traditionnels d'une hauteur comprise entre 1,10 mètres et 2,00 mètres constitués soit de briques, de pierres appareillées ou de matériau revêtu d'un enduit brut.
- les clôtures constituées d'un mur bahut de 0,50 mètre à 0,80 mètre de hauteur surmonté ou non d'une grille et double ou non d'une haie, l'ensemble ne pouvant dépasser 2,00 mètres.
- les murs anciens pourront être reconstruits à l'identique.

Sont interdits les éléments de béton, pleins ou ajourés.

**UA 11.6.2** – Clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limite séparative ne doivent pas dépasser une hauteur de 2,00 mètres.

**UA 11.6.3** – Clôtures sur voies et en limite séparative dans le secteur UAr1

- les clôtures sur voies et en limite séparative seront ajourées sur les 2/3 de leur hauteur.
- les clôtures et murs de clôtures existants et implantés antérieurement à la date d'approbation du PPR pourront être reconstruits à l'identique.

## ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'usage des constructions doit être assuré par des équipements adaptés à ces besoins et implantés sur le terrain proche de ces constructions.

En outre, pour les commerces soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale, l'emprise au sol des surfaces bâties ou non, affectées aux aires de stationnement ne peut excéder une fois et demi la surface hors oeuvre nette des bâtiments affectées au commerce.

## ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres, marges de recul, stationnement, etc., doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantation.

# SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

## ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 1,5 pour les immeubles d'habitation et 2 pour les immeubles à usage commercial, artisanal, professionnel ou mixte.

# CHAPITRE II : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UB

## SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UB 0 : CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB est une zone affectée, en priorité, à l'habitat mais qui peut également accueillir des activités diverses compatibles avec l'habitat. Elle correspond aux extensions récentes telles que les hameaux, les nouveaux quartiers le long des routes.

Cette zone est équipée de tous les réseaux de viabilité, à l'exception parfois du réseau d'assainissement collectif. En l'absence de ce dernier, tout terrain, pour être constructible, doit être apte à accueillir une installation d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Elle comporte trois secteurs UBr1, UBr2 et UBr3 délimités en rive droite du val de Loire et correspondant à des secteurs inondables construits où le caractère urbain prédomine.

Le secteur UBr1 est soumis à des risques d'inondation avec un aléa faible.
Le secteur UBr2 est soumis à des risques d'inondation avec un aléa moyen.
Le secteur UBr3 est soumis à des risques d'inondation avec un aléa fort.

Le niveau d'aléa est considéré
- comme faible quand la profondeur de submersion possible est inférieure à 1 mètre avec une vitesse de courant nulle à faible (aléa 1),
- comme moyen quand la profondeur de submersion possible est comprise entre 1 mètre et 2 mètres avec une vitesse de courant nulle à faible ou inférieure à 1 mètre avec une vitesse de courant moyenne à forte (aléa 2),
- comme fort quand la profondeur de submersion possible est supérieure à 2 mètres avec une vitesse de courant nulle à faible ou comprise entre 1 mètre et 2 mètres avec une vitesse de courant moyenne à forte (aléa 3),

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:
- l'ouverture de terrains pour l'accueil des campeurs et le stationnement des caravanes,
- la création de nouvelles activités agricoles et industrielles à l'exception des constructions nécessaires aux sites d'exploitations agricoles existants,
- les affouillements ou exhaussements du sol :
    - de superficie supérieure à 100m$^2$
    - et dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur, s'il s'agit d'un affouillement, excède 0,80 mètre
- les lotissements à usage exclusif d'activités,
- l'ouverture de carrières,
- les étangs,
- le stationnement des caravanes et des mobiles-homes

**Sont en outre interdits dans les secteurs UBr1, UBr2 et UBr3**

- les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel, à l'exception des espaces techniques limités (bac tampon, unité de pompage…), sous réserve de réduire la vulnérabilité de ces espaces,
- les équipements tels que les centres de secours principaux, les hôpitaux, cliniques, maisons de retraite, centres de post-cure et centres hébergeant, de façon permanente, des personnes à mobilité réduite.,
- les ouvrages, remblaiements ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux déjà fortement urbanisés ou qui ne seraient pas indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructure publique ou qui ne seraient pas nécessaires à la desserte des constructions ou à l'aménagement des abords, au droit du bâtiment ou à la réalisation de terrasses, dans la limite cumulée de 20% de l'emprise au sol de la construction pour le secteur UBr1, de 10% pour les secteurs UBr2 et UBr3.

Rappel : pour les constructions concernées par l'application de l'article L123-1 7° du code de l'Urbanisme, les travaux ayant pour effet de détruire une de ces constructions et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers. En application de l'article R. 430-9, ces autorisations préalables sont soumises à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

## ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

Sont admises les occupations et autorisations non mentionnées à l'article UB1

**Dispositions communes aux secteurs UBr1, UBr2 et UBr3**

Dans ces secteurs, les opérations ci-dessus ne sont autorisées que si elles respectent les dispositions des articles UB9, UB 11 et UB 14.

En outre, l'extension ou la réhabilitation des hôpitaux, cliniques, maisons de retraite, centres de post-cure et centres hébergeant, de façon permanente, des personnes à mobilité réduite, sont autorisées sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil et de ne pas aggraver la vulnérabilité.

# SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

## ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

Afin de préserver des possibilités de desserte satisfaisante, tout terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance, à la destination ou au nombre des constructions projetées et permettant la circulation et les possibilités de manœuvre des engins de lutte contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères et une emprise permettant le paysagement éventuel de la rue.

## ARTICLE UB 4 : RESEAUX

### UB 4.1 – Desserte en eau et électricité

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable et d'électricité;

Tout projet de construction doit comporter des dispositions techniques permettant le raccordement en souterrain aux réseaux publics d'électricité et de télécommunication.

**UB 4.2 – Dispositifs d'assainissement d'eaux vannes et ménagères**
a) - Réseau collectif existant
Le raccordement de toute construction au réseau d'assainissement collectif est obligatoire.
Le rejet des eaux usées dans les ouvrages d'eaux pluviales est strictement interdit.

b) – Assainissement collectif inexistant
En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau collectif dès la réalisation de celui-ci.

**UB 4.3 – Rejet des eaux pluviales**

Rappel : article 640 du Code Civil
"Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés, à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur."

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

**ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pour les terrains constructibles exigeant la réalisation d'un dispositif d'assainissement, le pétitionnaire devra justifier de la faisabilité d'un assainissement autonome sur la totalité des terrains constructibles et non constructibles.

Pour être constructible, la largeur utile des terrains doit être au minimum de 10 mètres.

**ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**UB 6.1** – Les constructions principales doivent être alignées par rapport au front de rue ou aux constructions principales. Dans le cas d'implantation en retrait, celui-ci ne pourra être inférieur à 5 mètres.

UB 6.2 **–** Nonobstant les prescriptions précédentes, des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments anciens édifiés avant l'approbation du PLU.

**ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**UB 7.1 –** Tout côté de construction qui n'est pas implanté sur une limite séparative doit respecter une distance au moins égale à 3 mètres par rapport à cette limite.

**UB 7.2 –** Nonobstant les prescriptions précédentes, des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments anciens édifiés avant l'approbation du PLU.

## ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

## ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

**UB 9.1 –** Dans l'ensemble de la zone UB à l'exception des secteurs UBr2 et UBr3, il n'est pas fixé d'emprise au sol des constructions.

### UB 9.2 – Dans le secteur UBr2

*Dans l'ensemble des secteurs soumis aux dispositions du PPRI, l'emprise au sol désigne la projection verticale de la totalité de la construction à l'exception des petits éléments en surplomb tels que balcons, marquises,avancées de la toiture (et non la somme des sections des piliers en cas de constructions sur pilotis).*

Excepté pour les bâtiments publics et les bâtiments agricoles, l'emprise au sol des constructions par rapport à la surface du terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir incluse dans la zone sera au plus égale à :

| Constructions à usage d'habitation et leurs annexes | Constructions à usage d'activités* économiques et de services et leurs annexes | Serres autres qu'agricoles |
|---|---|---|
| 20% | 30% | 60% |

*activités industrielles, artisanales, commerciales, de loisirs, de tourisme, etc…

Pour les parcelles ayant fait l'objet d'une autorisation de construire après l'approbation du présent plan de prévention des risques, il ne peut plus être construit sur toute partie détachée de ces parcelles si la totalité des droits à construire, se rapportant au coefficient d'occupation des sols ci-dessus, a été utilisée.

Lorsqu'une partie est détachée d'un terrain dont le droit à construire n'a été que partiellement utilisé pour la réalisation d'une construction autorisée, après approbation du présent plan de prévention des risques, il ne peut y être construit que dans la limite des droits d'emprise au sol qui n'ont pas été utilisés sur la parcelle d'origine.

Pour les constructions existantes, à l'exception des constructions publiques et des bâtiments agricoles, et implantées antérieurement à la date de prescription du PPR, une extension pourra être admise dans la limite la plus favorable entre :

- d'une part, le plafond défini en application des pourcentages fixés ci-dessus en matière d'emprise au sol,
- d'autre part, les plafonds suivants :
    - 20 $m^2$ d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes comprises,
    - 100 $m^2$ d'emprise au sol pour les constructions à usage d'activités économiques ou de services, à l'exception des bâtiments publics n'ayant pas vocation d'hébergement et les bâtiments à vocation agricole.

Les reconstructions de bâtiments sont autorisées sous réserve que leur nouvelle emprise au sol soit au plus équivalente à l'emprise existante à la date de prescription du projet de PPR et leurs extensions dans les conditions visées ci-dessus.

**UB 9.3 – Dans le secteur UBr3**

*Dans l'ensemble des secteurs soumis aux dispositions du PPRI, l'emprise au sol désigne la projection verticale de la totalité de la construction à l'exception des petits éléments en surplomb tels que balcons, marquises,avancées de la toiture (et non la somme des sections des piliers en cas de constructions sur pilotis).*

Excepté pour les bâtiments publics et les bâtiments agricoles, l'emprise au sol des constructions par rapport à la surface du terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir incluse dans la zone sera au plus égale à :

| Constructions à usage d'habitation et leurs annexes | Constructions à usage d'activités* économiques et de services et leurs annexes | Serres autres qu'agricoles |
|---|---|---|
| 10% | 20% | 30% |

*activités industrielles, artisanales, commerciales, de loisirs, de tourisme, etc…

Pour les parcelles ayant fait l'objet d'une autorisation de construire après l'approbation du présent plan de prévention des risques, il ne peut plus être construit sur toute partie détachée de ces parcelles si la totalité des droits à construire, se rapportant au coefficient d'occupation des sols ci-dessus, a été utilisée.

Lorsqu'une partie est détachée d'un terrain dont le droit à construire n'a été que partiellement utilisé pour la réalisation d'une construction autorisée, après approbation du présent plan de prévention des risques, il ne peut y être construit que dans la limite des droits d'emprise au sol qui n'ont pas été utilisés sur la parcelle d'origine.

Pour les constructions existantes, à l'exception des constructions publiques et des bâtiments agricoles, et implantées antérieurement à la date de prescription du PPR, une extension pourra être admise dans la limite la plus favorable entre :

- d'une part, le plafond défini en application des pourcentages fixés ci-dessus en matière d'emprise au sol,
- d'autre part, les plafonds suivants :
  - 20 $m^2$ d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes comprises,
  - 100 $m^2$ d'emprise au sol pour les constructions à usage d'activités économiques ou de services, à l'exception des bâtiments publics n'ayant pas vocation d'hébergement et les bâtiments à vocation agricole.

Les reconstructions de bâtiments sont autorisées sous réserve que leur nouvelle emprise au sol soit au plus équivalente à l'emprise existante à la date de prescription du projet de PPR et leurs extensions dans les conditions visées ci-dessus.

## ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

**UB 10.1 –** La hauteur des constructions est mesurée entre l'égout du toit et le point le plus bas du terrain initial au droit de ces constructions.

Cette hauteur ne peut pas dépasser

- 2 niveaux habitables, selon les dispositions de l'article R111-2 du code de la construction et de l'habitation,
- 3 niveaux pour les bâtiments à usage mixte (habitations et activités).

**UB 10.2** – Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements publics ne sont pas soumis aux limitations de hauteur.

**UB 10.3** - Nonobstant les prescriptions précédentes, des dispositions différentes peuvent être admises si le dépassement est justifié par la hauteur moyenne des constructions voisines existantes.

## ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR – NIVEAU D'IMPLANTATION

### UB 11.0- Cas général

Les projets doivent être étudiés de façon à s'harmoniser ou à améliorer les caractères du bâti, de l'urbanisation et de l'environnement existant.

A cet effet, il conviendra que les travaux de réhabilitation, d'aménagement et d'extension du bâti ancien traditionnel soient conçus dans le respect des caractéristiques stylistiques et typologiques de ce dernier. Quant aux bâtiments neufs, ils pourront être conçus soit en reprenant des caractères architecturaux propres au secteur géographique concerné, soit sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière.

Un soin particulier doit être apporté à l'insertion des projets dans l'environnement bâti et paysager.

### Dans les secteurs UBr1, UBr2 et UBr3

Les constructions nouvelles devront comporter un premier niveau de plancher à 0,5 mètre au moins au-dessus du niveau de terrain naturel, hors ouvrages techniques.

