

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

6

**REGLEMENT**

PLU approuvé le :

Vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil Municipal en date du

Le Maire

## NOTE LIMINAIRE

Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes conformément à l'article R.123-9 :

- Article 1 :** Occupations et utilisations du sol interdites ;
- Article 2 :** Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.
- Article 3 :** Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
- Article 4 :** Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Locales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel;
- Article 5 :** Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ;
- Article 6 :** Implantation des constructions 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 des constructions ;
- Article 10:** Hauteur maximale des constructions ;
- Article 11:** Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au *i* de l'article R.123-11;
- Article 12:** Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement ;
- Article 13:** Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;
- Article 14:** Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10.

**Nota** : *Les articles 1° et 2° sont obligatoires. Les règles mentionnées aux 6° et 7° relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives doivent figurer dans les documents graphiques si elles ne sont pas reprises dans le règlement écrit. Les autres articles sont facultatifs.*

## TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

### ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du Plan local d'urbanisme :

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

### ARTICLE 2 - Portée respective du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation des sols

#### 1° - Règlement National d'Urbanisme

Conformément à l'article R 111.1. du Code de l'urbanisme, les règles de ce Plan Local d'urbanisme se substituent aux articles R111.2 à R111.24 du Code de l'urbanisme, à l'exception des articles suivants qui restent applicables :

Art. R 111.2 (D.n°76-276 du 29 mars 1976 ; D.98-913 du 12 oct.1998).

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.

Art. R 111.3.2.(D.n°77-755 du 7 juill.1977)

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.

Art. R. 111.4 (D.n°76-276 du 29 mars 1976 ; D.n°77-755 du 7 juill.1977; D.n°99-266 du 1<sup>er</sup> avril 1999)

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 envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

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

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformations ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

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.

**Art. R 111.14.2.**(D. n°77-1141 du 12 oct.1977)

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1<sup>er</sup> 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, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

**Art. R 111.15** (D.n°76-276 du 29 mars 1976 ; D.n°77-755 du 7 juill.1977; D.n°81-533 du 12 mai 1981 ; D.n°83-812 du 9 sept.1983 ; D.n°86-984 du 19 août 1986 ; D.n°98-913 du 12 oct.1998)

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 des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du deuxième alinéa de l'article R 122.22.

**Art. R 111.21** (D.n°76-276 du 29 mars 1976 ; D.n°77-755 du 7 juill.1977)

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 des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## 2°/ Servitudes et autres législations:

Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques affectant l'utilisation ou l'occupation des sols et concernant notamment:

- a) les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation des sols (cf. liste annexée au PLU),
- b) les lotissements de moins de 10 ans restant soumis à leur règlement propre sauf si le règlement du PLU est plus contraignant. A compter de l'approbation du PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, les lotissements de plus de 10 ans sont soumis aux règles du PLU à l'exception de ceux figurant en annexe du PLU qui conservent leur règlement propre lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L.315-3, a demandé le maintien des règles, et après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique. Ces dispositions ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports des colotis entre eux contenus dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes en vigueur. (article L315.2 du Code de l'Urbanisme)
- c) La Loi "Barnier" du 2 fév.1995 codifiée à l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme qui stipule :

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 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, la réfection ou 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.

- d) toutes autres législations affectant l'occupation et l'utilisation du sol (plan de prévention des risques, loi d'orientation agricole,...)

### **ARTICLE 3 - Division du territoire en zones**

Le territoire couvert par le Plan local d'urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières (Art.R123.4).

Ces zones, à l'intérieur desquelles s'appliquent les règles prévues à l'article R.123-9 sont les suivantes :

#### **1 - Les Zones Urbaines dites "Zones U" :**

Peuvent être classées en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter .

#### **2 - Les Zones à urbaniser dites "Zones AU" :**

Peuvent être classées en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

#### **3- Les zones agricoles, dites "Zones A" :**

Peuvent être classées en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole y sont seules autorisées.

#### **4- Les zones naturelles et forestières, dites "Zones N" :**

Peuvent être classées en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ,soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L.123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficient des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles ou forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

## **5 - Les zones urbaines ou naturelles comprennent, le cas échéant conformément à l'article R.123-12 du Code de l'Urbanisme :**

❶  *dans les zones U :*

- a) les terrains cultivés à protéger et inconstructibles délimités en application du 9° de l'article L.123-1;
- b) les secteurs délimités en application du a de l'article L.123-2 en précisant à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée.
- c) les emplacements réservés en application du b de l'article L.123-2 en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements en précisant la nature de ces programmes.

❷  *dans les zones N :*

les secteurs protégés en raison de la qualité de leur paysage où est applicable le transfert des possibilités de construction prévu à l'article L.123-4

❸  *dans les zones U et AU :*

les secteurs pour lesquels un plan masse coté à trois dimensions définit les règles spéciales.

## **6- Emplacements réservés**

Le Plan local d'urbanisme comporte les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts en précisant leur destination, et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires. (suivant indications portées sur les documents graphiques).

## **7 - Protection des boisements**

### 7-1. Au titre du L130.1 :

Les documents graphiques comportent les terrains classés comme espace à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions spéciales visées aux articles L 130.1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-16 du Code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Sauf dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux articles L.311-1 et 2 , R.311-1 et 2 du Code Forestier.

Dans tout espace boisé classé , les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable (Article L.130-1 du Code de l'urbanisme )

7-2. Au titre du L.123-1-7 :

Le Plan local d'urbanisme peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et notamment, les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

**ARTICLE 4 - Adaptations mineures:**

L'application stricte d'une des règles des articles 3 et 5 à 13 du règlement de zone peut faire l'objet des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (conformément aux articles L 123.1, R.421.15 et R.442.5 du Code de l'urbanisme).

**ARTICLE 5 - Reconstructions en cas de sinistre :**

La reconstruction après sinistre, si elle est mentionnée à l'article 2 du règlement des zones ne peut être réalisée que dans les conditions suivantes : elle peut être autorisée dans les mêmes volumes pour les bâtiments ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de deux ans, sans changement de destination ni d'affectation, ceci même si les règles d'urbanisme imposées par le P.L.U. ne sont pas respectées.

Cependant , la reconstruction à l'identique doit être refusée dans les cas suivants :

■ si des servitudes d'utilité publique rendent inconstructible le terrain considéré : il peut s'agir de servitudes relatives à la sécurité publique, telle que la création d'un plan de prévention des risques naturels majeurs, de l'application des retraits imposés par l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme, de servitudes aéronautiques, d'un espace boisé classé, d'un emplacement réservé,...

■ si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine naturel

■ si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine : dans cette hypothèse, tout projet de reconstruction devra obtenir l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France s'il est situé en site inscrit, site classé ou en ZPPAUP . Il devra obtenir l'avis favorable de la D.R.A.C. s'il est situé en secteur archéologique.

■ s'il s'agit de constructions ou d'installations non compatibles avec le caractère d'habitat dans les zones U et AU.

**TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES**

**AUX ZONES URBAINES**

## **Zone «UA (2)»**

### **Le centre bourg ancien**

#### **Caractère des zones urbaines**

Les zones urbaines sont des secteurs déjà urbanisés, ou bien des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

*L'indice «(2)»* signale que la zone peut être inondée. Elle est soumise à **un aléa moyen** (profondeur de submersion comprise entre 1 et 2 m avec vitesse nulle à faible ou profondeur < 1 m avec vitesse moyenne à forte).

#### **Rappel :**

**En application de l'article R 111.3.2 du code de l'urbanisme et du décret du 5 février 1986, les permis de construire, de lotir, ou de démolir, les installations et travaux divers prévus par le code de l'urbanisme peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation des 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.**

**La mise en oeuvre de cette réglementation est du ressort exclusif de la Direction Régionale des Affaires Culturelles-Service Régional de l'Archéologie des Pays de la Loire.**

#### **ARTICLE UA (2) 1 : Occupations et utilisations du sols interdites**

- Les occupations et utilisations du sol qui ne satisfont pas aux dispositions du PPRNPI liés aux crues de la Loire.
- Les constructions et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, seront incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
- Les silos et bâtiments agricoles.
- La construction de nouveaux équipements tels que ceux destinés aux corps de sapeurs pompiers, les hôpitaux, cliniques, maisons de retraite, centres de postcure, et centres accueillant de façon permanente des personnes à mobilité réduite. Toutefois, le transfert d'un casernement de sapeurs pompiers déjà implanté en zone inondable pourra être autorisé si ce transfert est dûment justifié par les dispositifs d'organisation de secours.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- Les ouvrages, remblaiements ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux fortement urbanisés.

Les dépôts de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables, ainsi que les dépôts de véhicules soumis à autorisation d'installations et travaux divers en vertu de l'article R 442.2 du code de l'urbanisme.

Les terrains aménagés de camping caravanning permanents ou saisonniers ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application de l'article R.443-6-4 du Code de l'urbanisme..

La pratique du camping et le stationnement des caravanes et auto-caravanes qu'elle qu'en soit la durée.

Les habitations légères de loisirs (Article R.444-3 et suivants).

Les pylônes privés de diffusion ou de transmission radio électriques, les éoliennes privées, d'une hauteur supérieure à 12 m.

Les annexes et garages sur terrain nu, non construit.

Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'urbanisme sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.

**ARTICLE UA (2) 2 : Occupation et utilisations du sols soumises à des conditions particulières**

□ Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et leurs annexes.

□ les constructions, les installations et les activités dont le voisinage est compatible avec l'habitat, ainsi que les travaux et ouvrages liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général.

□ Les activités soumises ou non à la réglementation des installations classées et leurs extensions à condition que leur implantation en milieu urbain soit compatible avec l'habitat environnant :

- Elles doivent ne pas présenter de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion...),

- Elles doivent ne pas être susceptibles de provoquer des nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit, effet de masque...),

- Les nécessités de leur fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs ,

- Leur aspect extérieur et leur volume doivent être compatibles avec le bâti environnant ,

□ Les extensions de constructions existantes dont l'activité est incompatible avec la destination de la zone, sous réserve qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles.

□ La reconstruction d'un bâtiment existant ayant été détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

□ Le changement de destination des constructions existantes, et « la rénovation » : (démolition de constructions existantes et constructions de nouveaux bâtiments sur le terrain d'emprise, dans la limite des emprises des bâtiments existants – Le projet devra être conçu de façon à minimiser la vulnérabilité par rapport au risque d'inondation).

**DANS LA ZONE « UA (2) », LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL NE POURRONT ETRE ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES REGLES CI-APRES (DISPOSITIONS DU PPRNPI) :**

- Pour les constructions, installations et aménagements nouveaux, des dispositions

devront être prises par le maître d'ouvrage ou le constructeur pour limiter le risque de dégradations par les eaux et pour faciliter l'évacuation des habitants en cas d'alerte à la crue.

Les constructions nouvelles de bâtiments devront notamment être aptes à résister structurellement aux remontées de nappes et à une inondation dont le niveau serait égal aux plus hautes eaux connues.

- Dans les opérations d'ensemble (ZAC, permis de construire groupés, etc), la construction en bande ou d'un seul tenant devra être limitée.
- Les constructions à usage d'habitation devront comporter un premier niveau de plancher à 0,50 mètre au moins au dessus du terrain naturel. Il devra être prévu pour chaque logement un niveau habitable en permanence au dessus de la cote des plus hautes eaux connues, aisément accessible par l'intérieur et de l'extérieur en cas de crues, d'une surface au moins égale à 15 % de la surface hors œuvre nette avec minimum 12 m<sup>2</sup> par logement.
- Les constructions destinées au stockage de produits dangereux ou polluants devront tenir compte du caractère inondable de la zone (par exemple : récipients étanches lestés et bien arrimés, ...). Ce type de construction devra, dans la mesure du possible, être implanté hors des zones inondables
- Les sous sols creusés en dessous du niveau naturel du terrain ne peuvent être autorisés que pour un usage de parkings collectifs.
- Pour les constructions régulièrement autorisées et implantées antérieurement à la date du 9 septembre 1998, ayant atteint ou dépassé les possibilités de construire autorisées par le coefficient d'emprise au sol (article 9), une extension pourra être autorisée dans le respect des plafonds suivant :
  - ↳ 35 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol pour les construction à usage d'habitation. Cet accroissement d'emprise au sol pourra être porté à 50 m<sup>2</sup> en vue de l'édification de locaux annexes accolés ou non; dans ce cas, l'accroissement de l'emprise au sol des pièces d'habitation ne pourra excéder 35 m<sup>2</sup>.
  - ↳ 30 % d'augmentation de leur emprise au sol, pour les bâtiments à usage d'activités

économiques et de service ainsi que pour les équipements collectifs d'intérêt général.

- Les équipements et travaux d'infrastructures publiques pourront être autorisés si :

↳ leurs fonctions rendent impossible toute solution d'implantation en dehors des zones inondables,

↳ le parti retenu, parmi les différentes solutions techniques envisageables, est le meilleur compromis entre les intérêts hydrauliques, économiques et environnementaux,

↳ toutes les mesures sont prises pour ne pas aggraver les risques et leurs effets.

### **ARTICLE UA (2) 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :**

#### **◇ ACCES**

**3.1** - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

**3.2** - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

**3.3** - Les groupes de garages ou les aires de stationnement ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

**3.4** - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### **◇ VOIRIE**

**3.5** - Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

**3.6** - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

**3.7** - Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de service et de sécurité de faire aisément demi-tour.

### **ARTICLE UA (2) 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :**

#### **◇ EAU POTABLE**

**4.1** - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Toute structure accueillant du public (camping, gîte, hôtel, etc..) ou ne concernant pas qu'une seule famille doit impérativement être desservie par le réseau d'eau potable et par lui seul.