Les annexes aux constructions à usage d'habitation pourront être implantées au niveau du terrain naturel si le caractère des constructions voisines ou des contraintes techniques le justifie.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il sera prévu en plus un étage habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, avec une issue permettant l'évacuation des personnes lors d'une crue. Cette issue sera accessible de l'intérieur comme de l'extérieur.

Dans les nouveaux immeubles collectifs, chaque logement comportera au moins un niveau habitable situé au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, avec une issue permettant l'évacuation des personnes lors d'une crue. Cette issue sera accessible de l'intérieur comme de l'extérieur.

Dans le cadre d'un réaménagement d'une construction à usage de logements collectifs, les logements situés en rez-de-chaussée devront comporter comportera au moins un niveau habitable situé au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, avec une issue permettant l'évacuation des personnes lors d'une crue.

### UB 11.1- Aspect extérieur

Pour l'architecture traditionnelle
Les rénovations d'appareillage de pierres de taille ou de briques seront réalisées selon le dessin et l'aspect d'origine.
Les modifications de l'aspect extérieur (nouveaux percements…) seront faites en respectant la composition générale de l'immeuble concerné.
Les extensions accolées à du bâti ancien devront être conçues de façon à s'harmoniser avec l'existant notamment par leur volumétrie et leurs gabarits.

Les constructions neuves conçues dans un esprit traditionnel, devront s'inspirer directement de l'architecture ancienne locale (volumétrie, forme et pentes de combles, proportions des percements, matériaux et colorations notamment). Est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région.
Des formes architecturales contemporaines peuvent également être employées sous réserve de rechercher une insertion harmonieuse de projets architecturalement homogènes.

Les constructions autres qu'à usage d'habitation devront être conçues en harmonie avec le bâtiment principal dont elles dépendent par leur forme.

**UB 11.2- Usage des matériaux**

Tout pastiche, toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits de même que l'utilisation de la tôle ondulée. L'usage du bois est autorisé.

Les enduits des constructions traditionnelles seront réalisés à chaux et sable (sauf autres dispositions d'origine présentant quelque intérêt) avec une coloration et une finition appropriées.
Des matériaux contemporains peuvent également être employés sous réserve de rechercher une insertion harmonieuse de projets architecturalement homogènes.

**UB 11.3- Toitures**

Pour l'architecture traditionnelle, les toitures initialement réalisées en petites tuiles plates du pays ou en ardoise seront restaurées avec ces matériaux (saut contrainte technique incontournable). D'autres matériaux traditionnels de couverture (tuile mécanique, zinc…) peuvent être acceptés s'ils s'adaptent stylistiquement à l'immeuble concerné.

**UB 11.4- Lucarnes**

Pour les constructions traditionnelles, l'éclairage des combles se fera par des lucarnes, des houteaux de petites dimensions ou par des châssis d'éclairage par le toit encastrés dans le plan de couverture.

**UB 11.5- Clôtures – portails**
Les portails doivent être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel des ouvrages similaires existants dans le voisinage. Les éléments et matériaux hétéroclites sont interdits.

**UB 11. 5. 1 -** Clôtures sur voies
Les clôtures sur voie ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 mètres.
Les panneaux en béton plein d'une hauteur supérieure à 0,30 mètre et les panneaux en béton ajouré sont interdits.

**UB 11. 5. 2 -** Clôtures en limites séparatives
Les clôtures en limites séparatives ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 mètres.

**UB 11. 5. 3 -** Clôtures sur voies et en limites séparatives dans les secteurs UBr1, UBr2 et UBr3

- les clôtures ne devront présenter à aucun moment un obstacle à l'écoulement des eaux. La hauteur ne devra pas excéder 1,50 mètres.
- Dans le secteur UBr1, les clôtures sur voies et en limite séparative seront ajourées sur les 2/3 de leur hauteur,
- pour UBr2 et UBr3, les clôtures sur voies et en limite séparative seront ajourées sur toute la hauteur,
- pour UBr1 et UBr2, les clôtures et murs de clôtures existants et implantés antérieurement à la date d'approbation du PPR pourront être reconstruits à l'identique.

**ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'usage des constructions doit être assuré par des équipements adaptés à ces besoins et implantés sur le terrain proche de ces constructions.

En outre, pour les commerces soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale, l'emprise au sol des surfaces bâties ou non, affectées aux aires de stationnement ne peut excéder une fois et demi la surface hors oeuvre nette des bâtiments affectées au commerce.

### ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres, marges de recul, stationnement, etc., doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantation.

## SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 1 pour tous les types de constructions.
Dans le secteur UBr2, le COS ne dépassera pas 0,6.
Dans le secteur UBr3, le COS ne dépassera pas 0,3.

# CHAPITRE III: REGLES APPLICABLES A LA ZONE UI

## SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UI 0 : CARACTERE DE LA ZONE

La zone UI est une zone dite "d'activités" réservée aux installations à caractère industriel, commercial ou artisanal ainsi qu'aux bureaux, entrepôts et activités supports.

Cette zone est équipée de tous les réseaux de viabilité.

Elle comporte trois secteurs UIr1, UIr2 et UIr3 délimités en rive droite du val de Loire et correspondant à des secteurs inondables construits en partie.

Le secteur UIr1 est soumis à des risques d'inondation avec un aléa faible.
Le secteur UIr2 est soumis à des risques d'inondation avec un aléa moyen.
Le secteur UIr3 est soumis à des risques d'inondation avec un aléa fort.

Le niveau d'aléa est considéré
- comme faible quand la profondeur de submersion possible est inférieure à 1 mètre avec une vitesse de courant nulle à faible (aléa 1),
- comme moyen quand la profondeur de submersion possible est comprise entre 1 mètre et 2 mètres avec une vitesse de courant nulle à faible ou inférieure à 1 mètre avec une vitesse de courant moyenne à forte (aléa 2),
- comme fort quand la profondeur de submersion possible est supérieure à 2 mètres avec une vitesse de courant nulle à faible ou comprise entre 1 mètre et 2 mètres avec une vitesse de courant moyenne à forte (aléa 3),

### ARTICLE UI 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :
- les immeubles à usage unique d'habitation et n'ayant pas de lien direct avec l'activité industrielle,
- les lotissements à usage d'habitations,
- l'ouverture de terrains destinés au camping ou au stationnement des caravanes,
- les affouillements ou exhaussements du sol
- l'ouverture de carrières,
- les parcs d'attraction ouverts au public.

**Sont en outre interdits dans les secteurs UIr1, UIr2 et UIr3**
- les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel, à l'exception des espaces techniques limités (bac tampon, unité de pompage…), sous réserve de réduire la vulnérabilité de ces espaces,
- les équipements tels que les centres de secours principaux, les hôpitaux, cliniques, maisons de retraite, centres de post-cure et centres hébergeant, de façon permanente, des personnes à mobilité réduite,
- les ouvrages, remblaiements ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux déjà fortement urbanisés ou qui ne seraient pas indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructure publique ou qui ne seraient pas nécessaires à la desserte des constructions ou à l'aménagement des abords, au droit du bâtiment ou à la réalisation de terrasses, dans la limite cumulée de 20% de l'emprise au sol de la construction pour le secteur UIr1, de 10% pour les secteurs UIr2 et UIr3.

## ARTICLE UI 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

Sont admises les occupations et autorisations non mentionnées à l'article UI1et notamment:

- les bâtiments nécessaires à toute activité de production ou de fabrication,
- les entrepôts et magasins d'exposition ou de vente liés à une activité industrielle ou de service,
- les services ou équipements collectifs en rapport avec l'activité industrielle ou nécessaires au bon fonctionnement des industries,
- les bureaux ou locaux sociaux,
- les équipements sportifs et ludiques utiles ou nécessaires à l'activité industrielle,
- les logements nécessaires à la sécurité et à la permanence des fonctions de l'entreprise ainsi que les foyers et logements de passage d'intérêt général,
- l'aménagement, la réfection et l'extension des constructions existantes,
- les équipements publics et ouvrages techniques nécessaire au fonctionnement des services publics et à l'écoulement des eaux pluviales (bassin de rétention),
- les constructions ou la réalisation d'outillages nécessaires au bon fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire,
- les aires de stationnement ouvertes au public.

**Dispositions communes aux secteurs UIr1, UIr2 et UIr3**

Dans ces secteurs, les opérations ci-dessus ne sont autorisées que si elles respectent les dispositions des articles UI 9, UI 11 et UI 14.

# SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

## ARTICLE UI 3 : ACCES ET VOIRIE

Afin de préserver des possibilités de desserte satisfaisante, tout terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance, à la destination ou au nombre des constructions projetées et permettant la circulation et les possibilités de manœuvre des engins de lutte contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères et une emprise permettant le paysagement éventuel de la rue.

## ARTICLE UI 4 : RESEAUX

### UI 4.1 – Desserte en eau et électricité

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable et d'électricité;

Tout projet de construction doit comporter des dispositions techniques permettant le raccordement en souterrain aux réseaux publics d'électricité et de télécommunication.

### UI 4.2 – Dispositifs d'assainissement d'eaux vannes et ménagères

Le raccordement de toute construction au réseau d'assainissement collectif est obligatoire.
Le rejet des eaux usées non traitées dans les ouvrages d'eaux pluviales est strictement interdit.

**UI 4.3 – Rejet des eaux pluviales**

Rappel : article 640 du Code Civil
"Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés, à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur."

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

L'évacuation, l'épuration, le rejet des eaux résiduaires industrielles et l'alimentation des bâtiments industriels et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos, à l'habitation ou à l'agrément doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des avants-projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et aux prescriptions particulières ci-après :

- les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature à épurer ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires telles que les eaux de refroidissement qui peuvent être rejetées au milieu naturel sans traitement,

- l'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public d'assainissement si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un pré traitement approprié.

## ARTICLE UI 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

## ARTICLE UI 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

**UI 6.1 –** Les constructions doivent être édifiées avec un recul de 10 mètres au moins de l'alignement des voies existantes ou de l'alignement futur des voies à élargir ou à créer sauf pour les équipements techniques nécessitant un accès direct (transformateur) ou les logements et bureaux pour lesquels la marge de reculement pourra être ramenée à 5 mètres.

**UI 6.2 –** Les constructions de caractère technique présentant soit un danger pour le voisinage soit un volume ou un aspect non assimilable à un atelier courant ou à des bâtiments de bureaux ou à des logements de fonction seront implantés en fonction des règlements en vigueur, notamment ceux concernant la sécurité.

## ARTICLE UI 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

**UI 7.1 –** Les constructions doivent être implantées en respectant une distance au moins égale à
- 10 mètres par rapport aux délimitations de la zone U,
- 5 mètres par rapport aux limites séparatives

**UI 7.2 –** Nonobstant les prescriptions précédentes, des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments anciens édifiés avant l'approbation du PLU.

## ARTICLE UI 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre les bâtiments implantés sur une même propriété doit répondre aux prescriptions des services de défense contre l'incendie et de protection civile. Elle ne peut être inférieure à 4 mètres.

## ARTICLE UI 9 : EMPRISE AU SOL

**UI 9.1 –** Dans l'ensemble de la zone UI à l'exception des secteurs UIr2 et UIr3, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50%

**UI 9.2 – Dans le secteur UIr2**

*Dans l'ensemble des secteurs soumis aux dispositions du PPRI, l'emprise au sol désigne la projection verticale de la totalité de la construction à l'exception des petits éléments en surplomb tels que balcons, marquises,avancées de la toiture (et non la somme des sections des piliers en cas de constructions sur pilotis).*

Excepté pour les bâtiments publics et les bâtiments agricoles, l'emprise au sol des constructions par rapport à la surface du terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir incluse dans la zone sera au plus égale à :

| Constructions à usage d'habitation et leurs annexes | Constructions à usage d'activités* économiques et de services et leurs annexes | Serres autres qu'agricoles |
|---|---|---|
| 20% | 30% | 60% |

*activités industrielles, artisanales, commerciales, de loisirs, de tourisme, etc…

Pour les parcelles ayant fait l'objet d'une autorisation de construire après l'approbation du présent plan de prévention des risques, il ne peut plus être construit sur toute partie détachée de ces parcelles si la totalité des droits à construire, se rapportant au coefficient d'occupation des sols ci-dessus, a été utilisée.

Lorsqu'une partie est détachée d'un terrain dont le droit à construire n'a été que partiellement utilisé pour la réalisation d'une construction autorisée, après approbation du présent plan de prévention des risques, il ne peut y être construit que dans la limite des droits d'emprise au sol qui n'ont pas été utilisés sur la parcelle d'origine.

Pour les constructions existantes, à l'exception des constructions publiques et des bâtiments agricoles, et implantées antérieurement à la date de prescription du PPR, une extension pourra être admise dans la limite la plus favorable entre :

- d'une part, le plafond défini en application des pourcentages fixés ci-dessus en matière d'emprise au sol,
- d'autre part, les plafonds suivants :
    - 20 $m^2$ d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes comprises,
    - 100 $m^2$ d'emprise au sol pour les constructions à usage d'activités économiques ou de services, à l'exception des bâtiments publics n'ayant pas vocation d'hébergement et les bâtiments à vocation agricole.

Les reconstructions de bâtiments sont autorisées sous réserve que leur nouvelle emprise au sol soit au plus équivalente à l'emprise existante à la date de prescription du projet de PPR et leurs extensions dans les conditions visées ci-dessus.

**UI 9.3 – Dans le secteur UIr3**

*Dans l'ensemble des secteurs soumis aux dispositions du PPRI, l'emprise au sol désigne la projection verticale de la totalité de la construction à l'exception des petits éléments en surplomb tels que balcons, marquises,avancées de la toiture (et non la somme des sections des piliers en cas de constructions sur pilotis).*

Excepté pour les bâtiments publics et les bâtiments agricoles, l'emprise au sol des constructions par rapport à la surface du terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir incluse dans la zone sera au plus égale à :

| Constructions à usage d'habitation et leurs annexes | Constructions à usage d'activités* économiques et de services et leurs annexes | Serres autres qu'agricoles |
|---|---|---|
| 10% | 20% | 30% |

*activités industrielles, artisanales, commerciales, de loisirs, de tourisme, etc…

Pour les parcelles ayant fait l'objet d'une autorisation de construire après l'approbation du présent plan de prévention des risques, il ne peut plus être construit sur toute partie détachée de ces parcelles si la totalité des droits à construire, se rapportant au coefficient d'occupation des sols ci-dessus, a été utilisée.

Lorsqu'une partie est détachée d'un terrain dont le droit à construire n'a été que partiellement utilisé pour la réalisation d'une construction autorisée, après approbation du présent plan de prévention des risques, il ne peut y être construit que dans la limite des droits d'emprise au sol qui n'ont pas été utilisés sur la parcelle d'origine.

Pour les constructions existantes, à l'exception des constructions publiques et des bâtiments agricoles, et implantées antérieurement à la date de prescription du PPR, une extension pourra être admise dans la limite la plus favorable entre :

- d'une part, le plafond défini en application des pourcentages fixés ci-dessus en matière d'emprise au sol,
- d'autre part, les plafonds suivants :
    - 20 $m^2$ d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes comprises,
    - 100 $m^2$ d'emprise au sol pour les constructions à usage d'activités économiques ou de services, à l'exception des bâtiments publics n'ayant pas vocation d'hébergement et les bâtiments à vocation agricole.

Les reconstructions de bâtiments sont autorisées sous réserve que leur nouvelle emprise au sol soit au plus équivalente à l'emprise existante à la date de prescription du projet de PPR et leurs extensions dans les conditions visées ci-dessus.

## ARTICLE UI 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

**UI 10.1** – La hauteur des constructions est mesurée entre l'égout du toit et le point le plus bas du terrain initial au droit de ces constructions. Elle ne pourra pas dépasser 9 mètres dans la zone UI (sauf cheminées ou dépassement pour nécessité fonctionnelle).

**UI 10.2** – Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements publics ne sont pas soumis aux limitations de hauteur.

**UI 10.3** - Nonobstant les prescriptions précédentes, des dispositions différentes peuvent être admises si le dépassement est justifié par la hauteur moyenne des constructions voisines existantes, ou dans le cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments anciens.

## ARTICLE UI11 : ASPECT EXTERIEUR – NIVEAU D'IMPLANTATION

### UI 11.0 - Cas général

Les projets doivent être étudiés de façon à s'harmoniser ou à améliorer les caractères du bâti, de l'urbanisation et de l'environnement existant.

A cet effet, il conviendra que les travaux de réhabilitation, d'aménagement et d'extension du bâti ancien traditionnel soient conçus dans le respect des caractéristiques stylistiques et typologiques de ce dernier.
Quant aux bâtiments neufs, ils pourront être conçus soit en reprenant des caractères architecturaux propres au secteur géographique concerné, soit sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière.

Un soin particulier doit être apporté à l'insertion des projets dans l'environnement bâti et paysager.

**Dans les secteurs UIr1, UIr2 et UIr3**

Les constructions nouvelles devront comporter un premier niveau de plancher à 0,5 mètre au moins au-dessus du niveau de terrain naturel, hors ouvrages techniques.

Les annexes aux constructions à usage d'habitation pourront être implantées au niveau du terrain naturel si le caractère des constructions voisines ou des contraintes techniques le justifie.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il sera prévu en plus un étage habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, avec une issue permettant l'évacuation des personnes lors d'une crue. Cette issue sera accessible de l'intérieur comme de l'extérieur.
Dans les nouveaux immeubles collectifs, chaque logement comportera au moins un niveau habitable situé au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, avec une issue permettant l'évacuation des personnes lors d'une crue. Cette issue sera accessible de l'intérieur comme de l'extérieur.

Dans le cadre d'un réaménagement d'une construction à usage de logements collectifs, les logements situés en rez-de-chaussée devront comporter comportera au moins un niveau habitable situé au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, avec une issue permettant l'évacuation des personnes lors d'une crue.

### UI 11.1- Aspect extérieur

Les façades devront être étudiées avec soin de façon à contribuer au bon aspect général de la zone.
Les matériaux destinés à être enduits ou recouverts tels que parpaings, briques creuses…ne devront pas rester à l'état brut.

### UI 11.2- Clôtures – portails

Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois si elles sont nécessaires, elles doivent être conçues et traitées avec simplicité et ne pas créer une gêne pour la circulation des véhicules.

**Dans les secteurs UIr1, UIr2 et UIr3**

- les clôtures ne devront présenter à aucun moment un obstacle à l'écoulement des eaux. La hauteur ne devra pas excéder 1,50 mètres.
- les clôtures sur voies et en limite séparative seront ajourées sur les 2/3 de leur hauteur,
- pour UIr2, UIr3 et UIr4, les clôtures sur voies et en limite séparative seront ajourées sur toute la hauteur,
- pour UIr1 et UIr2, les clôtures et murs de clôtures existants et implantés antérieurement à la date d'approbation du PPR pourront être reconstruits à l'identique.

## ARTICLE UI 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'usage des constructions doit être assuré par des équipements adaptés à ces besoins et implantés sur le terrain proche de ces constructions.

Il est exigé, au minimum :

- pour les constructions à usage de bureau : 1 place de stationnement pour 30 $m^2$ de SHON
- pour les commerces soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale, l'emprise au sol des surfaces bâties ou non, affectées aux aires de stationnement ne peut excéder une fois et demi la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce
- pour les constructions à usage d'activités : des aires de stationnement suffisantes pour recevoir
    - les véhicules de livraison et de services,
    - les véhicules du personnel à raison d'une place au moins pour deux emplois,
    - les véhicules de visiteurs.

## ARTICLE UI 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres, marges de recul, stationnement, etc., doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantation.

# SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

## ARTICLE UI 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols dans la zone UI
Dans le secteur UIr2, le COS ne dépassera pas 0,6.
Dans le secteur UIr3, le COS ne dépassera pas 0,3.

# CHAPITRE IV: REGLES APPLICABLES A LA ZONE UZ

## ARTICLE I : CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique au territoire de la zone d'aménagement concerté à usage principal d'activités industrielles, artisanales et de services créé sur la commune d'onzain par arrêté préfectoral en date du 20 novembre 1978.

Le périmètre de la ZAC située dans les zones inondables de la Loire est soumis au plan de prévention des risques approuvé le 1er octobre 2001.

En conséquence, il convient pour tout projet de construction ou d'aménagement de se référer aux dispositions de la servitude P.P.R. mise en annexe au présent dossier.

## ARTICLE II : OBJET

Les dispositions du présent règlement complètent et se substituent à celles des règles générales d'utilisation du sol du code de l'urbanisme, à l'exception des articles R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21.

S'ajoutent également à ces règles propres à la ZAC, les prescriptions concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées ou susceptibles d'être créées ultérieurement en application de législations particulières.

## ARTICLE III : AFFECTATION ET SUBDIVISION DE LA ZONE

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé conformément aux dispositions du document graphique annexé au présent règlement.

- Les emprises et surfaces destinées aux équipements publics d'infrastructures et de superstructures auxquels sont applicables les dispositions du titre II. Les différents secteurs portent les références UZB 1 et UZB 2.
- Les parties cessibles et constructibles de la zone d'aménagement concerté et les diverses servitudes affectant ces terrains auxquels sont applicables les dispositions du titre II. Cette emprise porte la référence UZA.

## ARTICLE IV : SERVITUDES

Les servitudes imposées aux terrains sont précisées dans le document graphique annexé au présent règlement à l'exception des servitudes d'utilité publique.

S 1 – non aedificandi sur une bande de 5 mètres par rapport à l'alignement (limite domaine public-domaine privé)

S 2 – pourra recevoir uniquement des bâtiments secondaires (logements, bureaux, local technique) à l'exclusion des bâtiments industriels,

S 3 – servitudes de passage en sous-)sol pour réseaux divers, largeur de 5 mètres avec droit d'accès au sous-sol pour réparation et visite

– servitude pour implantation de transformateur avec droit d'accès permanent

S 4 – servitudes non aedificandi de bâtiments conformément au tracé du périmètre hydraulique. Toutefois, des voies ou des parkings pourront y être réalisés sous réserve de respecter le boisement existant ainsi que l'ouverture de carrières.

## ARTICLE V : ADAPTATIONS MINEURES

En application de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

## ARTICLE VI : AFFECTATIONS

Pour les besoins des équipements publics nécessaires à l'aménagement de la zone sont définies des emprises dont les caractères géométriques et les tracés de principe sont fixés dans le document graphique par les désignations :

UZB 1 – emprises pour voies et réseaux faisant l'objet d'un tracé défini

UZB 2 - emprises pour voies, réseaux et équipements publics faisant l'objet d'un tracé de principe et qui pourront être déplacées en fonction des besoins

## ARTICLE VII : MODES D'OCCUPATION DU SOL

### 1- Nature d'occupation du sol

UZB 1 – voie et stationnement public

UZB 2 – voie, stationnement et équipements publics

### 2- Conditions d'occupation du sol

Les conditions de réalisation des équipements seront conformes aux prescriptions techniques d'hygiène et de sécurité en vigueur.

## ARTICLE VIII : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UZA

### A- Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Le secteur UZA est affecté à la construction de bâtiments à usage industriel, artisanal, de services et aux activités annexes, compte-tenu des autorisations et règlements en vigueur.

Sont autorisés à cet égard, notamment:

- les bâtiments nécessaires à toute activité de production ou de fabrication,
- les entrepôts et magasins d'exposition ou de vente liés à une activité industrielle ou de service,
- les bureaux ou locaux sociaux,
- les équipements sportifs et ludiques utiles ou nécessaires à l'activité industrielle,
- les logements nécessaires à la sécurité et à la permanence des fonctions de l'entreprise ainsi que les foyers et logements de passage d'intérêt général,

les cantines ou restaurant d'entreprises, etc… et tous les services ou équipements collectifs en rapport avec l'activité industrielle ou nécessaire au bon fonctionnement des industries.

Sont interdits

- les immeubles à usage unique d'habitation et n'ayant pas de lien direct avec l'activité industrielle,
- l'ouverture de carrières d'exploitation,
- les campings et caravaning, sauf à titre provisoire pour la durée d'une construction.

**B- Conditions d'occupation du sol**

1 – Accès

Chaque parcelle ou groupe de parcelles devra être desservi dans des conditions ne compromettant pas la circulation générale de la zone.

Les accès et les aires de livraison situés à l'intérieur de la parcelle devront permettre le stationnement des véhicules sans débordement sur le domaine public.

2 – Marge de reculement en bordure des voies

D'une façon générale, les bâtiments ou installations industriels ou artisanaux ne pourront être implantés à moins de :

- 10 mètres de la limite d'emprise des voies intérieures, sauf pour les équipements techniques nécessitant un accès direct (transformateur) ou les logements et bureaux pour lesquels la marge de reculement pourra être ramenée à 5 mètres.

Les constructions de caractère technique présentant soit un danger pour le voisinage soit un volume ou un aspect non assimilable à un atelier courant ou des bâtiments de bureaux ou à des logements de fonction seront implantées en fonction des règlements en vigueur, notamment ceux concernant la sécurité.

Les espaces non aedificandi sont définis au document graphique du plan local d'urbanisme et à l'article IV du présent document.

3 – Implantation par rapport aux limites séparatives de 2 lots

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment principal au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment L et jamais inférieure à 5 mètres.

L'implantation de 2 bâtiments non jointifs sur une même parcelle devra respecter outre les règles ci-dessus, un prospect entre ces 2 bâtiments de 4 mètres minimum.

Toutefois, si des constructeurs présentent un plan masse commun formant un ensemble architectural unique, les bâtiments pourront alors être jointifs.

4 – Aspect des constructions

*a) – Volumes bâtis*

Indépendamment de l'article IX du règlement concernant l'occupation du sol et le volume maximum autorisé, les constructeurs devront proposer des volumes simples.

L'attention des constructeurs est attirée par la composition de ces volumes, leur simplicité et leur interpénétration dans le cas de bâtiments groupés, ainsi que sur la nécessité d'éviter les couleurs criardes et les enseignes démesurées.

Dans le cas où le constructeur désire implanter un logement, celui-ci sera obligatoirement incorporé ou groupé avec le ou les autres bâtiments sauf suggestions techniques particulières dûment motivées.

La demande de permis de construire devra porter l'indication de la cote du terrain naturel au droit de la construction ainsi que le cote de plancher.

*b) – Aspect des façades*

Les façades devront être étudiées avec soin de façon à contribuer au bon aspect général de la zone, notamment les entrées de bâtiment devront être conçues avec soin.

Les matériaux destinés à être enduits ou recouverts tels que parpaings, briques creuses… ne devront pas rester à l'état brut.

5 – Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois, i elles sont nécessaires, elles devront répondre aux conditions suivantes et aux dispositions du plan de prévention des risques d'inondation de la Loire approuvé le 3 octobre 2001, en limite des voies :

- mur de soubassement en béton de 0,20 mètre de hauteur apparente maximum,
- grillage plastifié vert ou grille simple bardage en aluminium ou en métal peint,
- hauteur totale maximum de 1,50 mètres.