En cas d'alimentation alternée adduction publique / puits privé un dispositif de dis-connexion efficace doit prévenir tout risque d'écoulement du réseau privé vers le réseau public.

#### **◇ ASSAINISSEMENT**

##### ***Eaux usées***

**4.2** - Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

**4.3** - L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du propriétaire du réseau qui pourra exiger des pré-traitements.

**4.4** - Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdit. En tout état de cause, indépendamment de l'épuration de ces eaux, il conviendra de solliciter une autorisation de rejet auprès du gestionnaire concerné qui pourra exiger des pré-traitements.

##### ***Eaux pluviales***

**4.5** - Lorsque le réseau de collecte existe, les eaux pluviales de toute nouvelle construction, installation ou aménagement doivent être évacuées dans ce réseau. Ou le cas échéant, elles peuvent être résorbées ou évacuées par des dispositifs adaptés et conformes à la législation en vigueur.

## ✧ ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION

4.6 - Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux réseaux de télécommunications doivent être également souterrains.

4.7 - Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux lotissements, aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain.

### **ARTICLE UA (2) 5 : Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif**

5.1 – Non applicable

### **ARTICLE UA (2) 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

6.1 - Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement, des voies ouvertes à la circulation automobile existantes ou projetées.

6.2 – Toutefois, des implantations autres que celle définie ci-dessus peuvent être autorisées lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots, à condition que des règles soient précisées dans le cadre de la dite opération.

6.3 – Les équipements, constructions, installations, ouvrages dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateur, relais,...) ne sont pas soumis aux règles précédentes, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à la sécurité des usagers de la route.

### **ARTICLE UA (2) 7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1 - A l'intérieur d'une bande de 20 m de profondeur à partir de l'alignement existant ou prévu, l'implantation des constructions doit être réalisée en ordre continu, c'est-à-dire que les constructions doivent être édifiées le long des limites séparatives, ou en ordre discontinu, c'est à dire s'éloigner au moins d'une de ces limites d'une distance égale au moins à la

moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 3 m.

7.2 - Au delà de cette bande de 20 m :

- les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives à condition que leur hauteur n'excède pas 3,5 m à l'égout du toit, ou en retrait d'au moins 3 mètres .

7.3 – Les équipements, constructions, installations, ouvrages dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateur, relais,...) ne sont pas soumis aux règles précédentes, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au voisinage.

### **ARTICLE UA (2) 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

8.1 - Une distance égale à 4 m peut être imposée entre deux constructions sur une même propriété.

### **ARTICLE UA (2) 9 : emprise au sol des constructions**

9.1 – L'emprise au sols des constructions sera au plus égale à :

- 20 % pour les constructions à usage d'habitations et leurs annexes,
- 30 % pour les constructions à usage d'activités économiques (artisanales, commerciales) et de services.

Cette règle ne s'applique pas pour l'extension des activités économiques de proximité (artisanat, commerces et services) nécessaires à la vie quotidienne des habitants.

### **ARTICLE UA (2) 10 : hauteur maximale des constructions**

10.1 - La hauteur absolue des constructions mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder 9 mètres, sauf éléments techniques.

10.2 - Pour les bâtiments annexes tels que garages, ateliers, buanderies, ..., la hauteur maximale à l'égout ne doit pas excéder 3,5 m.

10.3 - Les équipements, constructions, ouvrages dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateur, relais,...) ne sont pas soumis aux règles précédentes

**ARTICLE UA (2) 11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R.123-11;**

**Rappel :**

- La publicité, les enseignes et pré-enseignes sont régies par la loi n°79 1150 du 29.12.79.

- Dans les périmètres de protection des Monuments Historiques indiqués sur le plan des servitudes, les constructions sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

***Aspect général***

**11.1** - En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

**11.2** – L'aménagement de vitrine commerciale devra tenir compte de l'architecture de l'ensemble de la façade de l'immeuble.

**11.3** - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, etc..., devront être couverts en ardoises naturelles ou artificielles teintées dans la masse et revêtus d'un enduit.

La couleur de l'enduit sera identique à celle de l'habitation.

**11.4** – Les abris de jardin ne pourront pas être réalisés ou couverts en tôles.

**11.5** - Les bâtiments isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont adossés à un bâtiment voisin existant sans en dépasser la hauteur.

***Matériaux***

**11.6** - Sont interdits :

\* les bardages en tôle, matière plastique et béton,

***Toitures***

**11.7** - Les couvertures des constructions, à l'exception des vérandas et des établissements collectifs, doivent

être réalisées en ardoises naturelles ou artificielles teintées dans la masse.

**11.8** - Pour les établissements collectifs, des couvertures différentes sont admises et des couvertures de conception nouvelle tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent éventuellement être autorisées.

***Murs***

**11.9** - L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc ...) est interdit.

**11.10** - Le parement extérieur des murs sera soit de pierre du pays, soit enduit. Les enduits s'inspireront, pour la teinte du nuancier départemental et les matériaux, des enduits de la région.

***Clôtures***

**11.11** – Les clôtures d'une hauteur maximale de 1,80 m devront être ajourées sur les 2/3 de leur hauteur. Pour les clôtures constituées par un muret non surmonté de parties pleines (lices, ...), la hauteur maximale de ce muret est de 60 cm. Cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparations ou de protection intérieurs aux propriétés tels que murs, claustras, grillages, ...

**ARTICLE UA (2) 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement**

**Rappel :**

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (Loi 98-657, art 46, du 29 juillet 1998)

**12.1** - Dans les lotissements et groupes d'habitations, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur les espaces communs privatifs propres à chaque opération sans gêner la circulation automobile et piétonne et en dehors des chaussées.

**12.2** - Il est exigé deux emplacements pour chaque logement, plus un emplacement pour 4 logements à répartir dans l'opération.

**12.3** - Pour toute autre construction ou installation isolée, le stationnement doit être assuré en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, à

raison d'un emplacement au moins par tranche de surface de plancher hors oeuvre nette de :

\* 60 m<sup>2</sup> de construction à usage artisanale et d'activités tertiaires (bureaux, commerces, artisanat, services, etc...)

\* 20 m<sup>2</sup> de construction à usage d'hébergement et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions, établissements de santé, etc...)

\* établissements d'enseignement :

- établissement primaire et école maternelle :  
1 place par classe

Pour les projets non prévus aux alinéas précédents, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

**12.4** – En cas d'impossibilité technique, d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations :

- \* Soit en aménageant, sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier et agréé par la commune, les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
- \* Soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation
- \* Soit en versant une participation (montant forfaitaire par place et décidé par délibération du Conseil Municipal) pour non réalisation d'aires de stationnement.

En cas de reconstruction après sinistre, il n'est exigé que le nombre de places disponibles avant celui-ci.

**ARTICLE UA (2) 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

**13.1** - Les surfaces réservées au stationnement groupé (plus de 10 emplacements) doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places.

**13.2** - Les plantations existantes seront conservées au maximum.

**13.3** – Les espaces restant libres de toute construction, y compris les aires de stationnement doivent être aménagés avec des plantations arbustives ou arbres de haute tige à raison d'au moins un sujet de ceux-ci par fraction de 100 m<sup>2</sup> de la superficie de ces espaces. Il y aura lieu de préférer dans tous les cas les essences locales.

**ARTICLE UA (2) 14 : Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10 :**

**14.1** – Non réglementé.

**Zones « UB (2) et UB (3)»**  
**Les espaces urbains périphériques du noyau historique et la**  
**rue des Vendelières**

**Caractère des zones urbaines**

Les zones urbaines sont des secteurs déjà urbanisés, ou bien des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

**La zone « UB (2)»** recouvre les zones urbaines qui peuvent être inondées. Elles sont soumises à **un aléa moyen** (profondeur de submersion comprise entre 1 et 2 m avec vitesse nulle à faible ou profondeur < 1 m avec vitesse moyenne à forte).

**La zone « UB (3)»** recouvre les zones urbaines qui peuvent être inondées. Elles sont soumises à **un aléa fort** (profondeur de submersion > 2 m avec vitesse nulle ou faible, ou profondeur comprise entre 1 et 2 m avec vitesse moyenne à forte).

**Rappel :**

**En application de l'article R 111.3.2 du code de l'urbanisme et du décret du 5 février 1986, les permis de construire, de lotir, ou de démolir, les installations et travaux divers prévus par le code de l'urbanisme peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation des 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.**

**La mise en oeuvre de cette réglementation est du ressort exclusif de la Direction Régionale des Affaires Culturelles-Service Régional de l'Archéologie des Pays de la Loire.**

**ARTICLE UB 1 : Occupations et utilisations du sols interdites**

Les occupations et utilisations du sol qui ne satisfont pas aux dispositions du PPRNPI liés aux crues de la Loire.

Les constructions et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, seront incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

Les silos et bâtiments agricoles.

La construction de nouveaux équipements tels que ceux destinés aux corps de sapeurs pompiers, les hôpitaux, cliniques, maisons de retraite, centres de postcure, et centres accueillant de façon permanente des personnes à mobilité réduite. Toutefois, le transfert d'un casernement de sapeurs pompiers déjà implanté en zone inondable pourra être autorisé si ce transfert est dûment justifié par les dispositifs d'organisation de secours.

L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.

Les ouvrages, remblaiements ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux fortement urbanisés.

Les dépôts de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables, ainsi que les dépôts de véhicules soumis à autorisation d'installations et travaux divers en vertu de l'article R 442.2 du code de l'urbanisme.

Les terrains aménagés de camping caravanning permanents ou saisonniers ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application de l'article R.443-6-4 du Code de l'urbanisme..

La pratique du camping et le stationnement des caravanes et auto-caravanes qu'elle qu'en soit la durée.

Les habitations légères de loisirs (Article R.444-3 et suivants).

Les pylônes privés de diffusion ou de transmission radio électriques, les éoliennes privées, d'une hauteur supérieure à 12 m.

Les annexes et garages sur terrain nu, non construit.

□ Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'urbanisme sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.

**ARTICLE UB 2 : Occupation et utilisations du sols soumises à des conditions particulières**

□ Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et leurs annexes.

□ les constructions, les installations et les activités dont le voisinage est compatible avec l'habitat, ainsi que les travaux et ouvrages liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général.

□ Les activités soumises ou non à la réglementation des installations classées et leurs extensions à condition que leur implantation en milieu urbain soit compatible avec l'habitat environnant :

- Elles doivent ne pas présenter de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion...),

- Elles doivent ne pas être susceptibles de provoquer des nuisances supplémentaires (odeurs, pollution, bruit, effet de masque...),

- Les nécessités de leur fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs ,

- Leur aspect extérieur et leur volume doivent être compatibles avec le bâti environnant ,

□ Les extensions de constructions existantes dont l'activité est incompatible avec la destination de la zone, sous réserve qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles.

□ La reconstruction d'un bâtiment existant ayant été détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

□ Le changement de destination des constructions existantes, et « la rénovation » : (démolition de constructions existantes et constructions de nouveaux bâtiments sur le terrain d'emprise, dans la limite des emprises des bâtiments existants – Le projet devra être conçu de façon à minimiser la vulnérabilité par rapport au risque d'inondation).

**DANS LES ZONES « UB (2) ET UB (3) », LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL NE POURRONT ETRE ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES REGLES CI-APRES (DISPOSITIONS DU PPRNPI) :**

- Pour les constructions, installations et aménagements nouveaux, des dispositions devront être prises par le maître d'ouvrage ou le constructeur pour limiter le risque de dégradations par les eaux et pour faciliter l'évacuation des habitants en cas d'alerte à la crue.

Les constructions nouvelles de bâtiments devront notamment être aptes à résister structurellement aux remontées de nappes et à une inondation dont le niveau serait égal aux plus hautes eaux connues.

- Dans les opérations d'ensemble (ZAC, permis de construire groupés, etc), la construction en bande ou d'un seul tenant devra être limitée.
- Les constructions à usage d'habitation devront comporter un premier niveau de plancher à 0,50 mètre au moins au dessus du terrain naturel. Il devra être prévu pour chaque logement un niveau habitable en permanence au dessus de la cote des plus hautes eaux connues, aisément accessible par l'intérieur et de l'extérieur en cas de crues, d'une surface au moins égale à 15 % de la surface hors œuvre nette avec minimum 12 m<sup>2</sup> par logement.
- Les constructions destinées au stockage de produits dangereux ou polluants devront tenir compte du caractère inondable de la zone (par exemple : récipients étanches lestés et bien arrimés, ...). Ce type de construction devra, dans la mesure du possible, être implanté hors des zones inondables
- Les sous sols creusés en dessous du niveau naturel du terrain ne peuvent être autorisés que pour un usage de parkings collectifs.
- Pour les constructions régulièrement autorisées et implantées antérieurement à la date du 9 septembre 1998, ayant atteint ou dépassé les possibilités de construire autorisées par le coefficient d'emprise au sol (article 9), une extension pourra être autorisée dans le respect des plafonds suivant :

↳ 35 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol pour les construction à usage d'habitation. Cet

accroissement d'emprise au sol pourra être porté à 50 m<sup>2</sup> en vue de l'édification de locaux annexes accolés ou non ; dans ce cas, l'accroissement de l'emprise au sol des pièces d'habitation ne pourra excéder 35 m<sup>2</sup>.