Cependant, en cas de nécessité induite par des problèmes de gardiennage, leur hauteur pourra être portée à 2,50 mètres.

6 – Espaces libres

Il s'agit des voies, parking et aires de manœuvre ou de stockage.

Le traitement de ces espaces devra être approprié à l'usage qui en sera effectué.

Ils devront être, au minimum, traités en sol stabilisé.

7 – Eaux pluviales

Le constructeur devra fournir lors de la demande de permis de construire une valeur de la perméabilité de son terrain

Ce coefficient permettra le dimensionnement des tranchés d'infiltration nécessaires à l'écoulement des eaux de toiture et de parking.

Au-delà de 200m$^2$ de parking, un débourbeur déshuileur devra être mis en place.

8 – Espaces verts

Les plantations existantes sur le terrain devront être conservées dans toute la mesure du possible.

La plan de masse de la demande de permis de construire portera l'indication des arbres existants et conservés.

9 – Publicité

Il est interdit de louer pour la publicité ou l'affichage, tout ou partie du terrain, des murs de clôture ou toute partie de construction.

Seules les enseignes indiquant la raison sociale de l'activité occupant le lot seront autorisées en façade de bâtiment.

La nature, l'emplacement et les dimensions de ces enseignes seront portées sur les documents accompagnant la demande de permis de construite et devront respecter la législation en vigueur.

10 – Stationnement

Outre les aires de circulation et d'évolution nécessaires au fonctionnement de l'exploitation, il devra être prévu des espaces de stationnement calculés en fonction de la totalité du nombre de véhicules de livraison, de service ainsi que des véhicules du personnel et de la clientèle.

Le projet devra comprendre un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins du fonctionnement de l'établissement afin d'éviter tout stationnement sur la voie publique.

Le plan de masse devra comporter l'indication des places de parking prévues.

11 – Alimentation en eau -Assainissement

L'évacuation, l'épuration, le rejet des eaux résiduaires industrielles et l'alimentation des bâtiments industriels et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos, à l'habitation ou à l'agrément doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des avants-projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et aux prescriptions particulières ci-après :

- les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature à épurer ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires telles que les eaux de refroidissement qui peuvent être rejetées au milieu naturel sans traitement,

- l'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public d'assainissement si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un pré traitement approprié.

12 – Aspect et entretien des abords

les plantations et espaces définis ci-après devront être régulièrement entretenus (plantations, voies intérieures destinées à la circulation ou au stationnement, clôtures, etc…).

Les matériaux doivent dans la mesure du possible être stockés à l'intérieur des bâtiments.

Toutefois, si le stockage extérieur ne peut être évité, celui-ci devra être effectué en fond de parcelle, sur la partie de terrain située à l'opposé de la façade principale.

13 – Prévention des nuisances

les pétitionnaires devront en tout état de cause, prendre toutes mesures appropriées pour parer aux nuisances que pourrait engendrer le stockage de produits dangereux ; notamment en cas de crue.

14 – Emprise au sol

Dans le secteur UZA, l'emprise au sol maximal des constructions autorisées est régie par les dispositions du PPR annexé au présent dossier.

## ARTICLE IX : DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX SECTEURS UZA

### 1- Possibilité maximale d'occupation du sol

Surface Hors Oeuvre Nette maximale autorisée (SHON)

Secteur UZA : 55 000 $m^2$

### 2- Hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions mesurée au point le plus haut de la toiture ne pourra dépasser 9 mètres au-dessus du sol naturel (sauf cheminées ou dépassement pour nécessité fonctionnelle).

## ARTICLE X : DISPOSITIONS PARTICULIERES AU SECTEUR UZC

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

Le secteur UZC est une zone non constructible (situés hors du périmètre hydraulique d'agglomération) à vocation principale de zone naturelle boisée.

Néanmoins, en cas de besoin, des voies ou des parkings pourront y être réalisés sous réserve de respecter au maximum le boisement existant.

L'ouverture de carrières pourra, éventuellement, y être autorisée.

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

Les ouvertures de carrières devront se faire dans les conditions définies par la réglementation applicable dans ce domaine.

# TITRE III
# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

## CHAPITRE I: REGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AU

### ARTICLE 1AU 0 : CARACTERE DE LA ZONE

**1AU 0. 1 -** Identification
La zone 1AU est une zone naturelle, proche d'une zone urbanisée, peu ou pas encore équipée. Elle est destinée à l'urbanisation future à court terme en permettant l'extension du bourg sous la forme d'opérations d'aménagement à vocation principale d'habitat.
Elle deviendra, le cas échéant, une zone UB une fois qu'elle aura été urbanisée.

Elle comporte un secteur 1AUr1 inondable pour lequel les dispositions du PPRI s'appliquent.

**1AU 0. 2 –** Conditions d'ouverture à l'urbanisation
Les opérations d'aménagement devront répondre aux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et respecter les principes de composition définis dans les orientations d'aménagement.

Les zones 1AU pourront être ouvertes à l'urbanisation après délibération du Conseil Municipal et sur présentation d'un projet compatible avec le PADD et les orientations d'aménagement.

L'ouverture de la zone est conditionnée :
- par la mise en place d'équipements à charge du pétitionnaire, de la commune, ou partiellement de la commune,
- par la réalisation d'aménagement ou de construction compatible avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement (article R.123-8 du code de l'urbanisme) et le schéma d'aménagement auquel l'aménageur devra se référer (pièce 3 du PLU)

## SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:
- l'ouverture de terrains pour l'accueil des campeurs et le stationnement des caravanes,
- la création de nouvelles activités agricoles et industrielles,
- les affouillements ou exhaussements du sol :
  - de superficie supérieure à 100m$^2$
  - et dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur, s'il s'agit d'un affouillement, excède 0,80 mètre
- les lotissements à usage exclusif d'activités,
- l'ouverture de carrières,
- les étangs,
- le stationnement des caravanes et des mobiles-homes

**Sont en outre interdits dans le secteur 1AUr1**

- les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel, à l'exception des espaces techniques limités (bac tampon, unité de pompage…), sous réserve de réduire la vulnérabilité de ces espaces,
- les équipements tels que les centres de secours principaux, les hôpitaux, cliniques, maisons de retraite, centres de post-cure et centres hébergeant, de façon permanente, des personnes à mobilité réduite.,
- les ouvrages, remblaiements ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux déjà fortement urbanisés ou qui ne seraient pas indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructure publique ou qui ne seraient pas nécessaires à la desserte des constructions ou à l'aménagement des abords, au droit du bâtiment ou à la réalisation de terrasses.

## ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

Sont admises les occupations et autorisations non mentionnées à l'article 1AUr1

**Dispositions du secteur 1AUr1**

Dans ce secteur, les opérations ci-dessus ne sont autorisées que si elles respectent les dispositions des articles 1AU9, 1AU11 et 1AU14.

En outre, l'extension ou la réhabilitation des hôpitaux, cliniques, maisons de retraite, centres de post-cure et centres hébergeant, de façon permanente, des personnes à mobilité réduite, sont autorisées sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil et de ne pas aggraver la vulnérabilité.

# SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

## ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Afin de préserver des possibilités de desserte satisfaisante, tout terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance, à la destination ou au nombre des constructions projetées et permettant la circulation et les possibilités de manœuvre des engins de lutte contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères et une emprise permettant le paysagement éventuel de la rue.

## ARTICLE 1AU 4 : RESEAUX

### 1AU 4.1 – Desserte en eau et électricité

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable et d'électricité;

Tout projet de construction doit comporter des dispositions techniques permettant le raccordement en souterrain aux réseaux publics d'électricité et de télécommunication.

### 1AU 4.2 – Dispositifs d'assainissement d'eaux vannes et ménagères

a) - Réseau collectif existant
Le raccordement de toute construction au réseau d'assainissement collectif est obligatoire.
Le rejet des eaux usées dans les ouvrages d'eaux pluviales est strictement interdit.

b) – Assainissement collectif inexistant
En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau collectif dès la réalisation de celui-ci.

**1AU 4.3 – Rejet des eaux pluviales**

Rappel : article 640 du Code Civil
"Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés, à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur."

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

**ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pour les terrains constructibles exigeant la réalisation d'un dispositif d'assainissement, le pétitionnaire devra justifier de la faisabilité d'un assainissement autonome sur la totalité des terrains constructibles et non constructibles.

**ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**1AU 6.1** – Les constructions principales doivent être alignées par rapport au front de rue ou aux constructions principales. Dans le cas d'implantation en retrait, celui-ci ne pourra être inférieur à 5 mètres.

**1AU 6.2** – Nonobstant les prescriptions précédentes, des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments anciens.

**ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**1AU 7.1 –** Tout côté de construction qui n'est pas implanté sur une limite séparative doit respecter une distance au moins égale à 3 mètres par rapport à cette limite.

**1AU 7.2 –** Nonobstant les prescriptions précédentes, des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments anciens.

**ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet

**ARTICLE 1AU9 : EMPRISE AU SOL**

Sans objet

## ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

**1AU 10.1 –** La hauteur des constructions est mesurée entre l'égout du toit et le point le plus bas du terrain initial au droit de ces constructions.

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes comporteront au maximum deux niveaux habitables, selon les dispositions de l'article R111-2 du code de la construction et de l'habitation.

**1AU 10.2 –** Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements publics ne sont pas soumis aux limitations de hauteur.

**1AU 10.3 -** Nonobstant les prescriptions précédentes, des dispositions différentes peuvent être admises si le dépassement est justifié par la hauteur moyenne des constructions voisines existantes.

## ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR – NIVEAU D'IMPLANTATION

**1AU 11.0- Cas général**
Les projets doivent être étudiés de façon à s'harmoniser ou à améliorer les caractères du bâti, de l'urbanisation et de l'environnement existant.

Les bâtiments neufs pourront être conçus soit en reprenant des caractères architecturaux propres au secteur géographique concerné, soit sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière.

Un soin particulier doit être apporté à l'insertion des projets dans l'environnement bâti et paysager.

**Dans le secteur 1AUr1**

Les constructions nouvelles devront comporter un premier niveau de plancher à 0,5 mètre au moins au-dessus du niveau de terrain naturel, hors ouvrages techniques.

Les annexes aux constructions à usage d'habitation pourront être implantées au niveau du terrain naturel si le caractère des constructions voisines ou des contraintes techniques le justifie.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il sera prévu en plus un étage habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, avec une issue permettant l'évacuation des personnes lors d'une crue. Cette issue sera accessible de l'intérieur comme de l'extérieur.

Dans les nouveaux immeubles collectifs, chaque logement comportera au moins un niveau habitable situé au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, avec une issue permettant l'évacuation des personnes lors d'une crue. Cette issue sera accessible de l'intérieur comme de l'extérieur.

Dans le cadre d'un réaménagement d'une construction à usage de logements collectifs, les logements situés en rez-de-chaussée devront comporter comportera au moins un niveau habitable situé au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, avec une issue permettant l'évacuation des personnes lors d'une crue.

**1AU 11.1- Aspect extérieur**

Pour l'architecture traditionnelle
Les modifications de l'aspect extérieur (nouveaux percements…) seront faites en respectant la composition générale de l'immeuble concerné.

Les constructions neuves conçues dans un esprit traditionnel, devront s'inspirer directement de l'architecture ancienne locale (volumétrie, forme et pentes de combles, proportions des percements, matériaux et colorations notamment). Est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région.
Des formes architecturales contemporaines peuvent également être employées sous réserve de rechercher une insertion harmonieuse de projets architecturalement homogènes.
Les constructions autres qu'à usage d'habitation devront être conçues en harmonie avec le bâtiment principal dont elles dépendent par leur forme.

**1AU 11.2- Usage des matériaux**
Tout pastiche, toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits de même que l'utilisation de la tôle ondulée. L'usage du bois est autorisé.

Les enduits des constructions traditionnelles seront réalisés à chaux et sable (sauf autres dispositions d'origine présentant quelque intérêt) avec une coloration et une finition appropriées.
Des matériaux contemporains peuvent également être employés sous réserve de rechercher une insertion harmonieuse de projets architecturalement homogènes.

**1AU 11.3- Toitures**

Des matériaux traditionnels de couverture (tuile mécanique, zinc…) peuvent être acceptés s'ils s'adaptent stylistiquement à l'immeuble concerné.

**1AU 11.4- Lucarnes**

Pour les constructions traditionnelles, l'éclairage des combles se fera par des lucarnes, des houteaux de petites dimensions ou par des châssis d'éclairage par le toit encastrés dans le plan de couverture.

**1AU 11.5- Clôtures – portails**

Les portails doivent être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel des ouvrages similaires existants dans le voisinage. Les éléments et matériaux hétéroclites sont interdits.

**1AU 11. 5. 1** Clôtures sur voies
Les clôtures sur voie ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 mètres.
Les panneaux en béton plein d'une hauteur supérieure à 0,30 mètre et les panneaux en béton ajouré sont interdits.

**1AU 11. 5. 2** Clôtures en limites séparatives
Les clôtures en limites séparatives ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 mètres.

**1AU 11. 5. 3** Clôtures sur voies et en limites séparatives dans le secteur 1AUr1
Les clôtures ne devront présenter à aucun moment un obstacle à l'écoulement des eaux. La hauteur ne devra pas excéder 1,50 mètres.