↳ 30 % d'augmentation de leur emprise au sol, pour les bâtiments à usage d'activités économiques et de service ainsi que pour les équipements collectifs d'intérêt général.

- Les équipements et travaux d'infrastructures publiques pourront être autorisés si :

↳ leurs fonctions rendent impossible toute solution d'implantation en dehors des zones inondables,

↳ le parti retenu, parmi les différentes solutions techniques envisageables, est le meilleur compromis entre les intérêts hydrauliques, économiques et environnementaux,

↳ toutes les mesures sont prises pour ne pas aggraver les risques et leurs effets.

### **ARTICLE UB 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :**

#### ◇ ACCES

**3.1** - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

**3.2** - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

**3.3** – Les groupes de garages ou les aires de stationnement ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

**3.4** - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### ◇ VOIRIE

**3.5** - Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité,

de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

**3.6** - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

**3.7** - Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de service et de sécurité de faire aisément demi-tour.

### **ARTICLE UB 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :**

#### ◇ EAU POTABLE

**4.1** - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Toute structure accueillant du public (camping, gîte, hôtel, etc..) ou ne concernant pas qu'une seule famille doit impérativement être desservie par le réseau d'eau potable et par lui seul.

En cas d'alimentation alternée adduction publique / puits privé un dispositif de dis-connexion efficace doit prévenir tout risque d'écoulement du réseau privé vers le réseau public.

#### ◇ ASSAINISSEMENT

##### *Eaux usées*

**4.2** - Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

**4.3** - L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du propriétaire du réseau qui pourra exiger des pré-traitements.

**4.4** - Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdit. En tout état de cause, indépendamment de l'épuration de ces eaux, il conviendra de solliciter une autorisation de rejet auprès du gestionnaire concerné qui pourra exiger des pré-traitements.

## *Eaux pluviales*

4.5 - Lorsque le réseau de collecte existe, les eaux pluviales de toute nouvelle construction, installation ou aménagement doivent être évacuées dans ce réseau. Ou le cas échéant, elles peuvent être résorbées ou évacuées par des dispositifs adaptés et conformes à la législation en vigueur.

### ❖ **ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION**

4.6 - Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux réseaux de télécommunications doivent être également souterrains.

4.7 - Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux lotissements, aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain.

### **ARTICLE UB 5 : Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif**

5.1 – Non applicable

### **ARTICLE UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

6.1 - Les constructions nouvelles doivent être implantées, soit à l'alignement, des voies ouvertes à la circulation automobile existantes ou projetées, soit à 5 m minimum en retrait dudit alignement ou de la limite qui s'y substitue.

6.2 – Néanmoins, lorsqu'une construction doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments en bon état déjà édifiés à moins de 5 m en retrait de l'alignement, la construction nouvelle est autorisée à s'aligner sur les bâtiments existants.

6.3 –Des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées :

- Pour les projets de construction intéressant la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots, à condition que des règles soient précisées dans le cadre de la dite opération.

- Pour les reconstructions consécutives à un sinistre. Sauf si les exigences en matière de sécurité exigent un retrait spécifique.
- Pour les extensions de constructions existantes, ainsi que leurs garages et locaux annexes.

6.4 - Les équipements, constructions, installations, ouvrages dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateur, relais,...) ne sont pas soumis aux règles précédentes, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à la sécurité des usagers de la route.

### **ARTICLE UB 7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1 – A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 3 m.

7.2 - Les équipements, constructions, installations, ouvrages dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateur, relais,...) ne sont pas soumis aux règles précédentes, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au voisinage.

### **ARTICLE UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

8.1 - Une distance égale à 4 m peut être imposée entre deux constructions sur une même propriété.

### **ARTICLE UB 9 : emprise au sol des constructions**

9.1 –Dans les zones identifiées « UB (2)», l'emprise au sols des constructions sera au plus égale à :

- 20 % pour les constructions à usage d'habitations et leurs annexes,
- 30 % pour les constructions à usage d'activités économiques (artisanales, commerciales) et de services.

Cette règle ne s'applique pas pour l'extension des activités économiques de proximité (artisanat, commerces et services) nécessaires à la vie quotidienne des habitants.

**9.2** – Dans les zones identifiées « **UB (3)** », l'emprise au sol des constructions sera au plus égale à :

- 10 % pour les constructions à usage d'habitations et leurs annexes,
- 20 % pour les constructions à usage d'activités économiques (artisanales, commerciales) et de services.

Cette règle ne s'applique pas pour l'extension des activités économiques de proximité (artisanat, commerces et services) nécessaires à la vie quotidienne des habitants.

### **ARTICLE UB 10 : hauteur maximale des constructions**

**10.1** - La hauteur absolue des constructions mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder 6 mètres, sauf éléments techniques.

**10.2** - Pour les bâtiments annexes tels que garages, ateliers, buanderies, ..., la hauteur maximale à l'égout ne doit pas excéder 3,5 m.

**10.3** - Les équipements, constructions, ouvrages dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateur, relais...) ne sont pas soumis aux règles précédentes

### **ARTICLE UB 11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R.123-11**

#### **Rappels**

- La publicité, les enseignes et pré-enseignes sont régies par la loi n°79 1150 du 29.12.79.

- Dans les périmètres de protection des Monuments Historiques indiqués sur le plan des servitudes, les constructions sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

#### ***Aspect général***

**11.1** - En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à

l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

**11.2** – L'aménagement de vitrine commerciale devra tenir compte de l'architecture de l'ensemble de la façade de l'immeuble.

**11.3** - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, etc..., devront être couverts en ardoises naturelles ou artificielles teintées dans la masse et revêtus d'un enduit.

La couleur de l'enduit sera identique à celle de l'habitation.

**11.4** – Les abris de jardin ne pourront pas être réalisés ou couverts en tôles.

**11.5** - Les bâtiments isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont adossés à un bâtiment voisin existant sans en dépasser la hauteur.

#### ***Matériaux***

**11.6** - Sont interdits :

\* les bardages en tôle, matière plastique et béton,

#### ***Toitures***

**11.7** - Les couvertures des constructions, à l'exception des vérandas et des établissements collectifs, doivent être réalisées en ardoises naturelles ou artificielles teintées dans la masse.

**11.8** - Pour les établissements collectifs, des couvertures différentes sont admises et des couvertures de conception nouvelle tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent éventuellement être autorisées.

#### ***Murs***

**11.9** - L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc ...) est interdit.

**11.10** - Le parement extérieur des murs sera soit de pierre du pays, soit enduit. Les enduits s'inspireront, pour la teinte du nuancier départemental et les matériaux, des enduits de la région.

#### ***Clôtures***

**11.11** – Les clôtures d'une hauteur maximale de 1,80 m devront être ajourées sur les 2/3 de leur hauteur. Pour les clôtures constituées par un muret non

surmonté de parties pleines (lises, ...), la hauteur maximale de ce muret est de 60 cm. Cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparations ou de protection intérieurs aux propriétés tels que murs, claustras, grillages, ...

**ARTICLE UB 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement**

**Rappel :**

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (Loi 98-657, art 46, du 29 juillet 1998)

**12.1** - Dans les lotissements et groupes d'habitations, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur les espaces communs propres à chaque opération sans gêner la circulation automobile et piétonne et en dehors des chaussées.

**12.2** - Il est exigé deux emplacements pour chaque logement, plus un emplacement pour 4 logements à répartir dans l'opération.

**12.3** - Pour toute autre construction ou installation isolée, le stationnement doit être assuré en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, à raison d'un emplacement au moins par tranche de surface de plancher hors oeuvre nette de :

\* 60 m<sup>2</sup> de construction à usage industriel et d'activités tertiaires (bureaux, commerces, artisanat, services, etc...)

\* 20 m<sup>2</sup> de construction à usage d'hébergement et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions, établissements de santé, etc...)

Pour les projets non prévus aux alinéas précédents, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

**ARTICLE UB 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

**13.1** - Les surfaces réservées au stationnement groupé (plus de 10 emplacements) doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places.

**13.2** - Les plantations existantes seront conservées au maximum.

**13.3** – Les espaces restant libres de toute construction, y compris les aires de stationnement doivent être aménagés avec des plantations arbustives ou arbres de haute tige à raison d'au moins un sujet de ceux-ci par fraction de 100 m<sup>2</sup> de la superficie de ces espaces. Il y aura lieu de préférer dans tous les cas les essences locales.

**ARTICLE UB 14 : Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10 :**

**14.1** – Non réglementé.

**Zones « UL (2), UL \* (2) »**  
**Les espaces urbanisés regroupant les constructions et installations à usage de sports, de loisirs, de tourisme culturelles et d'enseignement**

**Caractère des zones urbaines**

Les zones urbaines sont des secteurs déjà urbanisés, ou bien des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

**La zone « UL (2) »** recouvre les zones urbaines qui peuvent être inondées. Elles sont soumises à **un aléa moyen** (profondeur de submersion comprise entre 1 et 2 m avec vitesse nulle à faible ou profondeur < 1 m avec vitesse moyenne à forte). **Au sens du PPRNPI, cette zone est inondable urbanisé (zone bleue).**

**La zone « UL \* (2) »** recouvre les zones urbaines qui peuvent être inondées. Elles sont soumises à **un aléa moyen** (profondeur de submersion comprise entre 1 et 2 m avec vitesse nulle à faible ou profondeur < 1 m avec vitesse moyenne à forte). **Au sens du PPRNPI, cette zone est à préserver de toute urbanisation nouvelle (zone rouge).**

**ARTICLE UL 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes les occupations et utilisations du sol, non mentionnées à l'article UL 2, ne satisfaisant pas aux dispositions du PPRNPI liés aux crues de la Loire et notamment :

- La construction de nouveaux équipements tels que ceux destinés aux corps de sapeurs pompiers, les hôpitaux, cliniques, maisons de retraite, centres de postcure, et centres accueillant de façon permanente des personnes à mobilité réduite.
- Les ouvrages, remblaiements ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux fortement urbanisés.

**ARTICLE UL 2 : Occupation et utilisations des sols soumises à des conditions particulières**

**Dans la zone UL \* (2) :**

Les équipements sportifs, de loisirs ou de tourisme (campings, ...), non susceptibles d'accueillir des personnes de façon permanente, et si il est indispensable à la surveillance et au fonctionnement de ces installations, le logement du gardien. Dans ce cas, le logement comportera un rez-de-chaussé situé à 0,50 mètre au moins au dessus du terrain naturel et un niveau habitable en permanence au dessus de la cote

des plus hautes eaux connues, aisément accessible de l'intérieur et de l'extérieur en cas de crues, d'une surface au moins égale à 15 % de la surface hors œuvre nette avec un minimum de 12 m<sup>2</sup> par logement.

Les vestiaires, sanitaires, locaux techniques nécessaires au fonctionnement des terrains de sport, de loisirs.

Les piscines non couvertes.

La reconstruction de bâtiments sinistrés pour des causes autres que l'inondation, sans augmentation d'emprise au sol et sous réserve d'en réduire la vulnérabilité aux inondations

L'extension des constructions régulièrement autorisées implantées antérieurement à la date du 9 septembre 1998, dans la limite des plafonds suivants :

- 35 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation. Cet accroissement d'emprise au sol pourra être portée à 50 m<sup>2</sup> en vue de l'édification de locaux annexes accolés ou non ; dans ce cas, l'accroissement de l'emprise au sol des pièces d'habitation ne pourra excéder 35 m<sup>2</sup>
- 30 % d'augmentation de leur emprise au sol pour les bâtiments à usage d'activités

de service, n'ayant pas vocation à l'hébergement.

□ L'extension des bâtiments à usage d'activité économique de proximité (service) nécessaire à la vie quotidienne des habitants sans limite d'emprise.

□ Les constructions et installations strictement nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne sauraient être implantées en d'autre lieux, telles que : pylônes, stations de pompage d'eau potable, extensions ou modifications de stations d'épuration ou de traitement d'eau potable.

□ Les équipements et travaux d'infrastructures publiques pourront être autorisés si :

↳ leurs fonctions rendent impossible toute solution d'implantation en dehors des zones inondables,

↳ le parti retenu, parmi les différentes solutions techniques envisageables, est le meilleur compromis entre les intérêts hydrauliques, économiques et environnementaux,

↳ toutes les mesures sont prises pour ne pas aggraver les risques et leurs effets.

#### **Dans la zone UL (2) :**

□ Les constructions et installations à usage d'activités sportives, de loisirs, de tourisme, culturelles et d'enseignement.

□ La reconstruction d'un bâtiment existant, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

□ Les constructions à usage de bureaux, commerces, les habitations et les extensions des constructions existantes à condition :

- d'être liées aux activités de sport, de loisirs, de tourisme, culturelles et d'enseignement,
- ou d'être indispensables au fonctionnement et au gardiennage des établissements et installations autorisées.

□ Les équipements, constructions, installations, ouvrages dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateur, relais,...).

**DANS LES ZONES « UL \* (2) ET UL (2) », LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL NE POURRONT ETRE ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES REGLES CI-APRES (DISPOSITIONS DU PPRNPI) :**

#### **Dans les zones UL \* (2) et UL (2) :**

- Pour les constructions, installations et aménagements nouveaux, des dispositions devront être prises par le maître d'ouvrage ou le constructeur pour limiter le risque de dégradations par les eaux et pour faciliter l'évacuation des habitants en cas d'alerte à la crue.

Les constructions nouvelles de bâtiments devront notamment être aptes à résister structurellement aux remontées de nappes et à une inondation dont le niveau serait égal aux plus hautes eaux connues.

- Les constructions destinées au stockage de produits dangereux ou polluants devront tenir compte du caractère inondable de la zone (par exemple : récipients étanches lestés et bien arrimés, stockage au dessus de la cote des plus hautes eaux connues, bon encrage des citernes enterrées, orifices de remplissage et débouchés de tuyaux d'évents au dessus de la cote des plus hautes eaux connues,...). Ce type de construction devra, dans la mesure du possible, être implanté hors des zones inondables

#### **Dans la zone UL (2) :**

- Dans les opérations d'ensemble (ZAC, permis de construire groupés, etc), la construction en bande ou d'un seul tenant devra être limitée.
- Les constructions à usage d'habitation devront comporter un premier niveau de plancher à 0,50 mètre au moins au dessus du terrain naturel. Il devra être prévu pour chaque logement un niveau habitable en permanence au dessus de la cote des plus hautes eaux connues, aisément accessible par l'intérieur et de l'extérieur en cas de crues, d'une surface au moins égale à 15 % de la surface hors œuvre nette avec minimum 12 m<sup>2</sup> par logement.
- Les sous sols creusés en dessous du niveau naturel du terrain ne peuvent être autorisés que pour un usage de parkings collectifs.

- Pour les constructions régulièrement autorisées et implantées antérieurement à la date du 9 septembre 1998, ayant atteint ou dépassé les possibilités de construire autorisées par le coefficient d'emprise au sol (article 9), une extension pourra être autorisée dans le respect des plafonds suivant :

↳ 35 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation. Cet accroissement d'emprise au sol pourra être porté à 50 m<sup>2</sup> en vue de l'édification de locaux annexes ; dans ce cas, l'accroissement de l'emprise au sol des pièces d'habitation ne pourra excéder 35 m<sup>2</sup>.

↳ 30 % d'augmentation de leur emprise au sol, pour les bâtiments à usage d'activités économiques et de service ainsi que pour les équipements collectifs d'intérêt général.

- Les rénovations seront autorisées dans la limite des emprises existantes et si elles respectent les alinéas précédents. Le projet devra être conçu de manière à minimiser la vulnérabilité par rapport au risque d'inondation.
- Les équipements et travaux d'infrastructures publiques pourront être autorisés si :

↳ leurs fonctions rendent impossible toute solution d'implantation en dehors des zones inondables,

↳ le parti retenu, parmi les différentes solutions techniques envisageables, est le meilleur compromis entre les intérêts hydrauliques, économiques et environnementaux,

↳ toutes les mesures sont prises pour ne pas aggraver les risques et leurs effets.

### **ARTICLE UL 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :**

#### **◇ ACCES**

**3.1** - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

**3.2** - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

**3.3** – Les aires de stationnement ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

**3.4** - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### **◇ VOIRIE**

**3.5** - Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

**3.6** - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

**3.7** - Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de service et de sécurité de faire aisément demi-tour.

### **ARTICLE UL 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :**

#### **◇ EAU POTABLE**

**4.1** - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Toute structure accueillant du public (camping, gîte, hôtel, etc..) ou ne concernant pas qu'une seule famille doit impérativement être desservie par le réseau d'eau potable et par lui seul.

En cas d'alimentation alternée adduction publique / puits privé un dispositif de dis-connexion efficace doit prévenir tout risque d'écoulement du réseau privé vers le réseau public.

#### **◇ ASSAINISSEMENT**

##### ***Eaux usées***

**4.2** - Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au

réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

**4.3** - L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du propriétaire du réseau qui pourra exiger des pré-traitements.

**4.4** - Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdit. En tout état de cause, indépendamment de l'épuration de ces eaux, il conviendra de solliciter une autorisation de rejet auprès du gestionnaire concerné qui pourra exiger des pré-traitements.

### ***Eaux pluviales***

**4.5** - Lorsque le réseau de collecte existe, les eaux pluviales de toute nouvelle construction, installation ou aménagement doivent être évacuées dans ce réseau. Ou le cas échéant, elles peuvent être résorbées ou évacuées par des dispositifs adaptés et conformes à la législation en vigueur.

### **✧ ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION**

**4.6** - Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux réseaux de télécommunications doivent être également souterrains.

### **ARTICLE UL 5 : Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif**

**5.1** – Non applicable.

### **ARTICLE UL 6 : Implantation de constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**6.1** - Les constructions nouvelles doivent être implantées à 5 m au moins de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile, existantes ou projetées.

**6.2** –Des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées :

- Pour les projets de construction intéressant la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots, à condition que des règles soient précisées dans le cadre de la dite opération.

- Pour les reconstructions consécutives à un sinistre. Sauf si les exigences en matière de sécurité exigent un retrait spécifique.
- Pour les extensions de constructions existantes, ainsi que leurs garages et locaux annexes.

**6.3** - Les équipements, constructions, installations, ouvrages dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateur, relais,...) ne sont pas soumis aux règles précédentes, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à la sécurité des usagers de la route.

### **ARTICLE UL 7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**7.1** – A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 3 m.

**7.2** - Les équipements, constructions, installations, ouvrages dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateur, relais,...) ne sont pas soumis aux règles précédentes, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au voisinage.

### **ARTICLE UL 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

**8.1** - Une distance égale à 4 m peut être imposée entre deux constructions sur une même propriété.

### **ARTICLE UL 9 : Emprise au sol des constructions**

**9.1** – Dans la zone UL (2) l'emprise au sol des constructions sera au plus égale :

- 20 % pour les constructions à usage d'habitations et leurs annexes,
- 30 % pour les constructions à usage d'activités de sport, de loisirs, d'enseignement, culturelles et touristique.

Cette règle ne s'applique pas pour l'extension des activités de services de proximité nécessaires à la vie quotidienne des habitants.

9.2 – Dans la zone UL \* (2) cet article n'est pas réglementé.

**ARTICLE UL 10 : Hauteur maximale des constructions**

10.1 - La hauteur absolue d'une construction ne doit pas excéder 9 m mesurés du sol naturel à l'égout du toit (sauf éléments techniques particuliers).

**ARTICLE UL 11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R.123-11**

**Rappel :**

- La publicité, les enseignes et pré-enseignes sont régies par la loi n°79 1150 du 29.12.79.

- Dans les périmètres de protection des Monuments Historiques indiqués sur le plan des servitudes, les constructions sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

***Aspect général***

11.1 - Les constructions, par leur situation, leur implantation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garages, etc..., devront être couverts en ardoises naturelles ou artificielles teintées dans la masse et revêtus d'un enduit.

La couleur de l'enduit pourra être identique à celle de l'habitation.

11.3 – Les abris de jardin ne pourront pas être réalisés ou couverts en tôles.

***Toitures***

11.4 - Les couvertures des constructions nouvelles, à l'exception des vérandas et des constructions destinées aux activités de sport, de loisirs, d'enseignement, culturelles et de tourisme, doivent être réalisées en ardoises naturelles ou artificielles teintées dans la masse..

11.5 – Pour les constructions destinées aux activités de sport, de loisirs, d'enseignement, culturelles et de tourisme, les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

***Murs***

11.6 - L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc ...) est interdit.

***Clôtures***

11.7 – Les clôtures d'une hauteur maximale de 1,80 m devront être ajourées sur les 2/3 de leur hauteur. Pour les clôtures constituées par un muret non surmonté de parties pleines (lices, ...), la hauteur maximale de ce muret est de 60 cm. Cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparations ou de protection intérieurs aux propriétés tels que murs, claustras, grillages, ...

**ARTICLE UL 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement**

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

**ARTICLE UL 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations**

13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2 - L'espace libre créé par le retrait d'implantation de la construction doit être obligatoirement paysager.

**ARTICLE UL 14 : coefficient d'occupation du sol défini par l'article R 123-10**

14.1 – Non réglementé.

**TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES**

**AUX ZONES A URBANISER**

## **Zones « 1 AU (2) et 2 AU (2) »**

### **Secteurs de la commune non équipés à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation**

**L'indice «(2)»** signale que la zone peut être inondée. Elle est soumise à **un aléa moyen** (profondeur de submersion comprise entre 1 et 2 m avec vitesse nulle à faible ou profondeur < 1 m avec vitesse moyenne à forte).

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, l'ouverture de cette zone à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

**La zone 2 AU (2)** est envisagée dans un développement urbain à long terme. Elle ne sera urbanisée qu'après modification du PLU, dès lors que les possibilités résiduelles de la zone 1AU seront jugées insuffisantes.

#### **ARTICLE 1 AU (2) et 2 AU (2) 1: Occupations et utilisations du sol interdites :**

##### **Dans les zones 2 AU (2)**

Les occupations et utilisations du sol non mentionnée à l'article 2 AU (2) 2

##### **Dans les zones 1 AU (2)**

Les occupations et utilisations du sol qui ne satisfont pas aux dispositions du PPRNPI liés aux crues de la Loire.

Les constructions isolées, quel que soit leur usage, non compatibles avec le schéma d'ensemble mentionné à l'article 1 AU (2) 2 et les infrastructures existantes (voirie - réseaux,...)

Les silos et bâtiments agricoles.

La construction de nouveaux équipements tels que ceux destinés aux corps de sapeurs pompiers, les hôpitaux, cliniques, maisons de retraite, centres de posture, et centres accueillant de façon permanente des personnes à mobilité réduite.

Les ouvrages, remblaiements ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux fortement urbanisés.

Les établissements industriels et les dépôts soumis ou non à autorisation.

L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.

Les dépôts de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables, ainsi que les dépôts de véhicules soumis à autorisation d'installations et travaux divers en vertu de l'article R 442.2 du code de l'urbanisme.

Les terrains aménagés de camping caravanning permanents ou saisonniers ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application de l'article R.443-6-4 du Code de l'urbanisme..

La pratique du camping et le stationnement des caravanes et auto-caravanes qu'elle qu'en soit la durée.

Les habitations légères de loisirs (Article R.444-3 et suivants).

□ Les pylônes privés de diffusion ou de transmission radio électriques, les éoliennes privées, d'une hauteur supérieure à 12 m.

□ Les annexes et garages sur terrain nu, non construit.

□ Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'urbanisme sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.

### **ARTICLE 1 AU (2) et 2 AU (2) 2 : Occupation et utilisations du sols soumises à des conditions particulières**

#### **Dans les secteurs 2 AU (2)**

□ Les équipements, constructions, installations, ouvrages dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateur, relais,...), sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone et de ne pas porter atteinte à l'environnement.

#### **Dans les secteurs 1 AU (2)**

Ont autorisées sous réserve que les charges d'équipement et celles pour le raccordement aux divers réseaux publics existants ou prévus soient prises en charge par l'aménageur :

□ Les opérations d'ensemble telles que les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation, les équipements de loisirs, les activités commerciales, etc., à la condition que les opérations projetées s'intègrent dans un schéma d'ensemble cohérent de la zone.

□ Les activités soumises ou non à la réglementation des installations classées et leurs extensions à condition que leur implantation en milieu urbain soit compatible avec l'habitat environnant :

- Elles doivent ne pas présenter de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion...),

- Elles doivent ne pas être susceptibles de provoquer des nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit, effet de masque...),

- Les nécessités de leur fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs ,

- Leur aspect extérieur et leur volume doivent être compatibles avec le bâti environnant ,

- Elles doivent s'intégrer dans un schéma d'ensemble cohérent de la zone.

□ La reconstruction d'un bâtiment existant ayant été détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

□ Les extensions des habitations existantes, sous réserve de ne pas aboutir à un second logement ainsi que la création de bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal (garages, abris,...) sur les parcelles faisant partie d'une unité foncière comportant une habitation.

□ Les équipements, constructions, installations, ouvrages dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateur, relais,...).

**DANS LES ZONES « 1 AU (2) ET 2 AU (2) », LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL NE POURRONT ÊTRE ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES REGLES CI-APRES (DISPOSITIONS DU PPRNPI) :**

- Pour les constructions, installations et aménagements nouveaux, des dispositions devront être prises par le maître d'ouvrage ou le constructeur pour limiter le risque de dégradations par les eaux et pour faciliter l'évacuation des habitants en cas d'alerte à la crue.

Les constructions nouvelles de bâtiments devront notamment être aptes à résister structurellement aux remontées de nappes et à une inondation dont le niveau serait égal aux plus hautes eaux connues.

- Dans les opérations d'ensemble (ZAC, permis de construire groupés, etc), la construction en bande ou d'un seul tenant devra être limitée.
- Les constructions à usage d'habitation devront comporter un premier niveau de plancher à 0,50 mètre au moins au dessus du terrain naturel. Il devra être prévu pour chaque logement un niveau habitable en permanence au dessus de la cote des plus hautes eaux connues, aisément accessible par l'intérieur et de l'extérieur en cas de crues, d'une surface au moins égale à 15 % de la surface hors œuvre nette avec minimum 12 m<sup>2</sup> par logement.

- Les constructions destinées au stockage de produits dangereux ou polluants devront tenir compte du caractère inondable de la zone (par exemple : récipients étanches lestés et bien arrimés, ...). Ce type de construction devra, dans la mesure du possible, être implanté hors des zones inondables
- Les sous sols creusés en dessous du niveau naturel du terrain ne peuvent être autorisés que pour un usage de parkings collectifs.
- Les équipements et travaux d'infrastructures publiques pourront être autorisés si :
  - ↳ leurs fonctions rendent impossible toute solution d'implantation en dehors des zones inondables,
  - ↳ le parti retenu, parmi les différentes solutions techniques envisageables, est le meilleur compromis entre les intérêts hydrauliques, économiques et environnementaux,
  - ↳ toutes les mesures sont prises pour ne pas aggraver les risques et leurs effets.