- les clôtures sur voies et en limite séparative seront ajourées sur les 2/3 de leur hauteur,
- les clôtures et murs de clôtures existants et implantés antérieurement à la date d'approbation du PPR pourront être reconstruits à l'identique.

**ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'usage des constructions doit être assuré par des équipements adaptés à ces besoins et implantés sur le terrain proche de ces constructions.

En outre, pour les commerces soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale, l'emprise au sol des surfaces bâties ou non, affectées aux aires de stationnement ne peut excéder une fois et demi la surface hors oeuvre nette des bâtiments affectées au commerce.

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

Les espaces libres, marges de recul, stationnement, etc., doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantation.

## SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 1 pour tous les types de constructions.

# CHAPITRE II: REGLES APPLICABLES A LA ZONE 2AU

## ARTICLE 2AU 0 : CARACTERE DE LA ZONE

**2AU 0. 1 -** Identification
La zone 2AU est une zone naturelle, peu ou pas encore équipée, correspondant aux secteurs d'extension du hameau de Vauliard, du Plessis d'Asnières et des Champs Marquier.

Elle est destinée à l'urbanisation future à moyen terme sous la forme d'opérations d'aménagement à vocation principale d'habitat.
Elle deviendra, le cas échéant, une zone UB une fois qu'elle aura été urbanisée.

**2AU 0. 2 –** Conditions d'ouverture à l'urbanisation
Les opérations d'aménagement devront répondre aux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et respecter les principes de composition définis dans les orientations d'aménagement.

Les zones 2AU pourront être ouvertes à l'urbanisation après modification du PLU et sur présentation d'un projet compatible avec le PADD et les orientations d'aménagement.

L'ouverture de la zone est conditionnée :
- par la mise en place d'équipements à charge du pétitionnaire, de la commune, ou partiellement de la commune,
- par la réalisation d'aménagement ou de construction compatible avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement (article R.123-8 du code de l'urbanisme) et le schéma d'aménagement auquel l'aménageur devra se référer (pièce 3 du PLU)

## SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:
- l'ouverture de terrains pour l'accueil des campeurs et le stationnement des caravanes,
- la création de nouvelles activités agricoles et industrielles,
- les affouillements ou exhaussements du sol :
  - de superficie supérieure à 100m$^2$
  - et dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur, s'il s'agit d'un affouillement, excède 0,80 mètre
- les lotissements à usage exclusif d'activités,
- l'ouverture de carrières,
- les étangs,
- le stationnement des caravanes et des mobiles-homes

## ARTICLE 2AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

Sont admises les occupations et autorisations non mentionnées à l'article 2AU1

## SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 2AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Afin de préserver des possibilités de desserte satisfaisante, tout terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance, à la destination ou au nombre des constructions projetées et permettant la circulation et les possibilités de manœuvre des engins de lutte contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères et une emprise permettant le paysagement éventuel de la rue.

### ARTICLE 2AU 4 : RESEAUX

#### 1AU 4.1 – Desserte en eau et électricité

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable et d'électricité;

Tout projet de construction doit comporter des dispositions techniques permettant le raccordement en souterrain aux réseaux publics d'électricité et de télécommunication.

#### 2AU 4.2 – Dispositifs d'assainissement d'eaux vannes et ménagères

a) - Réseau collectif existant
Le raccordement de toute construction au réseau d'assainissement collectif est obligatoire.
Le rejet des eaux usées dans les ouvrages d'eaux pluviales est strictement interdit.

b) – Assainissement collectif inexistant
En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau collectif dès la réalisation de celui-ci.

#### 2AU 4.3 – Rejet des eaux pluviales

Rappel : article 640 du Code Civil
"Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés, à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur."

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

### ARTICLE 2AU5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour les terrains constructibles exigeant la réalisation d'un dispositif d'assainissement, le pétitionnaire devra justifier de la faisabilité d'un assainissement autonome sur la totalité des terrains constructibles et non constructibles.

## ARTICLE 2AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

**2AU 6.1** – Les constructions principales doivent être alignées par rapport au front de rue ou aux constructions principales. Dans le cas d'implantation en retrait, celui-ci ne pourra être inférieur à 5 mètres.

**2AU 6.2** – Nonobstant les prescriptions précédentes, des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments anciens.

## ARTICLE 2AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

**2AU 7.1 –** Tout côté de construction qui n'est pas implanté sur une limite séparative doit respecter une distance au moins égale à 3 mètres par rapport à cette limite.

**2AU 7.2 –** Nonobstant les prescriptions précédentes, des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments anciens.

## ARTICLE 2AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

## ARTICLE 2AU9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet

## ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

**2AU 10.1 –** La hauteur des constructions est mesurée entre l'égout du toit et le point le plus bas du terrain initial au droit de ces constructions.

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes comporteront au maximum deux niveaux habitables, selon les dispositions prévues à l'article R111-2 du code de la construction et de l'habitation.

**2AU 10.2 –** Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements publics ne sont pas soumis aux limitations de hauteur.

**2AU 10.3 -** Nonobstant les prescriptions précédentes, des dispositions différentes peuvent être admises si le dépassement est justifié par la hauteur moyenne des constructions voisines existantes.

## ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTERIEUR – NIVEAU D'IMPLANTATION

**1AU 11.0- Cas général**
Les projets doivent être étudiés de façon à s'harmoniser ou à améliorer les caractères du bâti, de l'urbanisation et de l'environnement existant.

Les bâtiments neufs pourront être conçus soit en reprenant des caractères architecturaux propres au secteur géographique concerné, soit sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière.

Un soin particulier doit être apporté à l'insertion des projets dans l'environnement bâti et paysager.

**2AU 11.1- Aspect extérieur**

Pour l'architecture traditionnelle

Les modifications de l'aspect extérieur (nouveaux percements…) seront faites en respectant la composition générale de l'immeuble concerné.

Les constructions neuves conçues dans un esprit traditionnel, devront s'inspirer directement de l'architecture ancienne locale (volumétrie, forme et pentes de combles, proportions des percements, matériaux et colorations notamment). Est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région.
Des formes architecturales contemporaines peuvent également être employées sous réserve de rechercher une insertion harmonieuse de projets architecturalement homogènes.
Les constructions autres qu'à usage d'habitation devront être conçues en harmonie avec le bâtiment principal dont elles dépendent par leur forme.

**2AU 11.2- Usage des matériaux**
Tout pastiche, toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits de même que l'utilisation de la tôle ondulée. L'usage du bois est autorisé.

Les enduits des constructions traditionnelles seront réalisés à chaux et sable (sauf autres dispositions d'origine présentant quelque intérêt) avec une coloration et une finition appropriées.
Des matériaux contemporains peuvent également être employés sous réserve de rechercher une insertion harmonieuse de projets architecturalement homogènes.

**2AU 11.3- Toitures**
Des matériaux traditionnels de couverture (tuile mécanique, zinc…) peuvent être acceptés s'ils s'adaptent stylistiquement à l'immeuble concerné.

**2AU 11.4- Lucarnes**
Pour les constructions traditionnelles, l'éclairage des combles se fera par des lucarnes, des houteaux de petites dimensions ou par des châssis d'éclairage par le toit encastrés dans le plan de couverture.

**2AU 11.5- Clôtures – portails**
Les portails doivent être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel des ouvrages similaires existants dans le voisinage. Les éléments et matériaux hétéroclites sont interdits.

**2AU 11. 5. 1** Clôtures sur voies
Les clôtures sur voie ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 mètres.
Les panneaux en béton plein d'une hauteur supérieure à 0,30 mètre et les panneaux en béton ajouré sont interdits.

**2AU 11. 5. 2** Clôtures en limites séparatives
Les clôtures en limites séparatives ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 mètres.

**ARTICLE 2AU 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'usage des constructions doit être assuré par des équipements adaptés à ces besoins et implantés sur le terrain proche de ces constructions.

En outre, pour les commerces soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale, l'emprise au sol des surfaces bâties ou non, affectées aux aires de stationnement ne peut excéder une fois et demi la surface hors oeuvre nette des bâtiments affectées au commerce.

### ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres, marges de recul, stationnement, etc., doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantation.

## SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 2AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 1 pour tous les types de constructions.

# CHAPITRE III: REGLES APPLICABLES A LA ZONE 3AU

## ARTICLE 3AU 0 : CARACTERE DE LA ZONE

**3AU 0. 1 -** Identification
La zones 3AU est une zone naturelle, peu ou pas encore équipée. Elle est destinée à l'urbanisation future à long terme.
Elles deviendra, le cas échéant, une zone UB une fois qu'elle aura été urbanisée.

**3AU 0. 2–** Conditions d'ouverture à l'urbanisation
Les opérations d'aménagement devront répondre aux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et respecter les principes de composition définis dans les orientations d'aménagement, le cas échéant.

La zone 3AU pourra être ouverte à l'urbanisation après révision du PLU et sur présentation d'un projet compatible avec le PADD et les orientations d'aménagement, le cas échéant.

L'ouverture de la zone est conditionnée :

- par la mise en place d'équipements à charge du pétitionnaire, de la commune, ou partiellement de la commune,
- par la réalisation d'aménagement ou de construction compatible avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement (article R.123-8 du code de l'urbanisme).

## SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

## ARTICLE 3AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
Sans objet

## ARTICLE 3AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES
Sans objet

## SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

## ARTICLE 3AU 3 : ACCES ET VOIRIE
Sans objet

## ARTICLE 3AU 4 : RESEAUX
Sans objet

## ARTICLE 3AU5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS
Sans objet

## ARTICLE 3AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
Sans objet

**ARTICLE 3AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**
Sans objet

**ARTICLE 3AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**
Sans objet

**ARTICLE 3AU9 : EMPRISE AU SOL**
Sans objet

**ARTICLE 3AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**
Sans objet

**ARTICLE 3AU 11 : ASPECT EXTERIEUR – NIVEAU D'IMPLANTATION**
Sans objet

**ARTICLE 3AU 12 : STATIONNEMENT**
Sans objet

**ARTICLE 3AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

## SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

**ARTICLE 3AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**
Sans objet

# TITRE IV
# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

## CHAPITRE I: REGLES APPLICABLES A LA ZONE A

### SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE A 0 : CARACTERE DE LA ZONE

La zone A est une zone naturelle qu'il y a lieu de préserver en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

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

Sont interdites les occupations et autorisations non mentionnées à l'article A2.

#### ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions nouvelles à usage d'habitation, les bâtiments agricoles ou forestiers, les serres et les magasins d'approvisionnement ou de réception des produits agricoles, dans la mesure où ces ouvrages sont directement liés à une exploitation agricole,
- l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée des constructions ou installations existantes,
- dans le but de préserver la qualité du patrimoine rural existant, l'aménagement et la restauration des constructions existantes sous réserve de la préservation du caractère architectural originel,
- les équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des activités publiques,
- la création et l'aménagement d'étangs et de pièces d'eau s'ils sont destinés à l'irrigation ou à la lutte contre l'incendie,
- les ouvrages et enclos nécessaires à la gestion du patrimoine cynégétique,
- les campings à la ferme, situés à proximité immédiate des bâtiments principaux d'exploitation et liées à l'exploitation agricole

### SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

Afin de préserver des possibilités de desserte satisfaisante, tout terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance, à la destination ou au nombre des constructions projetées et permettant la circulation et les possibilités de manœuvre des engins de lutte contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères.

## ARTICLE A4 : RESEAUX

### A 4.1 – Desserte en eau et électricité

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable et d'électricité;

Tout projet de construction doit comporter des dispositions techniques permettant le raccordement en souterrain aux réseaux publics d'électricité et de télécommunication.

### A 4.2 – Dispositifs d'assainissement d'eaux vannes et ménagères

a) - Réseau collectif existant
Le raccordement de toute construction au réseau d'assainissement collectif est obligatoire.
Le rejet des eaux usées dans les ouvrages d'eaux pluviales est strictement interdit.

b) – Assainissement collectif inexistant
En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau collectif dès la réalisation de celui-ci.

### A 4.3 – Rejet des eaux pluviales

Rappel : article 640 du Code Civil
"Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés, à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur."

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

## ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

## ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

**A 6.1 –** Aucune construction nouvelle ne peut être implantée à moins de :
- 35 mètres de l'axe des routes nationales et des chemins départementaux classés dans les "voies à grande circulation",
- 15 mètres de l'axe des autres chemins départementaux
- 10 mètres de l'axe des voies communales

**A 6.2 –** Nonobstant les prescriptions précédentes, des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas de restauration, extension ou de reconstruction de bâtiments anciens.

## ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

**A 7.1 –** Les constructions doivent être implantées en limites séparatives ou en observant une distance minimale de 3 mètres.

**A 7.2 –** Nonobstant les prescriptions précédentes, des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments anciens.

## ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

## ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet

## A 10.1 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée entre l'égout du toit et le point le plus bas du terrain initial au droit de ces constructions.

La hauteur des bâtiments d'exploitation agricole ou liés à une autre activité admise dans la zone ne doit pas excéder 9 mètres.

La hauteur des bâtiments à usage d'habitation ne peut dépasser 2 niveaux (rez-de-chaussée ou rez-de-chaussée +1 étage).

## ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR – NIVEAU D'IMPLANTATION

### A 11.0- Cas général

Les projets doivent être étudiés de façon à s'harmoniser ou à améliorer les caractères du bâti, de l'urbanisation et de l'environnement existant.