**ARTICLE 1 AU (2) et 2 AU (2) 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :**

◇ ACCES

**3.1** - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

**3.2** - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

**3.3** - Les groupes de garages ou les aires de stationnement ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

**3.4** - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

◇ VOIRIE

**3.5** - Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité,

de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

**3.6** - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

**3.7** - Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de service et de sécurité de faire aisément demi-tour.

**ARTICLE 1 AU (2) et 2 AU (2) 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :**

◇ EAU POTABLE

**4.1** - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Toute structure accueillant du public (camping, gîte, hôtel, etc..) ou ne concernant pas qu'une seule famille doit impérativement être desservie par le réseau d'eau potable et par lui seul.

En cas d'alimentation alternée adduction publique / puits privé un dispositif de dis-connexion efficace doit prévenir tout risque d'écoulement du réseau privé vers le réseau public.

◇ ASSAINISSEMENT

*Eaux usées*

**4.2** - Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

**4.3** - L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du propriétaire du réseau qui pourra exiger des pré-traitements.

**4.4** - Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdit. En tout état de cause, indépendamment de l'épuration de ces eaux, il conviendra de solliciter une autorisation de rejet auprès du gestionnaire concerné qui pourra exiger des pré-traitements.

## *Eaux pluviales*

4.5 - Lorsque le réseau de collecte existe, les eaux pluviales de toute nouvelle construction, installation ou aménagement doivent être évacuées dans ce réseau. Ou le cas échéant, elles peuvent être résorbées ou évacuées par des dispositifs adaptés et conformes à la législation en vigueur.

### ❖ **ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION**

4.6 - Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux réseaux de télécommunications doivent être également souterrains.

4.7 - Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux lotissements, aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain.

### **ARTICLE 1 AU (2) et 2 AU (2) 5 : Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif**

5.1 – Non applicable.

### **ARTICLE 1 AU (2) et 2 AU (2) 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

6.1 - Les constructions nouvelles doivent être implantées à 5 m des voies ouvertes à la circulation automobile existantes ou projetées.

6.2 – Des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées :

- Pour les projets de construction intéressant la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots, à condition que des règles soient précisées dans le cadre de la dite opération.

6.3 - Les équipements, constructions, installations, ouvrages dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateur, relais,...) ne sont pas soumis aux règles précédentes, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à la sécurité des usagers de la route.

### **ARTICLE 1 AU (2) et 2 AU (2) 7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1 – A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 3 m.

7.2 - Les équipements, constructions, installations, ouvrages dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateur, relais,...) ne sont pas soumis aux règles précédentes, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au voisinage.

### **ARTICLE 1 AU (2) et 2 AU (2) 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

8.1 - Une distance égale à 4 m peut être imposée entre deux constructions sur une même propriété.

### **ARTICLE 1 AU (2) et 2 AU (2) 9 : emprise au sol des constructions**

9.1 – Dans les secteurs identifiés « 1 AU (2) », l'emprise au sol des constructions sera au plus égale à :

- 20 % pour les constructions à usage d'habitations et leurs annexes,
- 30 % pour les constructions à usage d'activités économiques (artisanales, commerciales) et de services.

Cette règle ne s'applique pas pour l'extension des activités économiques de proximité (artisanat, commerces et services) nécessaires à la vie quotidienne des habitants.

9.2 – Dans le secteur 2 AU (2), cet article n'est pas réglementé.

### **ARTICLE 1 AU (2) et 2 AU (2) 10 : hauteur maximale des constructions**

10.1 - La hauteur absolue des constructions mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder 6 mètres, sauf éléments techniques.

**10.2** - Pour les bâtiments annexes tels que garages, ateliers, buanderies, ..., la hauteur maximale à l'égout ne doit pas excéder 3,5 m.

**10.3** - Les équipements, constructions, ouvrages dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateur, relais...) ne sont pas soumis aux règles précédentes

**ARTICLE 1 AU (2) et 2 AU (2) 11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R.123-11**

#### **Rappels**

- La publicité, les enseignes et pré-enseignes sont régies par la loi n°79 1150 du 29.12.79.

- Dans les périmètres de protection des Monuments Historiques indiqués sur le plan des servitudes, les constructions sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

#### ***Aspect général***

**11.1** - En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

**11.2** - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, etc..., devront être couverts en ardoises naturelles ou artificielles teintées dans la masse et revêtus d'un enduit.  
La couleur de l'enduit sera identique à celle de l'habitation.

**11.3** – Les abris de jardin ne pourront pas être réalisés ou couverts en tôles.

**11.4** - Les bâtiments isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont adossés à un bâtiment voisin existant sans en dépasser la hauteur.

#### ***Matériaux***

**11.5** - Sont interdits :

\* les bardages en tôle, matière plastique et béton,

#### ***Toitures***

**11.6** - Les couvertures des constructions, à l'exception des vérandas et des établissements collectifs, doivent être réalisées en ardoises naturelles ou artificielles teintées dans la masse.

**11.7** - Pour les établissements collectifs, des couvertures différentes sont admises et des couvertures de conception nouvelle tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent éventuellement être autorisées.

#### ***Murs***

**11.8** - L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc ...) est interdit.

**11.9** - Le parement extérieur des murs sera soit de pierre du pays, soit enduit. Les enduits s'inspireront, pour la teinte du nuancier départemental et les matériaux, des enduits de la région.

#### ***Clôtures***

**11.10** – Les clôtures d'une hauteur maximale de 1,80 m devront être ajourées sur les 2/3 de leur hauteur. Pour les clôtures constituées par un muret non surmonté de parties pleines (lices, ...), la hauteur maximale de ce muret est de 60 cm. Cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparations ou de protection intérieurs aux propriétés tels que murs, claustras, grillages, ...

**ARTICLE 1 AU (2) et 2 AU (2) 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement**

#### **Rappel :**

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (Loi 98-657, art 46, du 29 juillet 1998)

**12.1** - Dans les lotissements et groupes d'habitations, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur les espaces communs propres à chaque opération sans gêner la circulation automobile et piétonne et en dehors des chaussées.

**ARTICLE 1 AU (2) et 2 AU (2) 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

**13.1** - Les surfaces réservées au stationnement groupé (plus de 10 emplacements) doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places.

**13.2** - Les plantations existantes seront conservées au maximum.

**13.3** – Les espaces restant libres de toute construction, y compris les aires de stationnement doivent être aménagés avec des plantations arbustives ou arbres de haute tige à raison d'au moins un sujet de ceux-ci par fraction de 100 m<sup>2</sup> de la superficie de ces espaces. Il y aura lieu de préférer dans tous les cas les essences locales.

**ARTICLE 1 AU (2) et 2 AU (2) 14 : Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10 :**

**14.1** – Non réglementé.

## Zone « 1 AUy (2) »

### Secteur de la commune non équipé à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation

La zone 1 AUy (2) constitue une zone à urbaniser de la commune à caractère spécifique devant recevoir des activités économiques (petit artisanat, services, ...) difficilement insérables dans les zones urbaines mixtes.

L'indice «(2)» signale que la zone peut être inondée. Elle est soumise à un aléa moyen (profondeur de submersion comprise entre 1 et 2 m avec vitesse nulle à faible ou profondeur < 1 m avec vitesse moyenne à forte).

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

#### ARTICLE 1 AUy (2) 1 : Occupations et utilisations du sols interdites

- Les occupations et utilisations du sol qui ne satisfont pas aux dispositions du PPRNPI liés aux crues de la Loire.
- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 AUy (2) 2, et notamment.
- La construction de nouveaux équipements tels que ceux destinés aux corps de sapeurs pompiers, les hôpitaux, cliniques, maisons de retraite, centres de postcure, et centres accueillant de façon permanente des personnes à mobilité réduite. Toutefois, le transfert d'un casernement de sapeurs pompiers déjà implanté en zone inondable pourra être autorisé si ce transfert est dûment justifié par les dispositifs d'organisation de secours.
- Les ouvrages, remblaiements ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux fortement urbanisés.

#### ARTICLE 1 AUy (2) 2 : Occupations et utilisations du sols soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous réserve que les charges d'équipement et celles pour le raccordement aux divers réseaux publics existants ou prévus soient prises en charge par l'aménageur :

- Les opérations d'ensemble telles que les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'activités artisanales, commerciales, de services et de bureaux, ainsi que les parcs de stationnements, à la condition, que les opérations projetés s'intègrent dans un schéma d'ensemble cohérent de la zone, qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité.
- Les constructions à caractère d'habitation et leurs annexes ne seront autorisées que pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone. Dans ce cas la construction à usage d'habitation devra être incluse au volume de l'activité
- Les activités, soumises à la réglementation des installations classées ainsi que leurs extensions à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas de fonctionnement défectueux ou d'accident, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens. En outre,

leurs exigences de fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes.

□ La reconstruction des bâtiments ayant été détruits en tout ou partie par un sinistre.

□ Les équipements, constructions, installations, ouvrages dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateur, relais,...).

**DANS LA ZONE « 1 AUy (2) », LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL NE POURRONT ETRE ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES REGLES CI-APRES (DISPOSITIONS DU PPRNPI) :**

- Pour les constructions, installations et aménagements nouveaux, des dispositions devront être prises par le maître d'ouvrage ou le constructeur pour limiter le risque de dégradations par les eaux et pour faciliter l'évacuation des habitants en cas d'alerte à la crue.

Les constructions nouvelles de bâtiments devront notamment être aptes à résister structurellement aux remontées de nappes et à une inondation dont le niveau serait égal aux plus hautes eaux connues.

- Dans les opérations d'ensemble (ZAC, permis de construire groupés, etc), la construction en bande ou d'un seul tenant devra être limitée.
- Les constructions à usage d'habitation devront comporter un premier niveau de plancher à 0,50 mètre au moins au dessus du terrain naturel. Il devra être prévu pour chaque logement un niveau habitable en permanence au dessus de la cote des plus hautes eaux connues, aisément accessible par l'intérieur et de l'extérieur en cas de crues, d'une surface au moins égale à 15 % de la surface hors œuvre nette avec minimum 12 m<sup>2</sup> par logement.
- Les constructions destinées au stockage de produits dangereux ou polluants devront tenir compte du caractère inondable de la zone (par exemple : récipients étanches lestés et bien arrimés, ...). Ce type de construction devra, dans la mesure du possible, être implanté hors des zones inondables

- Les sous sols creusés en dessous du niveau naturel du terrain ne peuvent être autorisés que pour un usage de parkings collectifs.
- Les équipements et travaux d'infrastructures publiques pourront être autorisés si :
  - ↳ leurs fonctions rendent impossible toute solution d'implantation en dehors des zones inondables,
  - ↳ le parti retenu, parmi les différentes solutions techniques envisageables, est le meilleur compromis entre les intérêts hydrauliques, économiques et environnementaux,
  - ↳ toutes les mesures sont prises pour ne pas aggraver les risques et leurs effets.

### **ARTICLE 1 AUy (2) 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :**

#### **◇ ACCES**

**3.1** - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

**3.2** - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

**3.3** - Les groupes de garages ou les aires de stationnement ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

**3.4** - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### **◇ VOIRIE**

**3.5** - Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

**3.6** - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux

usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

**3.7** - Les voies se terminant en impasse doivent comporter :

\* dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution (à l'intérieur de laquelle doit pouvoir s'inscrire un cercle de 22 m de diamètre) hors les trottoirs, permettant aux poids lourds et aux véhicules de services publics de faire aisément demi-tour

ou

\* Un dispositif permettant un demi-tour par une marche arrière.

**ARTICLE 1 AUy (2) 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :**

✧ **EAU POTABLE**

**4.1** - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Toute structure accueillant du public (camping, gîte, hôtel, etc..) ou ne concernant pas qu'une seule famille doit impérativement être desservie par le réseau d'eau potable et par lui seul.

En cas d'alimentation alternée adduction publique / puits privé un dispositif de dis-connexion efficace doit prévenir tout risque d'écoulement du réseau privé vers le réseau public.

✧ **ASSAINISSEMENT**

***Eaux usées***

**4.2** - Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

**4.3** - L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du propriétaire du réseau qui pourra exiger des pré-traitements.

**4.4** - Toute évacuation des eaux usées ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdit. En tout état de cause,

indépendamment de l'épuration de ces eaux, il conviendra de solliciter une autorisation de rejet auprès du gestionnaire concerné qui pourra exiger des pré-traitements.

***Eaux pluviales***

**4.5** - Lorsque le réseau de collecte existe, les eaux pluviales de toute nouvelle construction, installation ou aménagement doivent être évacuées dans ce réseau. Ou le cas échéant, elles peuvent être résorbées ou évacuées par des dispositifs adaptés et conformes à la législation en vigueur.

✧ **ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION**

**4.6** - Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux réseaux de télécommunications doivent être également souterrains.

**4.7** - Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux lotissements, aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain.

**ARTICLE 1 AUy (2) 5 : Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif**

**5.1** – Non applicable.

**ARTICLE 1 AUy (2) 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

**6.1** - Les constructions nouvelles doivent être implantées à 5 m des voies ouvertes à la circulation automobile existantes ou projetées.

**6.2** – Des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées :

- Pour les projets de construction intéressant la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots, à condition que des règles soient précisées dans le cadre de la dite opération.

6.3 - Les équipements, constructions, installations, ouvrages dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateur, relais,...) ne sont pas soumis aux règles précédentes, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à la sécurité des usagers de la route.

#### **ARTICLE 1 AUy (2) 7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1 – A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 3 m.

7.2 - Les équipements, constructions, installations, ouvrages dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateur, relais,...) ne sont pas soumis aux règles précédentes, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au voisinage.

#### **ARTICLE 1 AUy (2) 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

8.1 - Une distance égale à 4 m peut être imposée entre deux constructions sur une même propriété.

#### **ARTICLE 1 AUy (2) 9 : Emprise au sol des constructions**

9.1 –L'emprise au sols des constructions sera au plus égale à :

- 30 % pour les constructions à usage d'activités économiques ( artisanales, commerciales) et de services.
- 20 % pour les constructions à usage d'habitations et leurs annexes,

#### **ARTICLE 1 AUy (2) 10 : Hauteur maximale des constructions**

10.1 - La hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder 9 m mesurés du sol naturel à l'égout des

toitures et pour les constructions à usage de bureaux : R + 1 niveau.

10.2 - Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle de hauteur :

- Les équipements, constructions, installations, ouvrages dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateur, relais,...).
- les superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité (souche de cheminée, etc ...).

#### **ARTICLE 1 AUy (2) 11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R.123-11**

##### **Rappel :**

- La publicité, les enseignes et pré-enseignes sont régies par la loi n°79 1150 du 29.12.79.
- Dans les périmètres de protection des Monuments Historiques indiqués sur le plan des servitudes, les constructions sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

##### ***Aspect général***

11.1 - Les constructions et installations autorisées ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

11.2 - Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.

11.3 - La couleur des revêtements des façades et des toitures doit être choisie dans les gammes du nuancier départemental.

11.4 – Toute construction doit présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction.

11.5 – Une attention particulière sera apportée aux clôtures et au traitement des abords, qui contribuent à donner une image attractive au secteur.

##### ***Clôtures***

**11.6** – Les clôtures d'une hauteur maximale de 1,80 m devront être ajourées sur les 2/3 de leur hauteur. Pour les clôtures constituées par un muret non surmonté de parties pleines (lices, ...), la hauteur maximale de ce muret est de 60 cm. Cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparations ou de protection intérieurs aux propriétés tels que murs, claustras, grillages, ...

#### *Toitures*

**11.7** – Les couvertures devront s'harmoniser avec les façades et respecter des colorations plutôt neutres :

- béton de couleur schiste,
- bacs aciers pré laqués de couleur schiste,
- ardoises naturelles ou artificielles teintées dans la masse pour les couvertures des habitations, à l'exception de vérandas.

#### **ARTICLE 1 AUy (2) 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement**

**12.1** - Des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules de services, des employés et des visiteurs.

#### **ARTICLE 1 AUy (2) 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

**13.1** - Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de stationnement.

**13.2** - Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

#### **ARTICLE 1 AUy (2) 14 : Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R 123-10**

**14.1** – Non réglementé.

## **Zones « 1 AUI (2) et 1 AUI (3)»**

### **Secteurs de la commune non équipés à caractère naturel destinés à accueillir uniquement des équipements sportifs, de loisirs ou de tourisme ou des installations nécessaires au fonctionnement des services publics**

**Les zones 1AUI (2) et 1 AUI (3)** constituent des zones de la commune non équipées, devant recevoir uniquement les équipements sportifs, de loisirs ou de tourisme (camping, ...), ainsi que les installations nécessaires au fonctionnement de services publics, compatibles avec les dispositions du PPRNPI.

**La zone « 1 AUI (2)»** recouvre la zone naturelle qui peut être inondée. Elle est soumise à **un aléa moyen** (profondeur de submersion comprise entre 1 et 2 m avec vitesse nulle à faible ou profondeur < 1 m avec vitesse moyenne à forte).

**La zone « 1 AUI (3)»** recouvre la zone naturelle qui peut être inondée. Elle est soumise à **un aléa fort** (profondeur de submersion > 2 m avec vitesse nulle ou faible, ou profondeur comprise entre 1 et 2 m avec vitesse moyenne à forte).

#### **ARTICLE 1 AUI 1 : Occupations et utilisations du sols interdites**

- Les occupations et utilisations du sol qui ne satisfont pas aux dispositions du PPRNPI liés aux crues de la Loire.
- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 AUI 2, et notamment.
- La construction de nouveaux équipements tels que ceux destinés aux corps de sapeurs pompiers, les hôpitaux, cliniques, maisons de retraite, centres de postcure, et centres accueillant de façon permanente des personnes à mobilité réduite. Toutefois, le transfert d'un casernement de sapeurs pompiers déjà implanté en zone inondable pourra être autorisé si ce transfert est dûment justifié par les dispositifs d'organisation de secours.
- Les ouvrages, remblaiements ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux fortement urbanisés.
- Les sous sols creusés sous le niveau du terrain naturel.

#### **ARTICLE 1 AUI 2 : Occupations et utilisations du sols soumises à des conditions particulières**

Sont autorisées sous réserve que les charges d'équipement et celles pour le raccordement aux divers réseaux publics existants ou prévus soient prises en charge par l'aménageur :

#### **Dans les secteurs 1 AUI (2) et 1 AUI (3)**

- Les équipements sportifs, de loisirs ou de tourisme (campings, ...), non susceptibles d'accueillir des personnes de façon permanente, et si il est indispensable à la surveillance et au fonctionnement de ces installations, le logement du gardien, à condition :
  - Que les installations et constructions projetées s'intègrent dans un schéma d'ensemble cohérent de la zone, qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité.
  - Que le logement du gardien comporte un rez-de-chaussé situé à 0,50 mètre au moins au dessus du terrain naturel et un niveau habitable en permanence au dessus de la cote des plus hautes eaux connues, aisément accessible de l'intérieur et de l'extérieur en cas de crues, d'une surface au moins égale à 15 % de la surface hors œuvre nette avec un minimum de 12 m<sup>2</sup> par logement.

□ Les vestiaires, sanitaires, locaux techniques nécessaires au fonctionnement des terrains de sport, de loisirs.

□ Les piscines non couvertes.

□ La reconstruction de bâtiments sinistré pour des causes autres que l'inondation, sans augmentation d'emprise au sol et sous réserve d'en réduire la vulnérabilité aux inondations

□ L'extension des bâtiments à usage sportif, de loisirs ou de tourisme (campings, ...), nécessaire à la vie quotidienne des habitants sans limite d'emprise.

□ Les constructions et installations strictement nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne sauraient être implantées en d'autre lieux, telles que : pylônes, stations de pompage d'eau potable, extensions ou modifications de stations d'épuration ou de traitement d'eau potable.

**DANS LES ZONES « 1 AUI (2) ET 1 AUI (3) », LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL NE POURRONT ÊTRE ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES REGLES CI-APRES (DISPOSITIONS DU PPRNPI) :**

- Pour les constructions, installations et aménagements nouveaux, des dispositions devront être prises par le maître d'ouvrage ou le constructeur pour limiter le risque de dégradations par les eaux et pour faciliter l'évacuation des habitants en cas d'alerte à la crue.

Les constructions nouvelles de bâtiments devront notamment être aptes à résister structurellement aux remontées de nappes et à une inondation dont le niveau serait égal aux plus hautes eaux connues.

- Dans les opérations d'ensemble (ZAC, permis de construire groupés, etc), la construction en bande ou d'un seul tenant devra être limitée.
- Les constructions destinées au stockage de produits dangereux ou polluants devront tenir compte du caractère inondable de la zone (par exemple : récipients étanches lestés et bien arrimés, ...). Ce type de construction devra, dans la mesure du possible, être implanté hors des zones inondables.

**ARTICLE 1 AUI 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :**

#### ✧ ACCES

**3.1 -** Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

**3.2 -** Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

**3.3 -** Les groupes de garages ou les aires de stationnement ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

**3.4 -** Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### ✧ VOIRIE

**3.5 -** Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

**3.6 -** Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

**3.7 -** Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de service et de sécurité de faire aisément demi-tour.

**ARTICLE 1 AUI 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :**

#### ✧ EAU POTABLE

**4.1 -** Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Toute structure accueillant du public (camping, gîte, hôtel, etc..) ou ne concernant pas qu'une seule famille doit impérativement être desservie par le réseau d'eau potable et par lui seul.

En cas d'alimentation alternée adduction publique / puits privé un dispositif de dis-connexion efficace doit prévenir tout risque d'écoulement du réseau privé vers le réseau public.

#### ❖ ASSAINISSEMENT

##### *Eaux usées*

4.2 - Toute construction ou installation doit être assainie suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires .

4.3 - Toute évacuation des eaux usées ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdit. En tout état de cause, indépendamment de l'épuration de ces eaux, il conviendra de solliciter une autorisation de rejet auprès du gestionnaire concerné qui pourra exiger des pré-traitements.

##### *Eaux pluviales*

4.4 - Lorsque le réseau de collecte existe, les eaux pluviales de toute nouvelle construction, installation ou aménagement doivent être évacuées dans ce réseau. Ou le cas échéant, elles peuvent être résorbées ou évacuées par des dispositifs adaptés et conformes à la législation en vigueur.

#### ❖ ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION

4.5 - Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux réseaux de télécommunications doivent être également souterrains.

4.6 - Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux lotissements, aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain.

#### **ARTICLE 1 AUI 5 : Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif**

5.1 – Les caractéristiques des terrains devront permettre le strict respect de la réglementation en vigueur en matière d'assainissement.

#### **ARTICLE 1 AUI 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

6.1 - Les constructions nouvelles doivent être implantées à 5 m des voies ouvertes à la circulation automobile existantes ou projetées.

6.2 – Des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées :

- Pour les projets de construction intéressant la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots, à condition que des règles soient précisées dans le cadre de la dite opération.

6.3 - Les équipements, constructions, installations, ouvrages dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateur, relais,...) ne sont pas soumis aux règles précédentes, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à la sécurité des usagers de la route.

#### **ARTICLE 1 AUI 7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1 – A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 3 m.

7.2 - Les équipements, constructions, installations, ouvrages dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateur, relais,...) ne sont pas soumis aux règles précédentes, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au voisinage.

#### **ARTICLE 1 AUI 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

8.1 - Une distance égale à 4 m peut être imposée entre deux constructions sur une même propriété.

#### **ARTICLE 1 AUI 9 : Emprise au sol des constructions**

9.1 –Non réglementé

## **ARTICLE 1 AUI 10 : Hauteur maximale des constructions**

**10.1** - La hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder 12 m mesurés du sol naturel à l'égout des toitures et pour les constructions à usage d'habitation 6 m à l'égout des toitures.

**10.2** - Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle de hauteur :

- Les équipements, constructions, installations, ouvrages dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateur, relais,...).

## **ARTICLE 1 AUI 11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R.123-11**

### **Rappel :**

- La publicité, les enseignes et pré-enseignes sont régies par la loi n°79 1150 du 29.12.79.

### ***Aspect général***

**11.1** - Les constructions et installations autorisées ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

**11.2** - Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.

**11.3** - La couleur des revêtements des façades et des toitures doit être choisie dans les gammes du nuancier départemental.

**11.4** – Toute construction doit présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction.

### ***Clôtures***

**11.5** – Les clôtures d'une hauteur maximale de 1,80 m devront être ajourées sur les 2/3 de leur hauteur. Pour les clôtures constituées par un muret non surmonté de parties pleines (lices, ...), la hauteur maximale de ce muret est de 60 cm. Cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparations ou de protection intérieurs aux propriétés tels que murs, claustras, grillages, ...

### ***Toitures***

**11.6** - Les couvertures des constructions nouvelles, à l'exception des vérandas et des constructions destinées aux activités de sport, de loisirs, de tourisme, doivent être réalisées en ardoises naturelles ou artificielles teintées dans la masse..

**11.7** – Pour les constructions destinées aux activités de sport, de loisirs, de tourisme, les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

## **ARTICLE 1 AUI 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement**

**12.1** - Des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules de services, des employés et des visiteurs.

## **ARTICLE 1 AUI 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

**13.1** - Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de stationnement.

## **ARTICLE 1 AUI 14 : Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R 123-10**

**14.1** – Non réglementé.

**TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES**

## **Zones « A »**

### **Zones agricoles**

#### **Caractère de la zone**

Les zones agricoles sont des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

**La zone « A (1) »** recouvre les zones naturelles qui peuvent être inondées. Elles sont soumises à **un aléa faible** (profondeur de submersion < 1 m, sans vitesse marquée).

**La zone « A (2) »** recouvre les zones naturelles qui peuvent être inondées. Elles sont soumises à **un aléa moyen** (profondeur de submersion comprise entre 1 et 2 m avec vitesse nulle à faible ou profondeur < 1 m avec vitesse moyenne à forte).

**La zone « A (3) »** recouvre les zones naturelles qui peuvent être inondées. Elles sont soumises à **un aléa fort** (profondeur de submersion > 2 m avec vitesse nulle ou faible, ou profondeur comprise entre 1 et 2 m avec vitesse moyenne à forte).

#### **Rappel :**

**En application de l'article R 111.3.2 du code de l'urbanisme et du décret du 5 février 1986, les permis de construire, de lotir, ou de démolir, les installations et travaux divers prévus par le code de l'urbanisme peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation des 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.**

**La mise en oeuvre de cette réglementation est du ressort exclusif de la Direction Régionale des Affaires Culturelles-Service Régional de l'Archéologie des Pays de la Loire.**

#### **ARTICLE A 1 : Occupations et utilisations du sols interdites**

- Les occupations et utilisations du sol qui ne satisfont pas aux dispositions du PPRNPI liés aux crues de la Loire et qui ne sont pas liées et nécessaires à l'agriculture, l'agri-tourisme ou aux services publics d'intérêt collectif.
- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2, et notamment.
- Les ouvrages, remblaiements ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux fortement urbanisés.
- Les sous sols creusés sous le niveau du terrain naturel.