A cet effet, il conviendra que les travaux de réhabilitation, d'aménagement et d'extension du bâti ancien traditionnel soient conçus dans le respect des caractéristiques stylistiques et typologiques de ce dernier. Quant aux bâtiments neufs, ils pourront être conçus soit en reprenant des caractères architecturaux propres au secteur géographique concerné, soit sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière.

Un soin particulier doit être apporté à l'insertion des projets dans l'environnement bâti et paysager.

### A 11.1- Aspect extérieur

Pour l'architecture traditionnelle
Les rénovations d'appareillage de pierres de taille ou de briques seront réalisées selon le dessin et l'aspect d'origine.
Les modifications de l'aspect extérieur (nouveaux percements…) seront faites en respectant la composition générale de l'immeuble concerné.
Les extensions accolées à du bâti ancien devront être conçues de façon à s'harmoniser avec l'existant notamment par leur volumétrie et leurs gabarits.

Les constructions neuves conçues dans un esprit traditionnel, devront s'inspirer directement de l'architecture ancienne locale (volumétrie, forme et pentes de combles, proportions des percements, matériaux et colorations notamment). Est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région.
Des formes architecturales contemporaines peuvent également être employées sous réserve de rechercher une insertion harmonieuse de projets architecturalement homogènes.
Les constructions autres qu'à usage d'habitation devront être conçues en harmonie avec le bâtiment principal dont elles dépendent par leur forme.

**A 11.2- Usage des matériaux**

Tout pastiche, toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits de même que l'utilisation de la tôle ondulée. L'usage du bois est autorisé.

Les enduits des constructions traditionnelles seront réalisés à chaux et sable (sauf autres dispositions d'origine présentant quelque intérêt) avec une coloration et une finition appropriées.
Des matériaux contemporains peuvent également être employés sous réserve de rechercher une insertion harmonieuse de projets architecturalement homogènes.

**A 11.3- Toitures**

Pour l'architecture traditionnelle, les toitures initialement réalisées en petites tuiles plates du pays ou en ardoise seront restaurées avec ces matériaux (saut contrainte technique incontournable). D'autres matériaux traditionnels de couverture (tuile mécanique, zinc…) peuvent être acceptés s'ils s'adaptent stylistiquement à l'immeuble concerné.

**A 11.4- Lucarnes**

Pour les constructions traditionnelles, l'éclairage des combles se fera par des lucarnes, des houteaux de petites dimensions ou par des châssis d'éclairage par le toit encastrés dans le plan de couverture.

**A11.5- Clôtures – portails**

Les portails doivent être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel des ouvrages similaires existants dans le voisinage. Les éléments et matériaux hétéroclites sont interdits.

**A 11. 5. 1 -** Clôtures sur voies
Les clôtures sur voie ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 mètres.
Les panneaux en béton plein d'une hauteur supérieure à 0,30 mètre et les panneaux en béton ajouré sont interdits.

**A 11. 5. 2 -** Clôtures en limites séparatives
Les clôtures en limites séparatives ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 mètres.

## ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'usage des constructions doit être assuré par des équipements adaptés à ces besoins et implantés sur le terrain proche de ces constructions.

## ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres, marges de recul, stationnement, etc., doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantation.

## SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

# TITRE V
# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

## CHAPITRE I: RE GLES APPLICABLES A LA ZONE N

### SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE N 0 : CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est une zone naturelle qu'il y a lieu de protéger en raison de la qualité de ses sites et des ses paysages ou des risques naturels prévisibles : inondations, érosions, affaissements, éboulements…

Cette zone comprend
- un secteur Nb correspondant aux activités à caractère hôtelier, de camping ou de loisirs,
- un secteur Ng destiné à l'accueil des gens du voyage.

Elle comporte en outre des secteurs Nr1, Nr2 Nr3 et Nr4 correspondant aux zones inondables de la vallée de la Loire.

Le secteur Nr1 est soumis à des risques d'inondation avec des aléas faibles.
Le secteur Nr2 est soumis à des risques d'inondation avec des aléas moyens.
Le secteur Nr3 est soumis à des risques d'inondation avec des aléas forts.
Le secteur Nr4 est soumis à des risques d'inondation avec des aléas très forts.

Le niveau d'aléa est considéré
- comme faible quand la profondeur de submersion possible est inférieure à 1 mètre avec une vitesse de courant nulle à faible (aléa 1),
- comme moyen quand la profondeur de submersion possible est comprise entre 1 mètre et 2 mètres avec une vitesse de courant nulle à faible ou inférieure à 1 mètre avec une vitesse de courant moyenne à forte (aléa 2),
- comme fort quand la profondeur de submersion possible est supérieure à 2 mètres avec une vitesse de courant nulle à faible ou comprise entre 1 mètre et 2 mètres avec une vitesse de courant moyenne à forte (aléa 3),
- comme très fort quand la profondeur de submersion possible peut être supérieure à 2 mètres avec une vitesse de courant moyenne à forte (aléa 4) ; les zones de danger particulier (aval d'un déversoir et débouchés d'ouvrages) sont classés en aléa très fort.

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

Sont interdites les occupations et autorisations non mentionnées à l'article N2.

**Dispositions communes aux secteurs Nr1, Nr2, Nr3 et Nr4**
Afin de ne pas compromettre la préservation des champs d'inondation ou l'écoulement des eaux, toutes les constructions, ouvrages, installations ou travaux à l'exception de ceux définis à l'article N2 ci-dessous sont interdits, et notamment les constructions autorisées dans ces secteurs ne devront pas comporter de sous-sols.

## ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

**N 2. 1 -** Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes:

- l'aménagement, la reconstruction et l'extension des constructions existantes limité à 30% de la surface au sol et sans pouvoir dépasser 500 $m^2$,
- les constructions liées aux exploitations agricoles,
- dans le but de préserver la qualité du patrimoine rural existant, l'aménagement et la restauration des constructions existantes avec changement de destination aux fins d'habitation, sous réserve de la préservation du caractère architectural originel,
- les équipements publics d'intérêt général et de faible emprise tels que les transformateurs, locaux techniques…etc.,
- les aires de stationnement ouvertes au public et les constructions constituant des équipements annexes nécessaires au fonctionnement des types d'occupation du sol autorisés,
- la création et l'aménagement d'étangs et de pièces d'eau paysagers s'ils sont destinés à la lutte contre l'incendie ou à une activité économique (irrigation, pisciculture).

Rappel : pour les constructions concernées par l'application de l'article L123-1 7° du code de l'Urbanisme, les travaux ayant pour effet de détruire une de ces constructions et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers. En application de l'article R. 430-9, ces autorisations préalables sont soumises à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

**N 2. 2 - De plus, en particulier dans le secteur Nb**

- les constructions, extensions ou installations directement liées à une activité hôtelière, de tourisme, de camping, de loisirs ou de sport,
- les constructions à usage d'habitation nécessaires à la gestion et au gardiennage des installations ci-dessus.

**N 2. 3 - De plus, en particulier dans le secteur Ng**

- les aires de stationnement pour les gens du voyage.

**N 2. 4 - Dans l'ensemble des secteurs d'aléas**

- les remblais et endiguements justifiés par un intérêt général de protection des lieux déjà fortement urbanisés,
- les travaux d'infrastructure publique,leurs équipements et les remblaiements indispensables à condition :
    - que leurs fonctions rendent impossible toute solution d'implantation en dehors des zones inondables,
    - que le parti retenu parmi les différentes solutions techniques envisageables, assure le meilleur équilibre entre les enjeux de sécurité publique, hydrauliques, économiques et environnementaux,
    - que toutes les mesures soient prises pour ne pas aggraver les risques et les effets de crues, en particulier pour éviter des implantations dans les zones d'aléas les plus forts
- les espaces verts, sous réserve des prescriptions de l'article N13,
- les plans d'eau, étangs et affouillements à condition que les déblais soient évacués hors zones inondables,
- les aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs, à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux,
- les aires de stationnement,
- les aménagements divers ne comportant pas de constructions, d'installations ou d'ouvrages interdits par la présente réglementation et non susceptibles d'avoir un effet négatif direct ou indirect sur la préservation des champs d'expansion des crues, l'écoulement des eaux, la sécurité des biens et des personnes…

**N 2. 5 - Dispositions spécifiques aux secteurs Nr1, Nr2, Nr3 et Nr4**

Secteur Nr1

- les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'activité existante agricole, viticole ou piscicole de la zone et leurs annexes, à condition d'être implantées à proximité des bâtiments de cette exploitation,
- les bâtiments et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole ou piscicole qui n'auraient pu être implantés en dehors de la zone inondable,
- les serres, autres qu'agricoles, qui n'auraient pu être implantés en dehors de la zone inondable, dans la limite d'une emprise au sol maximale de 50%,
- les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics d'assainissement (stations d'épuration, postes de refoulement…) et d'alimentation en eau potable (captages, usines de traitement…) y compris les remblaiements strictement indispensables et sous réserve de prévoir une protection adaptée contre les crues (le chois de l'implantation ou de l'extension de ces équipements devra résulter d'une analyse prenant en compte les enjeux hydrauliques, économiques et les pollutions),
- les constructions et installations sportives, de loisirs, de tourisme, ou associative, non susceptibles d'héberger des personnes de façon permanente et, s'il est indispensable à la surveillance et au fonctionnement de ces installations, le logement du gardien (les constructions destinées à) l'hôtellerie, à la restauration, au commerce et à l'artisanat ne sont pas admises),
- les clôtures sur voie, en limite séparative et pour enclos à animaux autres qu'agricoles, ajourées sur toute la hauteur (cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protection intérieurs aux propriétés),
- les abris de jardin d'une emprise maximale de 6 $m^2$ à raison d'un abri par jardin effectif, au sein de jardins familiaux ou isolés,
- les abris ouverts pour animaux d'une emprise maximale de 15 $m^2$,
- les installations liées à l'exploitation du sous-sol,
- les constructions de faible emprise indispensables au fonctionnement des services publics, et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, tels que pylônes, poste de transformation, local technique…,
- les abris de pompage maçonnés, dont la longueur sera parallèle au sens du courant et d'une surface inférieure ou égale à 8 $m^2$,
- les rampes d'accès et les équipements permettant l'accessibilité des bâtiments recevant du public aux personnes à mobilité réduite,
- les aménagements d'aires d'accueil des gens du voyage et les constructions nécessaires à leur fonctionnement,
- les terrains de camping et de caravanage et les constructions nécessaires à leur fonctionnement et s'il est indispensable le logement du gardien. Les terrains de camping et de caravanage ne devront en aucun cas comporter des habitations légères de loisirs,
- les piscines enterrées, à condition qu'aucune partie de l'ouvrage ne fasse obstacle à l'écoulement des eaux,
- les constructions nécessaires à l'observation du milieu naturel dont l'emprise au sol devra être inférieure à 20 $m^2$,
- les structures provisoires (tentes, parquets, structures flottables, baraquements, tribunes…) sous réserve qu'il soit possible de les démonter et de les mettre hors d'eau en cas de crue dans un délai rapide (de 12 à 48 heures) et que l'implantation de ces structures en zone inondable n'intervienne qu'entre le 1er avril et le 1er novembre,
- le changement de destination en vue de l'habitation des bâtiments maçonnés existants à la date de l'approbation du PPR ayant une existence juridique et présentant un caractère et un intérêt architectural, en vue de l'habitation ou de l'aménagement de gîtes à raison de d'un gîte par unité bâtie et sous réserve que les constructions comportent un étage au-dessus du des plus hautes eaux connues. Il est nécessaire que des mesures soient prises pour réduire la vulnérabilité des bâtiments existants à la date d'approbation du projet de protection, et que l'augmentation éventuelle d'emprise au sol ne dépasse pas 20 $m^2$. Ce changement de destination ne devra pas entraîner la création de plus d'un logement par unité foncière,

- le changement de destination des bâtiments existants à la date d'approbation du PPR aux fins d'activités autorisées dans la zone,
- les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes ans changement de destination autres que ceux autorisés, les traitements et modifications de façades et réfections de toitures,
- une extension limitée des constructions existantes ayant une existence juridique, implantées antérieurement à la date d'approbation du PPR dans les limites suivantes :
    - 20 $m^2$ d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes comprises, sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements (les annexes pourront être attenantes ou non au bâtiment principal),
    - 100 $m^2$ d'emprise au sol pour les extensions ou annexes de bâtiment à usage d'activités économiques ou de services. Les bâtiments à usage agricole et les constructions nécessaires aux services publics ne sont pas soumis à ce plafond,
    - pour l'extension de constructions existantes à usage d'habitation, cette extension ne peut se faire par le changement de destination de bâtiments attenants à cette habitation, dans la limite d'emprise de bâtiments existants et sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements,
- les surélévations limitées en surface (y compris l'aménagement des combles), au dessus du niveau habitable des bâtiments existants, dans le but de permettre l'amélioration des conditions de confort et de sécurité de leurs occupants, à titre temporaire ou permanent, sous réserve de ne pas créer de logements supplémentaires,
- les clôtures et murs de clôtures existants et implantés antérieurement à la date d'approbation du présent PPR pourront être reconstruits à l'identique,
- la reconstruction de bâtiments sinistrés à condition de respecter une emprise au sol au plus équivalente à l'emprise existante à la date de prescription du PPR, éventuellement majorée des 20 $m^2$ ou 100 $m^2$ selon les dispositions citées ci-dessus. La reconstruction devra faire l'objet d'une réduction de vulnérabilité, conformément aux prescriptions ci-dessus,
- les bâtiments à usage d'habitation, à l'exception de ceux qui sont classés ou inscrits aux monuments historiques, reconstruits après sinistre devront comporter un niveau de plancher à 0,50 mètre au moins au-dessus du terrain naturel et un étage habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation. Ils ne devront pas comporter de sous-sols creusés sous le niveau de terrain naturel. La réduction de vulnérabilité pour les bâtiments d'intérêt historique ou architectural devra être adaptée vis-à-vis de la conservation de l'architecture et de la volumétrie du bâtiment.