#### **ARTICLE A 2 : Occupations et utilisations du sols soumises à des conditions particulières**

##### **Rappel**

Pour les constructions, installations et aménagements nouveaux, des dispositions devront être prises par le maître d'ouvrage ou le constructeur pour limiter le risque de dégradations par les eaux et pour faciliter l'évacuation des habitants en cas d'alerte à la crue. Les constructions nouvelles de bâtiments devront notamment être aptes à résister structurellement aux remontées de nappes et à une inondation dont le niveau serait égal aux plus hautes eaux connues.

### **Dans les zones A (3) :**

□ Les constructions relatives à l'activité agricole (bâtiments d'élevage, serres, ...) autres que l'habitation, les abris nécessaires à l'élevage extensif, ainsi que les installations indispensables à l'exploitation agricole, dès lors qu'elles ont pour vocation de prolonger l'acte de production en valorisant les ressources du sol et qu'elles soient compatibles avec la gestion des espaces naturels inondables.

□ Les constructions et installations strictement nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, telles que : pylônes, stations de pompage d'eau potable ou modification de station d'épuration.

□ Les abris strictement nécessaires aux installations de pompage pour l'irrigation.

□ Les constructions à usage de logements de fonction directement liées et nécessaires à l'activité agricole, sous réserve :

- Que l'activité impose une présence permanente à proximité immédiate,
- Que l'activité s'exerce en majorité dans la zone inondable,
- Que la construction ne puisse pas, pour des motifs techniques ou économiques dûment justifiés, être situés hors des zones inondables ou dans une zone d'aléa plus faible.

Ces constructions devront comporter un rez-de-chaussé situé à 0,50 m au moins au dessus du terrain naturel et un niveau habitable en permanence au dessus de la cote des plus hautes eaux connues, aisément accessible de l'intérieur et de l'extérieur en cas de crues, d'une surface au moins égale à 15 % de la surface hors œuvre nette avec un minimum de 12 m<sup>2</sup> par logement.

□ L'extension des constructions régulièrement autorisées implantées antérieurement à la date du 9 septembre 1998, dans la limite des plafonds suivants :

- 35 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation. Cet accroissement d'emprise au sol pourra être portée à 50 m<sup>2</sup> en vue de l'édification de locaux annexes accolés ou non ; dans ce cas, l'accroissement de l'emprise au sol des pièces d'habitation ne pourra excéder 35 m<sup>2</sup>

- 30 % d'augmentation de leur emprise au sol pour les bâtiments à usage d'activités économiques (artisanale, commerciale), n'ayant pas vocation à l'hébergement.

□ Les installations liées à l'exploitation du sous sol.

□ La reconstruction d'un bâtiment sinistré pour des causes autres que l'inondation, sans augmentation d'emprise au sol et sous réserve d'en réduire la vulnérabilité aux inondations.

□ Les constructions destinées au stockage de produits dangereux ou polluants si elles tiennent compte du caractère inondable de la zone (par exemple : récipients étanches lestés et bien arrimés, stockage au dessus de la cote des plus hautes eaux connues, bon ancrage des citernes enterrées, orifices de remplissage et débouchés de tuyaux d'évents au dessus de la cote des plus hautes eaux connues,...). Ce type de construction devra, dans la mesure du possible, être implanté hors des zones inondables.

□ Le changement de destination des bâtiments maçonnés existant à la date du 9 septembre 1998 aux fins d'activités autorisées dans la zone (agriculture, agri-tourisme).

□ Le changement de destination des bâtiments maçonnés existant à la date du 9 septembre 1998 en vue de l'habitation sous les trois réserves suivantes :

- Que le logement soit lié et nécessaire à l'agriculture ou à l'agri tourisme.
- qu'un seul logement soit crée dans la construction considérée.
- qu'un niveau habitable puisse être réalisé au dessus de la crue de référence en aléas 2 et 3 sans remaniement du gros oeuvre, sauf pour la réalisation de percements à usage de portes et de fenêtres. Ce dernier niveau devra être accessible de l'intérieur et de l'extérieur et permettre une mise en sécurité et une évacuation facile des occupants en cas d'inondation.

□ Les grosses réparations ainsi que les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et installations implantées antérieurement à la date du 9 septembre 1998, notamment les aménagements internes, les traitements et modifications de façades, la réfection des toitures.

□ Les équipements et travaux d'infrastructures publiques pourront être autorisés si :

↳ leurs fonctions rendent impossible toute solution d'implantation en dehors des zones inondables,

↳ le parti retenu, parmi les différentes solutions techniques envisageables, est le meilleur compromis entre les intérêts hydrauliques, économiques et environnementaux,

↳ toutes les mesures sont prises pour ne pas aggraver les risques et leurs effets.

□ Les piscines non couvertes.

□ Les affouillements, les plans d'eaux et étangs à condition que les déblais soient évacués hors de la zone inondable.

**Dans les zones A (2) et A (1), en plus des occupations et utilisations du sols autorisées dans la zone A (3), sont admises :**

□ Les habitations indispensables aux exploitations agricoles. Elles comporteront un rez-de-chaussée situé à 0,50 m au moins au dessus du niveau du terrain naturel et un niveau habitable en permanence au dessus de la cote des plus hautes eaux connues, aisément accessible de l'intérieur et de l'extérieur en cas de crues, d'une surface au moins égale à 15 % de la surface hors oeuvre nette avec un minimum de 12 m<sup>2</sup> par logement.

**ARTICLE A 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :**

◇ ACCES

3.1 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

3.2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

3.3 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

◇ VOIRIE

3.4 - Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

3.5 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.6 - Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de service et de sécurité de faire aisément demi-tour.

**ARTICLE A 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :**

◇ EAU POTABLE

4.1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Toute structure accueillant du public (camping, gîte, hôtel, etc..) ou ne concernant pas qu'une seule famille doit impérativement être desservie par le réseau d'eau potable et par lui seul.

En cas d'alimentation alternée adduction publique / puits privé un dispositif de dis-connexion efficace doit prévenir tout risque d'écoulement du réseau privé vers le réseau public.

◇ ASSAINISSEMENT

*Eaux usées*

4.2 – Lorsque le réseau existe, toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.3 – En l'absence du réseau, les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires

4.4 - L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du propriétaire du réseau qui pourra exiger des pré-traitements.

4.5 - Toute évacuation des eaux usées ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdit. En tout état de cause, indépendamment de l'épuration de ces eaux, il conviendra de solliciter une autorisation de rejet auprès du gestionnaire concerné qui pourra exiger des pré-traitements.

## *Eaux pluviales*

4.6 - Lorsque le réseau de collecte existe, les eaux pluviales de toute nouvelle construction, installation ou aménagement doivent être évacuées dans ce réseau. Ou le cas échéant, elles peuvent être résorbées ou évacuées par des dispositifs adaptés et conformes à la législation en vigueur.

### ✧ **ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION**

4.7 - Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux réseaux de télécommunications doivent être également souterrains.

### **ARTICLE A 5 : Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif**

5.1 – En l'absence du réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains devront permettre le strict respect de la réglementation en vigueur en matière d'assainissement.

### **ARTICLE A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

6.1 - Les constructions nouvelles doivent être implantées à 5 m des voies ouvertes à la circulation automobile existantes ou projetées.

6.2 – Des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées :

- Pour les reconstructions consécutives à un sinistre. Sauf si les exigences en matière de sécurité exigent un retrait spécifique.
- Pour les extensions de constructions existantes, ainsi que les locaux annexes.

6.3 - Les équipements, constructions, installations, ouvrages dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateur, relais,...) ne sont pas soumis aux règles précédentes, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à la sécurité des usagers de la route.

6.4 – Le recul minimum des constructions et installations par rapport à l'axe de la D 952 (route

classée à grande circulation) est fixé à 75 m en application du L. 111-1-4 du code de l'urbanisme, ce en dehors des espaces urbanisés. Ne sont pas soumis à cette prescription et doivent respecter les alinéas ci-dessus : les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole, les réseaux d'intérêt public, l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

### **ARTICLE A 7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1 – A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 3 m.

7.2 - Les équipements, constructions, installations, ouvrages dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateur, relais,...) ne sont pas soumis aux règles précédentes, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au voisinage.

### **ARTICLE A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

8.1 - Une distance égale à 4 m peut être imposée entre deux constructions sur une même propriété.

### **ARTICLE A 9 : Emprise au sol**

9.1 – Non réglementé.

### **ARTICLE A 10 : Hauteur maximale des constructions**

10.1 - La hauteur absolue d'une construction ne doit pas excéder 6 m mesurés du sol naturel à l'égout du toit.

La hauteur définie ci-dessus ne doit pas excéder 10 m à l'égout des toitures pour les constructions à caractère agricole.

10.2 - Il n'est pas fixé de règle pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement de l'activité agricole (silos, ...).

10.3 - Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- Les équipements, constructions, installations, ouvrages dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateur, relais,...).

**ARTICLE A 11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R.123-11**

**Rappel :**

- La publicité, les enseignes et pré-enseignes sont régies par la loi n°79 1150 du 29.12.79.

- Dans les périmètres de protection des Monuments Historiques indiqués sur le plan des servitudes, les constructions sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

***Aspect général***

**11.1** - Les constructions, par leur situation, leur implantation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**11.2** - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, etc..., devront être couverts en ardoises naturelles ou artificielles teintées dans la masse et revêtus d'un enduit.

La couleur de l'enduit pourra être identique à celle de l'habitation.

**11.3** – Les abris de jardin ne pourront pas être réalisés ou couverts en tôles.

**11.4** - Les bâtiments supports d'activités pourront être réalisés en bardage.

Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site (la teinte du bardage devra être choisie dans les gammes du nuancier départemental).  
Le blanc pur est interdit.

***Toitures***

**11.5** - Les couvertures des constructions nouvelles à l'exception des vérandas et bâtiments d'activités agricoles et agri touristiques, doivent être réalisées en ardoises naturelles ou artificielles teintées dans la masse.

**11.6** – Pour les constructions destinées aux activités (agricoles et agri-touristiques), les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent être couleur schiste.

***Murs***

**11.7** - L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc ...) est interdit.

***Clôtures***

**11.8** - Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,8 m et devront être ajourées sur les 2/3. Pour les clôtures constituées d'un muret non surmonté d'une partie pleine (lice, ...), la hauteur du muret ne devra pas excéder 0,6 m. Cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protection intérieurs aux propriétés tels que murs, claustras, grillages, ....

**ARTICLE A 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement**

**12.1** - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

**ARTICLE A 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, et de plantations**

**13.1** - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

**13.2** - L'espace libre créé par le retrait d'implantation de la construction doit être obligatoirement paysager. Les essences locales seront préférées.

**13.3** - Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone. Les essences locales seront préférées.

**13.4** – Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE A 14 : Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R 123-10**

<b>14.1</b>	–	Non	réglementé.
-------------	---	-----	-------------

## Zones« N »

### Zones naturelles a protéger

#### Caractère de la zone

Les zones naturelles sont des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique soit de leur caractère d'espaces naturels.

**La zone « N (1) »** recouvre les zones naturelles qui peuvent être inondées. Elles sont soumises à **un aléa faible** (profondeur de submersion < 1 m, sans vitesse marquée).

**La zone « N (2) »** recouvre les zones naturelles qui peuvent être inondées. Elles sont soumises à **un aléa moyen** (profondeur de submersion comprise entre 1 et 2 m avec vitesse nulle à faible, ou profondeur inférieure à 1 m mais avec vitesse moyenne à forte).

**La zone « N (3) »** recouvre les zones naturelles qui peuvent être inondées. Elles sont soumises à **un aléa fort** (profondeur de submersion > 2 m avec vitesse nulle ou faible, ou profondeur comprise entre 1 et 2 m avec vitesse moyenne à forte).

**La zone « Nc (3) »** recouvre les zones naturelles qui peuvent être inondées. Elles sont soumises à **un aléa fort** (profondeur de submersion > 2 m avec vitesse nulle ou faible, ou profondeur comprise entre 1 et 2 m avec vitesse moyenne à forte). Par ailleurs, ce secteur rassemble une partie des terrains constituant le périmètre rapproché de protection des captages d'eau de Mazé.

**La zone « N (4) »** recouvre les zones naturelles qui peuvent être inondées. Elles sont soumises à **un aléa très fort** (profondeur de submersion > 2 m avec vitesse moyenne à forte).

**La zone Nh** : elle regroupe des ensembles bâti (tout ou parties de villages, hameaux et lieux dits) pour lesquels une évolution du bâti existant est envisagée à condition qu'elle n'entrave pas le développement et la mise aux normes des activités agricoles et qu'elle soit compatible avec les dispositions du PPRNPI. Elle est indicée avec un petit « c » pour indiquer que les secteurs sont assainis collectivement ou qu'ils vont le devenir, et avec « 1 », « 2 », « 3 », « 4 » en fonction des niveaux d'aléas.

**La zone Ni (4)** correspond au site du port St Maur. Pôle touristique et loisirs important devant pouvoir être maintenu et valorisé dans le stricte respect du cadre naturel environnant et des dispositions du PPRNPI.

**Rappel** : En application de l'article R 111.3.2 du code de l'urbanisme et du décret du 5 février 1986, les permis de construire, de lotir, ou de démolir, les installations et travaux divers prévus par le code de l'urbanisme peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation des 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. La mise en oeuvre de cette réglementation est du ressort exclusif de la Direction Régionale des Affaires Culturelles-Service Régional de l'Archéologie des Pays de la Loire.

#### **ARTICLE N 1 : Occupations et utilisations du sols interdites**

Les occupations et utilisations du sol qui ne satisfont pas aux dispositions du PPRNPI liés aux crues de la Loire.

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2, et notamment.

Les ouvrages, remblaiements ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux fortement urbanisés.

## **ARTICLE N 2 : Occupations et utilisations du sols soumises à des conditions particulières**

### **Rappel**

Pour les constructions, installations et aménagements nouveaux, des dispositions devront être prises par le maître d'ouvrage ou le constructeur pour limiter le risque de dégradations par les eaux et pour faciliter l'évacuation des habitants en cas d'alerte à la crue.

Les constructions nouvelles de bâtiments devront notamment être aptes à résister structurellement aux remontées de nappes et à une inondation dont le niveau serait égal aux plus hautes eaux connues.

### **Dans la zone NI (4) :**

□ Les constructions et installations strictement nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne sauraient être implantées en d'autre lieux, telles que : pylônes, stations de pompage d'eau potable, extensions ou modifications de stations d'épuration ou de traitement d'eau potable.

□ Les constructions légères de faible emprise, aisément démontable, nécessaires à l'observation du milieu naturel.

□ Les locaux destinés au fonctionnement des activités de loisirs nautiques sous réserve que :

- ↳ la pratique de ces loisirs soit effective,
- ↳ toutes les installations soient démontables dans un délai de 48 h,
- ↳ les installations ne puissent être localisées dans une zone de moindre risque.

En cas de cessation d'activité liée aux installations, il sera procédé au démontage des installations et à la remise en état du site.

□ Les équipements et travaux d'infrastructures publiques pourront être autorisés si :

- ↳ leurs fonctions rendent impossible toute solution d'implantation en dehors des zones inondables,
- ↳ le parti retenu, parmi les différentes solutions techniques envisageables, est le meilleur compromis entre les intérêts hydrauliques, économiques et environnementaux,
- ↳ toutes les mesures sont prises pour ne pas aggraver les risques et leurs effets.

□ L'extension contiguë de l'emprise des terrains de camping existants à la date du 9 septembre 1998.

□ Les vestiaires, sanitaires et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des terrains à usage de sports, de loisirs, de camping-caravanage, sous réserve d'une implantation antérieure à la date du 9 septembre 1998.

□ Les grosses réparations ainsi que les travaux de gestion et d'entretien courants des constructions et installations implantées antérieurement à la date du 9 septembre 1998, notamment les aménagements internes, les traitements et modifications des façades, la réfection des toitures.

### **Dans les zones N (4), N (3), N (2) et N (1) :**

□ Les constructions et installations strictement nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, telles que : pylônes, stations de pompage d'eau potable ou modification de station d'épuration.

□ Les abris strictement nécessaires aux installations de pompage pour l'irrigation.

□ Les constructions légères de faible emprise, aisément démontable, nécessaires à l'observation du milieu naturel.

□ Les vestiaires, sanitaires et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des terrains à usage de loisirs, sous réserve d'une implantation antérieure à la date du 9 septembre 1998.

□ Les équipements et travaux d'infrastructures publiques pourront être autorisés si :

- ↳ leurs fonctions rendent impossible toute solution d'implantation en dehors des zones inondables,
- ↳ le parti retenu, parmi les différentes solutions techniques envisageables, est le meilleur compromis entre les intérêts hydrauliques, économiques et environnementaux,
- ↳ toutes les mesures sont prises pour ne pas aggraver les risques et leurs effets.

### **Dans la zone identifié Nc (3) :**

□ Les constructions légères de faible emprise, aisément démontable, nécessaires à l'observation du milieu naturel.

## Dans les zones identifiées Nh :

### En Nh c (4) :

□ Les constructions et installations strictement nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, telles que : pylônes, stations de pompage d'eau potable ou modification de station d'épuration.

□ Les grosses réparations ainsi que les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et installations implantées antérieurement à la date du 9 septembre 1998, notamment les aménagements internes, les traitements et modifications de façades, la réfection des toitures.

□ Les équipements et travaux d'infrastructures publiques pourront être autorisés si :

↳ leurs fonctions rendent impossible toute solution d'implantation en dehors des zones inondables,

↳ le parti retenu, parmi les différentes solutions techniques envisageables, est le meilleur compromis entre les intérêts hydrauliques, économiques et environnementaux,

↳ toutes les mesures sont prises pour ne pas aggraver les risques et leurs effets.

### En Nh (3), Nh (2), Nh (1), Nh c (3), Nh c (2) :

□ Les constructions et installations strictement nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, telles que : pylônes, stations de pompage d'eau potable ou modification de station d'épuration.

□ Les grosses réparations ainsi que les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et installations implantées antérieurement à la date du 9 septembre 1998, notamment les aménagements internes, les traitements et modifications de façades, la réfection des toitures.

□ L'extension des constructions régulièrement autorisées implantées antérieurement à la date du 9 septembre 1998, sous réserve qu'elle n'entrave pas l'évolution d'une activité agricole proche et dans la limite des plafonds suivants :

- 35 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation. Cet accroissement d'emprise au sol pourra être portée à 50 m<sup>2</sup> en vue de

l'édification de locaux annexes accolés ou non ; dans ce cas, l'accroissement de l'emprise au sol des pièces d'habitation ne pourra excéder 35 m<sup>2</sup>

- 30 % d'augmentation de leur emprise au sol pour les bâtiments à usage d'activités économiques (artisanales, commerciales) ou de service, n'ayant pas vocation à l'hébergement.

□ L'extension des bâtiments à usage d'activités économique de proximité (artisanat, commerce et services), sans limite d'emprise, sous réserve qu'elle n'entrave pas l'évolution d'une activité agricole proche.

□ Les piscines non couvertes

□ Les reconstructions de bâtiments sinistrés pour des causes autres que l'inondation, sans augmentation d'emprise au sol et sous réserve d'en réduire la vulnérabilité aux inondations.

□ Les abris de jardins dont l'emprise au sol ne devra excéder 10 m<sup>2</sup>.

□ Le changement de destination des bâtiments maçonnés existant à la date du 9 septembre 1998 aux fins d'activités compatibles avec la vocation première de la zone (habitat).

□ Le changement de destination des bâtiments maçonnés existant à la date du 9 septembre 1998 en vue de l'habitation sous les réserves suivantes :

- qu'un seul logement soit créé dans la construction considérée.
- qu'un niveau habitable puisse être réalisé au dessus de la crue de référence en aléas 2 et 3 sans remaniement du gros oeuvre, sauf pour la réalisation de percements à usage de portes et de fenêtres. Ce dernier niveau devra être accessible de l'intérieur et de l'extérieur et permettre une mise en sécurité et une évacuation facile des occupants en cas d'inondation.
- qu'il n'entrave pas l'évolution des activités agricoles proches.
- que l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conforme au besoin et à la nature des sols soit possible sur le terrain (ce en l'absence du réseau collectif d'assainissement).

□ Les équipements et travaux d'infrastructures publiques pourront être autorisés si :

↳ leurs fonctions rendent impossible toute solution d'implantation en dehors des zones inondables,

↳ le parti retenu, parmi les différentes solutions techniques envisageables, est le meilleur compromis entre les intérêts hydrauliques, économiques et environnementaux,

↳ toutes les mesures sont prises pour ne pas aggraver les risques et leurs effets.

### **ARTICLE N 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :**

#### **◇ ACCES**

**3.1** - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

**3.2** - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

**3.3** - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### **◇ VOIRIE**

**3.4** - Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

**3.5** - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

**3.6** - Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de service et de sécurité de faire aisément demi-tour.

### **ARTICLE N 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :**

#### **◇ EAU POTABLE**

**4.1** - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Toute structure accueillant du public (camping, gîte, hôtel, etc..) ou ne concernant pas qu'une seule famille doit impérativement être desservie par le réseau d'eau potable et par lui seul.

En cas d'alimentation alternée adduction publique / puits privé un dispositif de dis-connexion efficace doit prévenir tout risque d'écoulement du réseau privé vers le réseau public.

#### **◇ ASSAINISSEMENT**

##### ***Eaux usées***

**4.2** – Dans les zones ((Nh c (4), Nh c (3) et Nh c (2)) lorsque le réseau existe, toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

En l'absence du réseau, les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires

**4.3** – Dans les zones Nl (4), Nh (3), Nh (2) et Nh (1), toute construction ou installation doit être assainie suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

**4.4** - L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du propriétaire du réseau qui pourra exiger des pré-traitements.

**4.5** - Toute évacuation des eaux usées ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdit. En tout état de cause, indépendamment de l'épuration de ces eaux, il conviendra de solliciter une autorisation de rejet auprès du gestionnaire concerné qui pourra exiger des pré-traitements.

##### ***Eaux pluviales***

**4.6** - Lorsque le réseau de collecte existe, les eaux pluviales de toute nouvelle construction, installation

ou aménagement doivent être évacuées dans ce réseau. Ou le cas échéant, elles peuvent être résorbées ou évacuées par des dispositifs adaptés et conformes à la législation en vigueur.

#### ❖ **ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION**

4.7 - Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux réseaux de télécommunications doivent être également souterrains.

#### **ARTICLE N 5 : Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif**

5.1 – En l'absence du réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains devront permettre le strict respect de la réglementation en vigueur en matière d'assainissement.

#### **ARTICLE N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

6.1 - Les constructions nouvelles doivent être implantées, soit à l'alignement, des voies ouvertes à la circulation automobile existantes ou projetées, soit à 5 m minimum en retrait dudit alignement ou de la limite qui s'y substitue.

6.2 – Des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées :

- Pour les reconstructions consécutives à un sinistre. Sauf si les exigences en matière de sécurité exigent un retrait spécifique.
- Pour les extensions de constructions existantes, ainsi que les locaux annexes.

6.3 - Les équipements, constructions, installations, ouvrages dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateur, relais,...) ne sont pas soumis aux règles précédentes, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et à la sécurité des usagers de la route.

6.4 – Le recul minimum des constructions et installations par rapport à l'axe de la D 952 (route classée à grande circulation) est fixé à 75 m en application du L. 111-1-4 du code de l'urbanisme, ce en dehors des espaces urbanisés. Ne sont pas soumis à

cette prescription et doivent respecter les alinéas ci-dessus : les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole, les réseaux d'intérêt public, l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

#### **ARTICLE N 7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1 – A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 3 m.

7.2 - Les équipements, constructions, installations, ouvrages dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateur, relais,...) ne sont pas soumis aux règles précédentes, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au voisinage.

#### **ARTICLE N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

8.1 - Une distance égale à 4 m peut être imposée entre deux constructions sur une même propriété.

#### **ARTICLE N 9 : Emprise au sol**

9.1 – Non réglementé.

#### **ARTICLE N 10 : Hauteur maximale des constructions**

10.1 - La hauteur absolue d'une construction ne doit pas excéder 6 m mesurés du sol naturel à l'égout du toit (sauf éléments techniques particuliers).

10.2 - Ne sont pas soumis à cette règle de hauteur :

- Les équipements, constructions, installations, ouvrages dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateur, relais,...).

#### **ARTICLE N 11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de**

**paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R.123-11**

**Rappel :**

- La publicité, les enseignes et pré-enseignes sont régies par la loi n°79 1150 du 29.12.79.

- Dans les périmètres de protection des Monuments Historiques indiqués sur le plan des servitudes, les constructions sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

***Aspect général***

**11.1** - Les constructions, par leur situation, leur implantation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**11.2** - Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes et participer à l'intégration dans l'environnement.

**11.3** - Les abris nécessaires aux installations de pompage ne pourront être réalisés ou couverts en tôles. Le choix des matériaux et des couleurs devront participer à l'intégration de la structure dans l'environnement naturel.

**11.4** - Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement (couleur schiste).

**11.5** - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garages, ..., devront être couverts en ardoises naturelles ou artificielles teintées dans la masse et revêtus d'un enduit.

La couleur de l'enduit pourra être identique à celle de l'habitation.

Néanmoins, l'utilisation du bois peut être admise dans la mesure où elle est compatible avec l'habitat ainsi que les espaces environnants.

***Toitures***

**11.6** - Les couvertures des constructions nouvelles, à l'exception des vérandas, doivent être réalisées en ardoises naturelles ou artificielles teintées dans la masse.

***Murs***

**11.7** - L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc ...) est interdit.

***Clôtures***

**Dans les secteurs identifiés N (1), N (2), N (3), Nc (3), Nh (1,2,3) Nh c (2,3) :**

**11.8** - Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,8 m et devront être ajourées sur les 2/3. Pour les clôtures constituées d'un muret non surmonté d'une partie pleine (lice, ...), la hauteur du muret ne devra pas excéder 0,6 m. Cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protection intérieurs aux propriétés tels que murs, claustras, grillages, ....

**Dans les secteurs identifiés en aléa « 4 » (N (4), Nh c (4) et NI (4))**

**11.9** - Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,80 m et devront être entièrement ajourées

**ARTICLE N 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement**

**12.1** - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

**ARTICLE N 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

**13.1** - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

**13.2** - L'espace libre créé par le retrait d'implantation de la construction doit être obligatoirement paysager. Les essences locales seront préférées.

**13.3** - Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE N 14 : Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R 123-10**

**14.1** - Non réglementé.