<u>Secteur Nr2</u>

- les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'activité existante agricole, viticole ou piscicole de la zone et leurs annexes, à condition d'être implantées à proximité des bâtiments de cette exploitation,
- les bâtiments et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole ou piscicole qui n'auraient pu être implantés en dehors de la zone inondable ou dans l'aléa plus faible,
- les serres, autres qu'agricoles, qui n'auraient pu être implantés en dehors de la zone inondable, dans la limite d'une emprise au sol maximale de 50%,
- les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics d'assainissement (stations d'épuration, postes de refoulement…) et d'alimentation en eau potable (captages, usines de traitement…) y compris les remblaiements strictement indispensables et sous réserve de prévoir une protection adaptée contre les crues (le choix de l'implantation ou de l'extension de ces équipements devra résulter d'une analyse prenant en compte les enjeux hydrauliques, économiques et les pollutions),
- les constructions et installations sportives, de loisirs, de tourisme, ou associative, non susceptibles d'héberger des personnes de façon permanente et, s'il est indispensable à la surveillance et au fonctionnement de ces installations, le logement du gardien (les constructions destinées à) l'hôtellerie, à la restauration, au commerce et à l'artisanat ne sont pas admises),

- les clôtures sur voie, en limite séparative et pour enclos à animaux autres qu'agricoles, ajourées sur toute la hauteur (cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protection intérieurs aux propriétés),
- les abris de jardin d'une emprise maximale de 6 $m^2$ à raison d'un abri par jardin effectif, au sein de jardins familiaux ou isolés,
- les abris ouverts pour animaux d'une emprise maximale de 15 $m^2$,
- les installations liées à l'exploitation du sous-sol,
- les constructions de faible emprise indispensables au fonctionnement des services publics, et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, tels que pylônes, poste de transformation, local technique…,
- les abris de pompage maçonnés, dont la longueur sera parallèle au sens du courant et d'une surface inférieure ou égale à 8 $m^2$,
- les rampes d'accès et les équipements permettant l'accessibilité des bâtiments recevant du public aux personnes à mobilité réduite,
- les aménagements d'aires d'accueil des gens du voyage et les constructions nécessaires à leur fonctionnement,
- les terrains de camping et de caravanage et les constructions nécessaires à leur fonctionnement et s'il est indispensable le logement du gardien. Les terrains de camping et de caravanage ne devront en aucun cas comporter des habitations légères de loisirs,
- les piscines enterrées, à condition qu'aucune partie de l'ouvrage ne fasse obstacle à l'écoulement des eaux,
- les constructions nécessaires à l'observation du milieu naturel dont l'emprise au sol devra être inférieure à 20 $m^2$,
- les structures provisoires (tentes, parquets, structures flottables, baraquements, tribunes…) sous réserve qu'il soit possible de les démonter et de les mettre hors d'eau en cas de crue dans un délai rapide (de 12 à 48 heures) et que l'implantation de ces structures en zone inondable n'intervienne qu'entre le 1er avril et le 1er novembre,
- le changement de destination en vue de l'habitation des bâtiments maçonnés existants à la date de l'approbation du PPR ayant une existence juridique et présentant un caractère et un intérêt architectural, en vue de l'habitation ou de l'aménagement de gîtes à raison de d'un gîte par unité bâtie et sous réserve que les constructions comportent un étage au-dessus du des plus hautes eaux connues. Il est nécessaire que des mesures soient prises pour réduire la vulnérabilité des bâtiments existants à la date d'approbation du projet de protection, et que l'augmentation éventuelle d'emprise au sol ne dépasse pas 20 $m^2$. Ce changement de destination ne devra pas entraîner la création de plus d'un logement par unité foncière,
- le changement de destination des bâtiments existants à la date d'approbation du PPR aux fins d'activités autorisées dans la zone,
- les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes ans changement de destination autres que ceux autorisés, les traitements et modifications de façades et réfections de toitures,
- une extension limitée des constructions existantes ayant une existence juridique, implantées antérieurement à la date d'approbation du PPR dans les limites suivantes :
    - 20 $m^2$ d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes comprises, sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements (les annexes pourront être attenantes ou non au bâtiment principal),
    - 100 $m^2$ d'emprise au sol pour les extensions ou annexes de bâtiment à usage d'activités économiques ou de services. Les bâtiments à usage agricole et les constructions nécessaires aux services publics ne sont pas soumis à ce plafond,
    - pour l'extension de constructions existantes à usage d'habitation, cette extension ne peut se faire par le changement de destination de bâtiments attenants à cette habitation, dans la limite d'emprise de bâtiments existants et sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements,
- les surélévations limitées en surface (y compris l'aménagement des combles), au dessus du niveau habitable des bâtiments existants, dans le but de permettre l'amélioration des conditions de confort et de sécurité de leurs occupants, à titre temporaire ou permanent, sous réserve de ne pas créer de logements supplémentaires,
- la reconstruction de bâtiments sinistrés à condition de respecter une emprise au sol au plus équivalente à l'emprise existante à la date de prescription du PPR, éventuellement majorée

des 20 $m^2$ ou 100 $m^2$ selon les dispositions citées ci-dessus. La reconstruction devra faire l'objet d'une réduction de vulnérabilité, conformément aux prescriptions ci-dessus,

- les bâtiments à usage d'habitation, à l'exception de ceux qui sont classés ou inscrits aux monuments historiques, reconstruits après sinistre devront comporter un niveau de plancher à 0,50 mètre au moins au-dessus du terrain naturel et un étage habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation. Ils ne devront pas comporter de sous-sols creusés sous le niveau de terrain naturel. La réduction de vulnérabilité pour les bâtiments d'intérêt historique ou architectural devra être adaptée vis-à-vis de la conservation de l'architecture et de la volumétrie du bâtiment.

Secteur Nr3

- les bâtiments et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole ou piscicole qui n'auraient pu être implantés en dehors de la zone inondable ou en dehors d'aléas inférieurs,
- les constructions de faible emprise indispensables au fonctionnement des services publics, et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, tels que pylônes, poste de transformation, local technique…,
- les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics d'assainissement (stations d'épuration, postes de refoulement…) et d'alimentation en eau potable (captages, usines de traitement…) y compris les remblaiements strictement indispensables et sous réserve de prévoir une protection adaptée contre les crues (le choix de l'implantation ou de l'extension de ces équipements devra résulter d'une analyse prenant en compte les enjeux hydrauliques, économiques et les pollutions),
- les constructions et installations sportives, de loisirs, de tourisme, ou associative, non susceptibles d'héberger des personnes de façon permanente et, s'il est indispensable à la surveillance et au fonctionnement de ces installations, le logement du gardien (les constructions destinées à) l'hôtellerie, à la restauration, au commerce et à l'artisanat ne sont pas admises),
- les abris ouverts pour animaux d'une emprise maximale de 15 $m^2$,
- les installations liées à l'exploitation du sous-sol,
- les clôtures sur voie et en limite séparative, ajourées et d'une hauteur de 1,50 mètres maximum sans fondation faisant saillie sur le sol,
- les clôtures pour enclos à animaux autres qu'agricoles, ajourées sur toute la hauteur (cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protection intérieurs aux propriétés),
- les rampes d'accès et les équipements permettant l'accessibilité des bâtiments recevant du public aux personnes à mobilité réduite,
- les terrains de camping et de caravanage et les constructions nécessaires à leur fonctionnement (locaux techniques et sanitaires), dans la limite d'emprise au sol fixée ci-après. Les terrains de camping et de caravanage ne devront en aucun cas comporter des habitations légères de loisirs,
- les piscines enterrées, à condition qu'aucune partie de l'ouvrage ne fasse obstacle à l'écoulement des eaux,
- les constructions nécessaires à l'observation du milieu naturel dont l'emprise au sol devra être inférieure à 20 $m^2$,
- les abris de pompage maçonnés, dont la longueur sera parallèle au sens du courant et d'une surface inférieure ou égale à 8 $m^2$,
- les aménagements d'aires d'accueil des gens du voyage et les constructions nécessaires à leur fonctionnement (locaux techniques, sanitaires),dans la limite d'emprise au sol fixée ci-après,
- les structures provisoires (tentes, parquets, structures flottables, baraquements, tribunes…) sous réserve qu'il soit possible de les démonter et de les mettre hors d'eau en cas de crue dans un délai rapide (de 12 à 48 heures) et que l'implantation de ces structures en zone inondable n'intervienne qu'entre le 1er avril et le 1er novembre,
- le changement de destination des bâtiments existants à la date d'approbation du PPR aux fins d'activités autorisées dans la zone,

- les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes ans changement de destination autres que ceux autorisés, les traitements et modifications de façades et réfections de toitures,
- une extension limitée des constructions existantes ayant une existence juridique, implantées antérieurement à la date d'approbation du PPR dans les limites suivantes :
    - 20 $m^2$ d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes comprises, sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements (les annexes pourront être attenantes ou non au bâtiment principal),
    - 100 $m^2$ d'emprise au sol pour les extensions ou annexes de bâtiment à usage d'activités économiques ou de services. Les bâtiments à usage agricole et les constructions nécessaires aux services publics ne sont pas soumis à ce plafond,
    - pour l'extension de constructions existantes à usage d'habitation, cette extension ne peut se faire par le changement de destination de bâtiments attenants à cette habitation, dans la limite d'emprise de bâtiments existants et sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements,
- les surélévations limitées en surface (y compris l'aménagement des combles), au dessus du niveau habitable des bâtiments existants, dans le but de permettre l'amélioration des conditions de confort et de sécurité de leurs occupants, à titre temporaire ou permanent, sous réserve de ne pas créer de logements supplémentaires et de créer une issue au niveau habitable se trouvant au-dessus de la côte des plus hautes eaux connues. Cette issue, permettant l'évacuation des personnes, devra être accessible de l'intérieur comme de l'extérieur,
- la reconstruction de bâtiments sinistrés à condition de respecter une emprise au sol au plus équivalente à l'emprise existante à la date de prescription du PPR, éventuellement majorée des 20 $m^2$ ou 100 $m^2$ selon les dispositions citées ci-dessus. La reconstruction devra faire l'objet d'une réduction de vulnérabilité, conformément aux prescriptions ci-dessus,
- les bâtiments à usage d'habitation, à l'exception de ceux qui sont classés ou inscrits aux monuments historiques, reconstruits après sinistre devront comporter un niveau de plancher à 0,50 mètre au moins au-dessus du terrain naturel et un étage habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation. Ils ne devront pas comporter de sous-sols creusés sous le niveau de terrain naturel. La réduction de vulnérabilité pour les bâtiments d'intérêt historique ou architectural devra être adaptée vis-à-vis de la conservation de l'architecture et de la volumétrie du bâtiment.

<u>Secteur Nr4</u>

- les constructions de faible emprise indispensables au fonctionnement des services publics, et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, tels que pylônes, poste de transformation, local technique…,
- les clôtures autres qu'agricoles, ajourées d'une hauteur de 1,50 mètres maximum sans fondation faisant saillie sur le sol
- les constructions et installations techniques strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, telles que : station de pompage d'eau potable, d'eaux pluviales ou usées, extension ou modification d'usine de traitement d'eau potable et de station d'épuration,
- les vestiaires et sanitaires non gardés indispensables au fonctionnement des terrains de sports, camping et caravanage existants à la date d'approbation du PPR, d'une emprise au sol maximale de 100 $m^2$,
- les locaux destinés au fonctionnement des activités de loisirs nautiques, d'une emprise au sol maximale de 100 $m^2$, sous réserve que,
    - cette activité soit effective,
    - toutes les installations soient démontables dans un délai de 48 heures,

En cas de cessation de l'activité, il sera procédé au démontage des installations et à la remise en étant du site.

- les équipements indispensables aux exploitations agricoles, à la condition expresse que ceux-ci soient démontables ou évacués dans un délai de 48 heures, à l'exception des clôtures agricoles,
- les constructions nécessaires à l'observation du milieu naturel dont l'emprise au sol devra être inférieure à 20 $m^2$ et sous réserve qu'il soit possible de les démonter et de les mettre hors d'eau dans un délai de 48 heures,
- les abris de pompage maçonnés, dont la longueur sera parallèle au sens du courant et d'une surface inférieure ou égale à 8 $m^2$,
- la reconstruction, après sinistre, des vestiaires, sanitaires et locaux autres qu'habitation liés au fonctionnement des terrains à usage de sports, loisirs et de camping-caravaning sous réserve :
    - que leur emprise au sol totale reste inférieure ou identique à celle existante à la date de prescription du présent document,
    - et que l'activité s'exerce en majorité en zone d'aléa très fort,
    - et que des mesures soient prises pour réduire la vulnérabilité des constructions et améliorer l'écoulement des eaux,
- les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes ans changement de destination autres que ceux autorisés, les traitements et modifications de façades et réfections de toitures,
- les surélévations limitées en surface (y compris l'aménagement des combles), au dessus du niveau habitable des bâtiments existants, dans le but de permettre l'amélioration des conditions de confort et de sécurité de leurs occupants, à titre temporaire ou permanent, sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire,
- la reconstruction de bâtiments sinistrés postérieurement à la date de prescription du PPR, pour des causes autres que l'inondation, sans augmentation d'emprise au sol ni changement d'affectation, sous réserve d'en réduire la vulnérabilité, conformément aux prescriptions ci-dessus,
- les bâtiments à usage d'habitation, reconstruits après sinistre autre que l'inondation, devront comporter un niveau de plancher à 0,50 mètre au moins au-dessus du terrain naturel et un étage habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation. Ils ne devront pas comporter de sous-sols creusés sous le niveau de terrain naturel.

## SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

Afin de préserver des possibilités de desserte satisfaisante, tout terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance, à la destination ou au nombre des constructions projetées et permettant la circulation et les possibilités de manœuvre des engins de lutte contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères.

### ARTICLE N 4 : RESEAUX

#### N 4.1 – Desserte en eau et électricité

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable et d'électricité;

Tout projet de construction doit comporter des dispositions techniques permettant le raccordement en souterrain aux réseaux publics d'électricité et de télécommunication.

**N 4.2 – Dispositifs d'assainissement d'eaux vannes et ménagères**
a) - Réseau collectif existant
Le raccordement de toute construction au réseau d'assainissement collectif est obligatoire.
Le rejet des eaux usées dans les ouvrages d'eaux pluviales est strictement interdit.

b) – Assainissement collectif inexistant
En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau collectif dès la réalisation de celui-ci.

**N 4.3 – Rejet des eaux pluviales**

Rappel : article 640 du Code Civil
"Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés, à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur."

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

**ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**
Sans objet

**ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**N 6.1 –** Rappel : la RN152 est concernée par les dispositions de l'article L114-1-4 du Code de l'Urbanisme qui stipule "qu'en dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autres de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation".

Aucune construction nouvelle ne peut être implantée à moins de :
- 35 mètres de l'axe des routes nationales et des chemins départementaux classés dans les "voies à grande circulation",
- 15 mètres de l'axe des autres chemins départementaux
- 10 mètres de l'axe des voies communales

**N 6.2 –** Nonobstant les prescriptions précédentes, des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas de restauration, extension ou de reconstruction de bâtiments anciens ainsi que pour les constructions nécessaires au service public.

**ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**N 7.1 –** Les constructions doivent être implantées en limites séparatives ou en observant une distance minimale de 3 mètres.

**N 7.2 –** Nonobstant les prescriptions précédentes, des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas de restauration, extension ou de reconstruction de bâtiments anciens ainsi que pour les constructions nécessaires au service public.

## ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

## ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet

**Dans les secteurs Nr1, Nr2, Nr3 et Nr4**

*Dans l'ensemble des secteurs soumis aux dispositions du PPRI, l'emprise au sol désigne la projection verticale de la totalité de la construction à l'exception des petits éléments en surplomb tels que balcons, marquises,avancées de la toiture (et non la somme des sections des piliers en cas de constructions sur pilotis).*

L'emprise au sol est fixée à :

Secteur Nr1

Excepté pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, autres que celles liées à l'activité de loisirs ou de tourisme, et les bâtiments agricoles ou piscicoles, l'emprise au sol des constructions par rapport à la surface du terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire dans la zone sera au plus égale à :

| Constructions à usage d'habitation et leurs annexes | Constructions publiques ou associatives à usage de loisirs ou de tourisme et constructions nécessaires au fonctionnement des terrains de camping et de caravanage (hors construction à usage d'habitation) |
|---|---|
| 150 $m^2$ | 30%<br>dans la limite d'une surface maximale d'emprise au sol de 2000 $m^2$ |

Pour les parcelles ayant fait l'objet d'une autorisation de construire après l'approbation du présent plan de prévention des risques, il ne peut plus être construit sur toute partie détachée de ces parcelles si la totalité des droits à construire, se rapportant au coefficient d'occupation des sols ci-dessus, a été utilisée.

Lorsqu'une partie est détachée d'un terrain dont le droit à construire n'a été que partiellement utilisé pour la réalisation d'une construction autorisée, après approbation du présent plan de prévention des risques, il ne peut y être construit que dans la limite des droits d'emprise au sol qui n'ont pas été utilisés sur la parcelle d'origine.

Secteur Nr2

Excepté pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, autres que celles liées à l'activité de loisirs ou de tourisme, et les bâtiments agricoles ou piscicoles, l'emprise au sol des constructions par rapport à la surface du terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire dans la zone sera au plus égale à :

| | |
|---|---|
| Constructions à usage d'habitation et leurs annexes<br><br>100 m² | Constructions publiques ou associatives à usage de loisirs ou de tourisme et constructions nécessaires au fonctionnement des terrains de camping et de caravanage (hors construction à usage d'habitation)<br>20%<br>dans la limite d'une surface maximale d'emprise au sol de 1000 m² |

Pour les parcelles ayant fait l'objet d'une autorisation de construire après l'approbation du présent plan de prévention des risques, il ne peut plus être construit sur toute partie détachée de ces parcelles si la totalité des droits à construire, se rapportant au coefficient d'occupation des sols ci-dessus, a été utilisée.

Lorsqu'une partie est détachée d'un terrain dont le droit à construire n'a été que partiellement utilisé pour la réalisation d'une construction autorisée, après approbation du présent plan de prévention des risques, il ne peut y être construit que dans la limite des droits d'emprise au sol qui n'ont pas été utilisés sur la parcelle d'origine.

Secteur Nr3

Excepté pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, autres que celles liées à l'activité de loisirs ou de tourisme, et les bâtiments agricoles ou piscicoles, l'emprise au sol des constructions par rapport à la surface du terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire dans la zone sera au plus égale à :

| | |
|---|---|
| Constructions et installations sportives, de loisirs, de tourisme ou associatives<br><br>10%<br>dans la limite maximale d'emprise au sol de<br><br>500 m² | Constructions nécessaires au fonctionnement des camping-caravanings et aux aires d'accueil des gens du voyage<br><br>100m² |

Pour les parcelles ayant fait l'objet d'une autorisation de construire après l'approbation du présent plan de prévention des risques, il ne peut plus être construit sur toute partie détachée de ces parcelles si la totalité des droits à construire, se rapportant au coefficient d'occupation des sols ci-dessus, a été utilisée.

Lorsqu'une partie est détachée d'un terrain dont le droit à construire n'a été que partiellement utilisé pour la réalisation d'une construction autorisée, après approbation du présent plan de prévention des risques, il ne peut y être construit que dans la limite des droits d'emprise au sol qui n'ont pas été utilisés sur la parcelle d'origine.

## ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

**N 10.0-** La hauteur des constructions est mesurée entre l'égout du toit et le point le plus bas du terrain initial au droit de ces constructions.

La hauteur des bâtiments liés à une activité admise dans la zone ne doit pas excéder 2 niveaux selon les dispositions prévues à l'article R111-2 du code de la construction et de l'habitation.
La hauteur des bâtiments à usage d'habitation ne peut excéder 1 niveau habitable selon les dispositions de l'article R111-2 du code de la construction et de l'habitation

**N 10.1-** Des dispositions différentes peuvent être admises pour la restauration, la conservation de bâtiments existants visant le maintien des activités en place.

## ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR – NIVEAU D'IMPLANTATION

### N 11.0- Cas général

Les projets doivent être étudiés de façon à s'harmoniser ou à améliorer les caractères du bâti, de l'urbanisation et de l'environnement existant.

A cet effet, il conviendra que les travaux de réhabilitation, d'aménagement et d'extension du bâti ancien traditionnel soient conçus dans le respect des caractéristiques stylistiques et typologiques de ce dernier. Quant aux bâtiments neufs, ils pourront être conçus soit en reprenant des caractères architecturaux propres au secteur géographique concerné, soit sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière.

Un soin particulier doit être apporté à l'insertion des projets dans l'environnement bâti et paysager.

### Dans les secteurs Nr1, Nr2, Nr3 et Nr4

Secteurs Nr1-Nr2

Les constructions admises ci-dessus ne devront pas comporter de sous-sol, à l'exception des espaces techniques limités (bac tampon, unité de pompage…), sous réserve de réduire la vulnérabilité de ces espaces.

Elles devront comporter un premier niveau de plancher à 0,5 mètre au moins au-dessus du niveau de terrain naturel, hors ouvrages techniques.

Pour les nouveaux logements, il sera prévu en plus un étage habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, ainsi qu'à ce niveau une issue permettant l'évacuation des personnes lors d'une crue. Cette issue sera accessible de l'intérieur comme de l'extérieur.

Secteurs Nr3

Les constructions admises ci-dessus ne devront pas comporter de sous-sol, à l'exception des espaces techniques limités (bac tampon, unité de pompage…), sous réserve de réduire la vulnérabilité de ces espaces.

Elles devront comporter un premier niveau de plancher à 0,5 mètre au moins au-dessus du niveau de terrain naturel, hors ouvrages techniques

Secteurs Nr4

Les constructions admises ci-dessus ne devront pas comporter de sous-sol, à l'exception des espaces techniques limités (bac tampon, unité de pompage…), sous réserve de réduire la vulnérabilité de ces espaces.

Elles devront comporter un premier niveau de plancher à 0,5 mètre au moins au-dessus du niveau de terrain naturel, hors ouvrages techniques.

L'implantation et la volumétrie des constructions devront être déterminées de façon à ce que les surfaces perpendiculaires au courant et les remous hydrauliques soient les plus réduits possibles.

**N 11.1- Aspect extérieur**

Pour l'architecture traditionnelle
Les rénovations d'appareillage de pierres de taille ou de briques seront réalisées selon le dessin et l'aspect d'origine.
Les modifications de l'aspect extérieur (nouveaux percements…) seront faites en respectant la composition générale de l'immeuble concerné.
Les extensions accolées à du bâti ancien devront être conçues de façon à s'harmoniser avec l'existant notamment par leur volumétrie et leurs gabarits.

Les constructions neuves conçues dans un esprit traditionnel, devront s'inspirer directement de l'architecture ancienne locale (volumétrie, forme et pentes de combles, proportions des percements, matériaux et colorations notamment). Est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région.
Des formes architecturales contemporaines peuvent également être employées sous réserve de rechercher une insertion harmonieuse de projets architecturalement homogènes.
Les constructions autres qu'à usage d'habitation devront être conçues en harmonie avec le bâtiment principal dont elles dépendent par leur forme.

**N 11.2- Usage des matériaux**

Tout pastiche, toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits de même que l'utilisation de la tôle ondulée. L'usage du bois est autorisé.

Les enduits des constructions traditionnelles seront réalisés à chaux et sable (sauf autres dispositions d'origine présentant quelque intérêt) avec une coloration et une finition appropriées.
Des matériaux contemporains peuvent également être employés sous réserve de rechercher une insertion harmonieuse de projets architecturalement homogènes.

**N 11.3- Toitures**

Pour l'architecture traditionnelle, les toitures initialement réalisées en petites tuiles plates du pays ou en ardoise seront restaurées avec ces matériaux (saut contrainte technique incontournable). D'autres matériaux traditionnels de couverture (tuile mécanique, zinc…) peuvent être acceptés s'ils s'adaptent stylistiquement à l'immeuble concerné.

**N 11.4- Lucarnes**

Pour les constructions traditionnelles, l'éclairage des combles se fera par des lucarnes, des houteaux de petites dimensions ou par des châssis d'éclairage par le toit encastrés dans le plan de couverture.

**N 11.5- Clôtures – portails**

Les portails doivent être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel des ouvrages similaires existants dans le voisinage. Les éléments et matériaux hétéroclites sont interdits.

**N 11. 5. 1 -** Clôtures sur voies
Les clôtures sur voie ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 mètres.
Les panneaux en béton plein d'une hauteur supérieure à 0,30 mètre et les panneaux en béton ajouré sont interdits.

**N 11. 5. 2 -** Clôtures en limites séparatives
Les clôtures en limites séparatives ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 mètres.

**N 11. 5. 3 -** Clôtures sur voies et en limites séparatives dans les secteurs Nr1, Nr2, Nr3 et Nr4
Dans le secteur Nr1, les clôtures sur voie, en limite séparative et pour enclos à animaux autres qu'agricoles, seront ajourées sur toute la hauteur.

Dans le secteur Nr3, Nr2, les clôtures sur voie et en limite séparative, seront ajourées et d'une hauteur de 1,50 mètres maximum sans fondation faisant saillie sur sol. De plus, les clôtures pour enclos à animaux autres qu'agricoles seront ajourées sur toute la hauteur.

Dans les secteurs Nr4, les clôtures seront ajourées et ne devront pas excéder 1,50 mètres sans fondation faisant saillie sur le sol.

## ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'usage des constructions doit être assuré par des équipements adaptés à ces besoins et implantés sur le terrain proche de ces constructions.

## ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres, marges de recul, stationnement, etc., doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantation.

**Dispositions spécifiques au secteur Nr3**

Sont autorisées :
- les plantations à basse tige et les haies,
- les plantations à haute tige comprenant des arbres espacés d'au moins 6 mètres à la condition qu'ils soient régulièrement élagués jusqu'à un mètre au moins au dessus du niveau des plus hautes eaux connues et que le sol entre les arbres reste bien dégagé

**Dispositions spécifiques au secteur Nr4**

Sont autorisées :
- les plantations à basse tige sous réserve que leur hauteur n'excède pas 2 mètres et qu'elles soient bien entretenues,
- les haies plantées parallèlement au courant n'excédant pas 2 mètres de hauteur.

# SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

## ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet