

# SURY-PRES-LERE

## PLAN LOCAL D'URBANISME



### 5 - Règlement



**GEOMETRE EXPERT  
URBANISTE**  
49 av. des Boullards  
**45500 GIEN**  
Tél : 02 38 27 07 07  
Fax : 02 38 27 07 08

#### PROCEDURE

POS mis à jour le 30 novembre 2001

POS modifié le 26 mars 1998

POS approuvé le 23 décembre 1983

Révision simplifiée approuvée le 17/11/2010

PLU approuvé le 24 janvier 2008

# SOMMAIRE

		CHAPITRE	ZONE	PAGE
<b>Titre I</b>	Dispositions générales			2
<b>Titre II</b>	Règlement des zones urbaines	I	Zone UB	5
		II	Zone UI	19
<b>Titre III</b>	Règlement des zones à urbaniser	I	Zone AU	25
		II	Zone AUI	27
<b>Titre IV</b>	Règlement des zones agricoles	I	Zone A	30
<b>Titre V</b>	Règlement des zones naturelles	I	Zone N	39
<b>Titre VI</b>	Annexes réglementaires			48

# TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

## ARTICLE 1.1. – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de SURY-PRES-LERE.

## ARTICLE 1.2. – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS

**1.2.1.** Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales d'utilisation du sol faisant l'objet des articles R 111.1 à R 111.26 du code de l'urbanisme. Toutefois, en application de l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, demeurent applicables au territoire de la commune, les prescriptions définies dans les articles suivants de ce code (cf. texte en annexe – Titre VI).

Article R 111.2	atteinte à la salubrité et la sécurité publique
Article R 111.4	préservation ou mise en valeur d'un site archéologique
Article R 111.15	protection de l'environnement
Article R 111.21	respect des sites et paysages, intégration architecturale des bâtiments

**1.2.2.** - Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles de tout plan d'urbanisme antérieur applicable au même territoire.

### 1.2.3. – Servitudes d'utilité publique

Sont également applicables les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées ou susceptibles d'être créées ultérieurement en application de législations particulières. Ces servitudes sont matérialisées sur la liste et le plan des servitudes annexé au dossier du P.L.U.

## ARTICLE 1.3. - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES – TERRAINS CLASSES COMME ESPACES BOISES CLASSES – EMPLACEMENTS RESERVES – ELEMENTS DE PAYSAGE

1.3.1. – Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en :

- zones urbaines,
- zones à urbaniser,
- zone agricole,
- zones naturelles,

délimitées sur le plan de zonage et dont la destination est définie dans le présent règlement.

Les zones Urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont divisées en :

ZONE	SECTEURS	SECTEURS INONDABLES
Zone UB	UBm	UB 1, UBm 1, UBs 1, UB 3 et UBm 3
Zone UI	UIc, UIg	néant

Les zones A Urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont divisées en :

ZONE	SECTEURS
Zone AU	AUm, AUms
Zone AUI	néant

La zone Agricole à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV :

ZONE	SECTEUR INONDABLE
Zone A	A 3

La zone Naturelle à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V :

ZONE	SECTEURS	SECTEURS INONDABLES
Zone N	Na, Nb, Nc	N 1, N 4

1.3.2. - Outre les dispositions ci-dessus relatives à la délimitation des zones et secteurs, les plans de zonage font apparaître :

1.3.2.1. - Les **espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer**. Ces espaces sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection de ces boisements.

1.3.2.2. - Les **emplacements réservés**. Ces emplacements sont destinés à la réalisation d'équipements ou d'ouvrages publics (voies, installations d'intérêt général, espaces verts...) auxquels s'appliquent les dispositions des articles L 123-1 et R 123-11 du Code de l'Urbanisme. La liste de ces emplacements réservés avec leur destination, leur surface et le nom de la collectivité bénéficiaire, est annexée au dossier de P.L.U.

1.3.2.3. - Les **éléments de paysage**. Ces éléments sont définis d'après l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme. Ils ont un rôle paysager, historique, culturel ou architectural notoire et sont destinés à être conservés et mis en valeur. Le règlement fixe les règles de leur gestion. La liste des éléments de paysage est annexée au dossier de P.L.U.

#### **ARTICLE 1.4. - ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123.1 du Code de l'Urbanisme).

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

#### **ARTICLE 1.5. – PERMIS DE DEMOLIR**

Le permis de démolir est instauré sur les secteurs suivants:

- la zone UB en totalité,
- dans les zones A et N, sur les éléments de paysages listés et indiqués sur le plan de zonage, ainsi que dans le périmètre de protection des Monuments Historiques.

#### **ARTICLE 1.6. – CLOTURES**

En application de la délibération prise par le Conseil Municipal, les clôtures sont soumises à déclaration dans les zones et secteurs suivants :

- zones UB, UI, AU
- secteurs Na, Nb

## TITRE II - REGLEMENT DES ZONES URBAINES

# CHAPITRE I - REGLEMENT DE LA ZONE UB

## Caractère de la zone

Cette zone correspond à l'agglomération de SURY où se mêlent bâtiments traditionnels et constructions modernes.

Le présent règlement a pour objectif la préservation du caractère du bâti traditionnel en définissant des règles de volumétrie et d'implantation proches de celles des constructions existantes, ainsi que la bonne insertion du bâti nouveau.

La zone UB est partiellement située dans le périmètre de protection des monuments historiques.

Elle reçoit en plus de l'habitat, les activités artisanales, les commerces, les services et les équipements publics qui en sont le complément normal.

La zone UB est en partie desservie par le réseau d'assainissement.

Elle est située en faible partie dans le val inondable de la Loire, aléas faible et fort du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI).

C'est pourquoi, la zone UB comprend 2 secteurs :

- Le secteur UB 1 correspond à la partie située en aléa d'inondation faible,
- Le secteur UB 3 correspond à la partie située en aléa d'inondation fort.

Dans ces deux secteurs, le règlement du PPRI s'applique de plein droit. En cas de règle contradictoire avec le règlement du PLU, le plus restrictif des deux règlements s'impose.

Des secteurs de zone sont soumis à des prescriptions particulières :

- Le périmètre des Monuments Historiques est couvert par un **secteur UBm** afin d'appliquer des prescriptions architecturales renforcées
- Les terrains de sports sont couverts par un **secteur UBs**, dédiés aux sports et loisirs.

La zone UB comprend également des éléments de paysage à conserver qui sont notamment identifiés sur le plan de zonage :

- Éléments architecturaux : l'extension, la restauration ou l'aménagement des bâtiments doivent se faire en respectant leur caractère ; notamment les proportions, matériaux, rythme des ouvertures...
- Les autres éléments de patrimoine doivent être conservés, ils peuvent le cas échéant être déplacés à proximité.
- Éléments végétaux : leur fonction paysagère doit être préservée. Les alignements d'arbres, les haies et les arbres isolés doivent être conservés, le cas échéant remplacés avec les mêmes essences ou des essences présentant un développement comparable

Le permis de démolir est instauré sur l'intégralité de la zone UB.

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

### Article UB 1 - Occupations et utilisations du sol INTERDITES

<b>1.1.</b>	Les installations à usage d'industrie, d'entrepôt, de dépôt ou de décharge
<b>1.2.</b>	Les terrains de camping et de caravanage.
<b>1.3.</b>	Les habitations légères de loisirs, parcs résidentiels de loisirs
<b>1.4.</b>	Les carrières
<b>1.5.</b>	Les dépôts de véhicules
<b>1.6.</b>	Les garages collectifs de caravanes

1.7.	Les parcs d'attraction
1.8.	Dans le secteur UBs1, tout aménagement, installation ou construction non lié aux sports, aux loisirs, ou à la culture.
1.9.	<b>Au surplus, dans les secteurs inondables UB 3 et UBm 3 :</b> La construction de nouveaux équipements tels que équipements scolaires, centres de secours, maisons de retraite, hôpitaux, cliniques, centres de post-cure, ou centres d'accueil permanent de personnes à mobilité réduite.

## Article UB 2 - Occupations et utilisations du sol ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1.	Les constructions et installations sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone.
2.2.	Les activités artisanales, commerciales et de services sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère urbain de la zone
2.3.	Les extensions et les modifications des installations classées existantes sous réserve d'être compatibles avec le caractère urbain de la zone et de ne pas aggraver les nuisances.
2.4.	Les affouillements de sol, s'ils sont liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces ou d'ouvrages publics.
2.5.	Le stationnement des caravanes : <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; s'il ne dépasse pas une durée de trois mois</li> <li>&gt; ou sans condition de délai, sous réserve qu'elles soient entreposées dans les bâtiments et remises édifiées sur le terrain de la résidence de l'utilisateur.</li> </ul>
2.6.	Les démolitions sous réserve qu'elles ne soient pas de nature à compromettre la protection et la mise en valeur de la zone, ainsi que celles des éléments de paysages listés et indiqués sur le plan de zonage.
2.7	En dehors des secteurs UB 1, UBm1, UBs1, UB 3 et UBm 3, les exhaussements de sol liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces et d'ouvrages publics.
2.8.	<b>Au surplus, dans les secteurs inondables UB 1, UBm1, UBs1, UB 3 et UBm 3 :</b>
2.8.1.	Les ouvrages, remblaiements ou endiguements nouveaux s'ils sont nécessaires : <ul style="list-style-type: none"> <li>- à la protection des lieux déjà fortement urbanisés</li> <li>- à la réalisation de travaux d'infrastructure publique</li> </ul>
2.8.2.	La reconstruction des bâtiments sinistrés de surface hors œuvre nette au plus égale à l'état ancien
2.8.3.	L'extension des constructions existantes à la date de publication du projet de protection (29 octobre 1996), sous réserve des limites fixées par l'article UB 9.
2.8.4	Les constructions à usage d'habitation sous réserve de comporter un premier niveau de plancher à au moins 0,50 m au-dessus du terrain naturel, et de disposer pour chaque logement d'un niveau habitable en permanence au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues aisément accessible de l'intérieur et disposant d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation.
2.8.5	D'une façon générale les constructions ou occupations du sol sous réserve que, par leurs dimensions trop importantes, leur implantation ou leur configuration, elles soient susceptibles de perturber sensiblement l'écoulement des eaux.
2.8.6	
2.8.7	Les activités nouvelles sous réserve qu'elles ne fabriquent pas de produits dangereux ou polluants.
2.8.8	Les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel, sauf ceux à usage de parkings collectifs

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article UB 3 – Accès et voirie

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

### Voirie

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 à l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

### Accès

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

Malgré les dispositions qui précèdent, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à **4 mètres**.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

## **Article UB 4 - Desserte par les réseaux**

### **4.1. - Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

### **4.2. - Assainissement**

- Eaux usées : Toute construction à usage d'habitation ou d'activité admise dans la zone doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

En l'absence du réseau public d'assainissement : toute construction à usage d'habitation ou d'activité admise dans la zone, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif, conforme avec la réglementation en vigueur, et en adéquation avec les directives du schéma d'assainissement communal.

Le cas échéant, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau dès la réalisation de celui-ci.

- Eaux pluviales : A défaut de réseau public, tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Il pourra être exigé le traitement des eaux résiduaires et les eaux de ruissellement des aires imperméabilisées nécessaires aux installations à usage d'activité admise dans la zone.

### **4.3. - Desserte en électricité et téléphone**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité. Les raccordements doivent être effectués en souterrain depuis les réseaux publics d'électricité et de télécommunication.

## **Article UB 5 – Surface minimale des terrains**

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, le terrain doit être de taille suffisante pour installer un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation.

La surface nécessaire doit être entièrement comprise dans la zone lorsque le terrain est limitrophe de zones naturelles ou agricoles non réservées à l'urbanisation.

Lorsque le terrain est concerné par une ou plusieurs zones urbaines ou à urbaniser, les superficies comprises dans chaque zone s'ajoutent.

Cette surface minimale n'est en outre pas exigée pour les constructions ou installations qui ne requièrent pas un système d'assainissement.

## **Article UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les dispositions de l'article UB 6 s'appliquent à toutes les voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient publiques ou privées, et quels que soit leur statut et leur fonction.

Dans tout ce qui suit, l'alignement désigne aussi bien la limite entre le domaine public et la propriété privée que la limite de fait entre le domaine privé ouvert à l'usage du public (chemin rural par exemple) et la propriété privée.

**6.1.** - Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement existant ou futur (mur pignon ou façade), ou en retrait d'au moins cinq mètres.

L'extension et l'aménagement des constructions existantes se fera en prenant en compte l'implantation desdites constructions.

**6.2.** - - Malgré les dispositions de l'alinéa 6.1, une implantation différente peut être autorisée ou imposée, dans le cas de reconstruction après sinistre, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions à l'alinéa 6.1.

**6.3.** - Les dispositions de l'alinéa 6.1 ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages strictement nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **Article UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**7.1.** - Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives si elles ne dépassent pas 3,5 mètres de hauteur à l'égout du toit.

Dans le cas contraire, la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale ou supérieure à 3 mètres pour les constructions principales et 1,90 mètres pour les constructions annexes.

Les pointes de pignon (partie triangulaire du mur pignon) ainsi que les ouvrages de faible emprise (souches de cheminée, déventilation, éléments techniques,...) ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent alinéa.

**7.2** - Malgré les dispositions de l'alinéa 7.1, une implantation différente peut être autorisée ou imposée, dans le cas de reconstruction après sinistre, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions à l'alinéa 7.1.

**7.3** - Les dispositions de l'alinéa 7.1 ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages strictement nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **Article UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions édifiées sur une même propriété peuvent se jouxter.

## **Article UB 9 - Emprise au sol**

*Rappel: L'emprise au sol est constituée par la projection de l'ensemble des constructions sur le sol, à l'exception des petits éléments en surplomb tels que balcons, débords de toiture...*

**9.1** – Dans les secteurs UB 1, UBm 1, UB 3 et UBm 3, à l'exception des équipements publics n'ayant pas vocation à l'hébergement, l'emprise au sol des constructions et de leurs annexes par rapport à la surface du terrain est fixée comme suit :

	<b>Secteurs UB 1 et UBm 1</b>	<b>Secteurs UB 3 et UBm 3</b>
Constructions à usage d'habitation	30 %	10 %
Constructions à usage d'habitation autorisées avant le 29 octobre 1996 dans le cadre d'opérations d'ensemble	35 %	15 %
Constructions à usage d'activités	40 %	20 %

Pour les constructions ou opérations d'urbanisme établies sur plusieurs secteurs, un coefficient d'emprise moyen sera calculé proportionnellement à la superficie comprise dans chaque secteur. Dans ce cas, l'organisation d'ensemble devra contribuer à limiter la vulnérabilité.

**Extension des constructions existantes implantées antérieurement à la publication du projet de protection (29 octobre 1996), dépassant ou avoisinant les plafonds définis ci-dessus :**

Une extension réalisée en une ou plusieurs fois est admise dans la limite la plus favorable entre :

- le plafond défini ci-dessus,
- les plafonds suivants :
  - 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation (annexes comprises)
  - 30 % d'augmentation de leur emprise au sol existante à la date de publication du projet de protection (29 octobre 1996), pour les bâtiments à usage d'activités économiques et de service et leurs annexes.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, la reconstruction sur place après un sinistre non causé par les inondations peut être autorisée dans la limite de l'emprise au sol de la construction préexistante.

**9.2** – Dans le reste de la zone, il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

## **Article UB 10 - Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel ou remblayé si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain, pris au centre de la construction, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. Cette disposition s'apprécie par tronçons de 20 m de façade.

### **10.1 – Hauteur maximale**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres.

Les constructions annexes indépendantes de la construction principale ne doivent pas avoir plus d'un niveau.

**10.2** - Malgré les dispositions de l'alinéa 10.1 une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée :

- Soit pour assurer la cohérence avec les constructions voisines
- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, dont la hauteur ne serait pas conforme aux dispositions de l'alinéa 10.1.

**10.3** - Il n'est pas fixé de règles de hauteur pour les équipements publics ou privés dont la vocation de service public nécessite une grande hauteur (château d'eau, etc.), et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

**10.4.** – En secteurs inondables UB 1, UBm 1, UB 3 et UBm 3, la surélévation d'une construction existante à usage d'habitation doit avoir pour effet d'améliorer les conditions de sécurité des occupants, par la création au dessus de la cote des plus hautes eaux connues d'un niveau habitable en permanence aisément accessible par l'intérieur et disposant d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation.

### 11.1 - Dispositions générales

Toute construction ou extension de construction, doit s'intégrer dans l'espace architectural qui l'environne et respecter la continuité visuelle et la trame volumétrique des constructions voisines.

L'autorisation de construire sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur implantation, leurs dimensions ou leur aspect ne sont pas en accord avec la typologie locale ou portent atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages urbains.

En particulier, sont interdits les éléments ornementaux à caractère monumental, plaqués ou non sur les constructions, et présentant le cas échéant, des caractéristiques architecturales différentes de celles desdites constructions, tels que les péristyles, les colonnades, les colonnes à chapiteaux...

Ces dispositions n'interdisent pas les avancées de toitures, reposant sur un ou plusieurs poteaux, réalisées dans la continuité des versants de toitures avec éventuellement une pente inférieure.

#### Éléments de paysage

Les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus de façon à maintenir leurs caractéristiques culturelles, architecturales ou historiques. Ces constructions sont référencées dans la liste des éléments de paysage à conserver et sont localisés sur le plan de zonage.

De même, les projets contigus à ces bâtiments protégés, ou situés à proximité ne doivent pas avoir pour effet d'en altérer sensiblement l'intérêt.

### 11.2 Dispositions applicables dans les secteurs UBm, UBm1 et UBm 3

#### 11.2.1. Les constructions existantes

De manière générale, les travaux exécutés sur un bâtiment existant à caractère traditionnel doivent utiliser des techniques compatibles avec sa mise en œuvre originelle.

##### 11.2.1.a. – Les toitures

Les toitures devront intégrer harmonieusement tous les nouveaux éléments de superstructures (souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escalier, locaux techniques...)

Les toitures du bâti existant comportent généralement deux versants d'inclinaison identique comprise entre 40 et 60°, ou à la Mansart.

Les modes de couverture admis sont :

#### Pour les constructions principales :

- Soit la tuile plate de pays de réemploi ou la tuile plate petit moule de pays sans cote verticale à raison de 44 unités au m<sup>2</sup> au minimum. Les tuiles seront choisies dans une gamme de couleurs panachées, de teintes identiques aux toitures environnantes.  
Les rives de toitures doivent être sans débord et sans retour sur les façades. Le faîtage doit être réalisé avec des tuiles faitières demi-rondes scellées au mortier constituant les crêtes de coq et embarrures. Les noues et les arêtières seront fermés.
- Soit l'ardoise naturelle rectangulaire 22x32cm, en pose droite, sans partie métallique visible. L'ardoise artificielle est proscrite.  
Les crochets doivent être teintés, les noues et arêtières fermés. Les rives sont sans retour.
- Soit la tuile mécanique si la construction a été conçue dès son origine pour recevoir ce type de matériau.

### Pour les annexes accolées ou isolées :

Il peut être admise une révision de leur pente originelle présentant une différence de 10° par rapport à celle du bâtiment principal.

Au surplus, pour les constructions annexes situées en cœur d'îlot, il peut être autorisé, en plus des matériaux ci-dessus, l'emploi de la tuile mécanique losangée brun rouge, la tuile à recouvrement brun rouge petit format à raison de 27 unités au m<sup>2</sup>, les matériaux multi-couches sur les toitures terrasses, et les matériaux transparents sur les vérandas.

### Ouvertures en toiture :

Dans l'architecture traditionnelle, le nombre de lucarnes et de châssis de toit est limité. Leur implantation nouvelle et leur nombre seront en rapport avec les élévations.

Seules seront autorisées les lucarnes à deux versants, avec ou sans croupe.

Les lucarnes existantes seront en priorité à conserver et restaurer.

En cas d'ajout de nouvelles lucarnes, celles-ci auront des dimensions analogues et le même aspect que les lucarnes préexistantes.

Les châssis de toit seront à implanter de préférence sur les versants de toiture non visibles depuis le domaine public. Leur nombre et leur implantation ne doit pas conduire à un effet de batterie.

La pose de châssis et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée en fonction de leur impact, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture.

Les châssis de toit doivent être encastrés, avec ou sans fer plat central, de proportion rectangulaire et mesurer au maximum 80x100 cm.

#### **11.2.1.b – Les façades :**

Les réhabilitations du bâti et la modification des façades feront l'objet d'une recherche, notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées et de l'accroche aux constructions limitrophes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels que la brique creuse ou les parpaings est interdit.

Les moellons, les pierres ou tout autre matériau tout venant hourdé qui composent les maçonneries traditionnelles, ne devront pas être apparents. Toutes les façades du bâti existant, autres que celles réalisées en pierre de taille ou en briques appareillées, devront être enduites.

Le ravalement des constructions vise à la fois la santé de l'immeuble et la qualité esthétique de la façade et devra prendre en compte les facteurs suivants :

- la technique et les matériaux de ravalement employés
- l'étude chromatique des façades de l'environnement du projet
- l'environnement direct du bâti concerné
- la surface des façades

De ce fait doivent être employés des matériaux et des techniques adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement afin de :

- maintenir et mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chaînages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, couvrements, ...)
- mettre en valeur les enduits traditionnels ou adaptés à la construction d'origine (mortier et enduit à la chaux, plâtre gros extérieur, sable local, enduit terre...)

### Les ouvertures en façade :

Les percements nouveaux pourront être autorisés s'ils respectent le rythme et les proportions des percements existants ainsi que les principes de la modénature de la façade.

De manière générale, les baies des portes de garage seront plus hautes que larges. Si possible le linteau de la baie sera aligné aux autres linteaux des portes ou des fenêtres de la façade.

En outre, la création de plus de deux portes de garage consécutives est interdite, afin d'éviter l'effet de batterie.

#### **11.2.1.c – Les menuiseries :**

Les menuiseries traditionnelles devront faire l'objet autant que possible d'une réfection, ou d'un remplacement par des menuiseries en bois d'aspect identique.

Les menuiseries en PVC ou en aluminium peuvent être tolérées en remplacement des menuiseries traditionnelles en bois dans la mesure où elles ne modifient pas l'aspect originel des baies et de la façade, notamment en raison de la dimension et du nombre de carreaux ou de l'épaisseur des montants.

Les volets roulants avec caisson extérieur sont proscrits.  
Les volets battants seront en bois, sans écharpes.

Les menuiseries devront être peintes de couleur couvrante claire pour les fenêtres et/ou foncée, notamment pour les portes d'entrée et les portes de grange et de garages (la couleur blanc pur est proscrite).

Les volets seront peints de la même couleur que les autres menuiseries.

## **11.2.2. – Les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes**

### **11.2.2.a – Volume des constructions principales et des annexes accolées ou isolées :**

D'une manière générale, le volume de la construction principale projetée sera simple.

Les annexes accolées et les extensions d'une construction existante devront, lorsqu'elles ne seront pas construites avec les mêmes matériaux que ce bâti, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui desdites façades existantes.

Pour garantir l'insertion des petits bâtiments destinés à être des éléments de liaison ou des annexes accolées par exemple à des murs de clôture, ceux-ci pourront comporter des toitures terrasses.

Par leur implantation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect, les constructions isolées du bâti existant devront s'intégrer au paysage urbain et rural qu'il convient de préserver.

### **11.2.2.b – Toitures :**

Les toitures devront intégrer harmonieusement tous les nouveaux éléments de superstructures (souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escalier, locaux techniques...)

En dehors de l'extension de toitures existantes, pour lesquelles l'unité de matériaux et de pente pourra être exigée en fonction des matériaux existants, les modes de couvertures admis sont :

#### Pour les constructions principales :

- La tuile plate de pays ou la tuile petit moule à recouvrement à raison de 44 unités au m<sup>2</sup> au minimum. Les tuiles seront choisies dans une gamme de couleurs panachées, de teintes identiques aux toitures environnantes. Les rives débordantes sont proscrites. Le faitage doit être réalisé avec des tuiles faitières demi-rondes scellées au mortier constituant les crêtes de coq et embarrures. Les noues et les arêtières seront fermés.
- L'ardoise naturelle de format rectangle en pose droite. L'ardoise artificielle est proscrite. Les crochets doivent être teintés, les noues et arêtières fermés. Les rives sont sans retour.

#### Pour les annexes accolées ou isolées :

Les modes de couvertures des annexes sont identiques à ceux des constructions principales. Toutefois, il pourra être admis une pente présentant une différence de 10° par rapport à celle de la construction principale.

Pour les constructions annexes situées en cœur d'îlot, il peut être autorisé, en plus des matériaux ci-dessus, l'emploi de la tuile d'aspect plat de couleur brun-rouge. En outre, les toitures pourront, en fonction du mode de couverture utilisé, avoir les caractéristiques suivantes:

- Soit un versant unique d'une pente supérieure à 10°.
- Soit deux versants de pente identique et supérieure ou égale à 30°.

#### Les ouvertures en toiture :

L'implantation et le nombre de lucarnes et de châssis de toit seront en rapport avec les élévations du bâti projeté et ne devront pas générer un effet de batterie.

Seules sont autorisées les lucarnes à deux versants, avec ou sans croupe. Les lucarnes maçonnées seront implantées à l'aplomb du mur de façade. Celles réalisées en bois pourront être situées sur le versant de la toiture.

Les châssis de toit seront de préférence implantés sur les versants de toiture non visibles depuis le domaine public. Ils seront encastrés, de proportion rectangulaire et auront au maximum 80x100 cm.

La pose de châssis de toit doit être étudiée en fonction de leur impact, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture, et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

#### **11.2.2.c – Façades :**

Les constructions nouvelles et extensions de constructions existantes feront l'objet d'une recherche, notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées par rapport à la parcelle et aux constructions voisines.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels que la brique creuse ou les parpaings est interdit.

Les constructions, autres que celles exécutées avec des matériaux comme la pierre de taille ou la brique de parement, devront être enduites.

Les enduits pourront être réalisés avec des mortiers traditionnels ou adaptés à la construction neuve.

En dehors de l'extension de façades existantes, pour lesquelles l'unité de revêtement pourra être exigée, les mortiers seront de couleurs naturelles se rapprochant de celles des enduits traditionnels.

#### Les ouvertures en façade :

La création de plus de deux portes de garage consécutives est interdite, afin d'éviter l'effet de batterie.

#### **11.2.2.d – Les menuiseries :**

Les fenêtres peuvent être en PVC de faible section de châssis et de couleur (le blanc pur est proscrit) et/ou en aluminium et/ou en bois.

Les menuiseries devront être peintes de couleur couvrante claire pour les fenêtres et/ou foncée, notamment pour les portes d'entrée et les portes de garages (les couleurs blanc pur et marron sont proscrites). Les volets seront peints de la même couleur que les autres menuiseries.

Les volets roulants pourront être admis si leur caisson est invisible de l'extérieur de la construction. Les volets battants seront en bois et sans écharpes.

<b>11.3. - Dispositions applicables dans le reste de la zone UB</b> (en dehors des secteurs UBm, UBm1 et UBm 3)
--

#### **11.3.1. – Les toitures :**

##### **a) Modes de couverture**

En dehors de modifications et extensions de toitures existantes, pour lesquelles l'unité de mode de couverture pourra être exigée, les toitures des constructions doivent être réalisées :

##### Pour les constructions principales :

Les toitures des constructions principales doivent être réalisées :

- soit en tuiles plates ou d'aspect plat de teinte brun-rouge, à raison de 27 unités/m<sup>2</sup> au minimum
- soit en ardoises rectangulaires, en pose droite.

Les toitures sont à au moins deux pans avec une pente compatible avec le matériau employé et respectant une inclinaison supérieure ou égale à 35°. Chaque pan de la toiture doit avoir une pente similaire.

Au surplus, les toitures des constructions à usage d'activités peuvent être réalisés en bac acier peint de couleur sombre, avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés.

Les constructions peuvent comporter quatre pans sous les réserves suivantes :

- chaque pan de la toiture doit présenter approximativement la même pente,
- la longueur du faîtage doit être égal à au moins la moitié de la longueur de la construction,
- que la construction ait au moins trois niveaux : un rez-de-chaussée, un étage et un comble.

Les dispositions qui précèdent n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture complémentaires justifiés par les besoins de la composition : lucarnes, terrassons, croupes, à condition que ceux-ci ne déséquilibrent pas le volume général de la construction.

#### Pour les annexes accolées à la construction principale :

Les toitures des annexes accolées à la construction principale doivent avoir un ou deux versants.

Lorsqu'elles ont deux versants, elles sont traitées comme la construction principale.

Les annexes à un seul versant doivent être accolées sur pignon, ou sur façade en prolongement de la toiture de la construction principale, et doivent présenter une pente d'au moins 20°. Elle pourront être couvertes à la façon de la construction principale, ou avec des matériaux d'aspect similaire.

#### Pour les annexes indépendantes de la construction principale :

Les toitures des constructions annexes indépendantes de la construction principale situées à moins de 12m de l'alignement ou visibles de l'espace public, obéissent aux mêmes dispositions que les constructions principales.

Les toitures des constructions annexes indépendantes de la construction principale, implantées à plus de 12m en retrait de l'alignement ou non visibles de l'espace public, doivent être réalisées en tuiles plates ou d'aspect plat, en ardoises, ou en matériaux d'aspect similaire, et comporter un ou deux versants avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés.

### **b) Les ouvertures en toitures**

Les ouvertures en toiture seront réalisées en nombre limité et composées en harmonie avec les différents niveaux de la construction.

Les lucarnes devront avoir 1,20 m maximum de largeur et seront plus hautes que larges. Les « chiens assis » et les lucarnes rampantes sont interdits.

En cas d'ajout de nouvelles lucarnes à une construction existante, celles-ci devront avoir des dimensions analogues et le même aspect que les lucarnes préexistantes.

Les châssis de toit seront de préférence installés sur les versants non visibles des espaces publics. Ils mesureront au maximum 80x100 cm.

### **11.2.2. - Les façades**

Les réhabilitations du bâti et la modification des façades feront l'objet d'une recherche, notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées et de l'accroche aux constructions limitrophes.

En dehors de modifications et extensions de constructions existantes, pour lesquelles l'unité de matériaux pourra être exigée, les murs des constructions doivent être constitués :

- soit par des matériaux naturels (bois, pierre locale),
- soit de matériaux moulés avec parement destinés à rester apparents,
- soit recouverts d'un enduit.

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

Les enduits extérieurs doivent être dans des tons traditionnels : beige, ocre, sable de Loire. Les tonalités trop claires ou trop foncées sont interdites.

Les soubassements, en particulier ceux en pierre ou en brique, ainsi que les éléments de décor des constructions anciennes, et les pans de bois doivent être préservés et ne pas être recouverts d'enduits ou de peinture.

### Les ouvertures

Lors de l'extension, de la restauration ou de la modification de constructions existantes, on préservera les ouvertures et leurs encadrements.

A l'exclusion des portes de garage et des vitrines, les ouvertures créées seront plus hautes que larges. Des dispositions différentes peuvent être admises pour les ouvertures des parties de construction non visibles de l'espace public.

Afin d'éviter l'effet de batterie, la création de plus de deux portes de garage consécutives est proscrite.

Les dispositions concernant les ouvertures peuvent ne pas s'appliquer pour les bâtiments publics.

### Huisseries et volets

Les huisseries et les volets seront de même couleur, et de teinte discrète compatible avec celle des bâtiments environnants.

Les volets roulants pourront être admis si leur caisson est invisible de l'extérieur de la construction.

## **11.4. – Les vérandas et les extensions vitrées**

### **11.4.1. – Les vérandas**

*Rappel:* Les vérandas sont des structures légères entièrement vitrées (flancs et toiture) accolées à la construction principale.

Les vérandas échappent aux règles de l'alinéa 11.2. Une cohérence des volumes et une composition d'ensemble avec le volume principal qu'elles prolongent sera assurée, ceci afin d'éviter tout effet de juxtaposition.

Pour la toiture, un pente différente et un nombre de versants différents de la construction principale peuvent être autorisés. Les matériaux utilisés seront le verre ou d'autres matériaux transparents.

Les façades pourront comprendre un soubassement non vitré d'au plus 80 centimètres.

### **11.4.2. – Les extensions vitrées**

*Rappel:* Les extensions vitrées sont des structures lourdes dont les seules façades sont entièrement vitrées.

Une cohérence des volumes et une composition d'ensemble avec le volume principal qu'elles prolongent sera assurée, ceci afin d'éviter tout effet de juxtaposition.

Pour la toiture, un pente différente et un nombre de versants différents de la construction principale peuvent être autorisés. La pente de la toiture ne pourra être inférieure de plus de 10° à celle de la construction principale. Les matériaux utilisés devront avoir le même aspect que ceux de la construction principale.

Les façades pourront comprendre un soubassement non vitré d'au plus 80 centimètres.

## **11.5. – Les clôtures**

Les extensions ou restaurations de clôtures existantes doivent utiliser les mêmes matériaux, et respecter les éléments qui les constituent, en particulier, matériaux, hauteur des murs et des porches.

### Clôtures sur rue

Les clôtures sur rues seront constituées :

- soit par un muret de 0,20 à 0,80 m de hauteur, surmonté d'une grille, de lisses en bois ou d'un grillage.
- soit par un mur plein enduit.

L'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement est proscrite.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 m.

### Clôtures sur limites séparatives

Elles seront constituées par un grillage doublé ou non d'une haie vive, ou par un mur plein enduit.  
Les plaques béton utilisées en soubassement des clôtures grillagées sont admises dans la limite de 0,5 mètres de hauteur.

L'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement est proscrite.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 m.

### Par exception aux règles qui précèdent, dans les secteurs inondables UB 1, UBm1, UBs1, UB 3 et UBm 3

Les clôtures ne pourront avoir une hauteur supérieure à 1,80m. La hauteur des parties pleines ne pourra pas excéder 0,60m au dessus du terrain naturel.

Cette règle s'applique également aux éléments de séparation intérieurs à la parcelle tels que clôture, claustra, grillages...

## **11.6. - Antennes et paraboles**

Les antennes et les paraboles, devront avoir une couleur discrète et être intégrées dans le volume des constructions existantes, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles seront positionnées de façon à réduire leur impact.

## **11.7. - Panneaux et capteurs solaires**

Les panneaux et capteurs solaires sont admis dans la mesure où ils s'intègrent de façon satisfaisante à leur environnement.

## **Article UB 12 - Stationnement**

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

En outre, les opérations d'urbanisme (lotissements, ZAC, permis groupés...) devront inclure en leur sein les places suffisantes aux besoins des constructions. A cet effet, une partie des places de stationnement sera créée au sein des parties communes ou des espaces publics.

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

## **Article UB 13 - Espaces libres - plantations**

**13.1.** - Les plantations d'arbres ou d'arbustes grands consommateurs d'eau (Glycine, Peuplier, Saule, Aulne, etc.) sont interdites à moins de dix mètres des constructions.

**13.2.** - Les surfaces libres de construction, notamment les aires de stationnement, doivent être plantées.

### **13.3. - Eléments de paysage**

Leur fonction paysagère doit être préservée. Les alignements d'arbres, les haies et les arbres isolés doivent être conservés, le cas échéant remplacés avec les mêmes essences ou des essences présentant un développement comparable

## SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### Article UB 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

## CHAPITRE II - REGLEMENT DE LA ZONE UI

### Caractère de la zone

La zone UI couvre les secteurs d'activité situés :

- le long de la RD 751, au lieu-dit « Le Moulin à Vent »,
- la plateforme de la centrale nucléaire de Belleville-sur-loire.
- Au lieu-dit « Les Coutures » à l'extrémité nord de la commune

La zone UI est une zone destinée aux activités économiques :

- industrie,
- artisanat,
- commerces,
- activités tertiaires
- production d'énergie électrique en secteur Ulc.
- Equipement d'intérêt général avec hébergement en secteur Ulg

Elle peut également recevoir des équipements et des infrastructures publics.

La zone UI n'est pas desservie par le réseau d'assainissement.

Elle comprend :

- un secteur Ulc couvrant le périmètre de la centrale nucléaire de Belleville-sur-Loire.
- **un secteur Ulg pour des équipements d'intérêt général avec hébergement**

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

### Article UI 1 - Occupations et utilisations du sol INTERDITES

1.1	Les terrains de camping et de caravanage.
1.2	Les habitations légères de loisirs. Les parcs résidentiels de loisirs.
1.3	Les carrières.
1.4	Les garages collectifs de caravane.
1.5	Les parcs d'attraction.
1.6	Toute autre installation ou construction autre que celle concernant le peloton de surveillance et de protection de la gendarmerie dans le secteur Ulg

### Article UI 2 - Occupations et utilisations du sol ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1	Les dépôts s'ils sont nécessaires à l'activité exercée, et sous réserve que leur impact visuel à partir des voies de circulation existantes et futures soit réduit par la création d'écrans végétaux.
2.2	Les exhaussements, les affouillements de sol liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces publics et d'ouvrages publics.
2.3	Les locaux à usage d'habitation intégrés dans les constructions à usage d'activités, et destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour la bonne marche ou la surveillance des établissements.
2.4	Le stationnement des caravanes sous réserve de ne pas dépasser une durée de trois mois

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article UI 3 – Accès et voirie

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

#### Voirie

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 à l'ensemble d'immeuble envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

#### Accès

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

Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à **6 mètres**.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

### Article UI 4 - Desserte par les réseaux

#### 4.1. - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

#### 4.2. – Assainissement

- Eaux usées : Toute construction à usage d'habitation ou d'activité admise dans la zone doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

En l'absence du réseau public d'assainissement : toute construction à usage d'habitation ou d'activité admise dans la zone, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif, conforme avec la réglementation en vigueur, et en adéquation avec les directives du schéma d'assainissement communal.

Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau dès la réalisation de celui-ci.

- Eaux pluviales : A défaut de réseau public, tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Il pourra être exigé le traitement des eaux résiduaires et les eaux de ruissellement des aires imperméabilisées nécessaires aux installations à usage d'activité admises dans la zone.

Les rejets au réseau d'eaux pluviales devront prendre en compte la capacité du réseau public. Il pourra être exigé la réalisation de dispositifs de rétention des eaux pluviales.

### **4.3. – Défense contre les incendies**

Dans le cas où la nature de l'activité entraînerait un risque notable d'incendie, il pourra être exigé la création de dispositifs de lutte contre les incendies (bouche incendie, réserve, etc.) en complément des dispositifs publics.

### **4.4. - Desserte en électricité et téléphone**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité. Les raccordements doivent être effectués en souterrain depuis les réseaux publics d'électricité et de télécommunication.

## **Article UI 5 – Surface minimale des terrains**

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, le terrain doit être de taille suffisante pour installer un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation.

La surface nécessaire doit être entièrement comprise dans la zone lorsque le terrain est limitrophe de zones naturelles ou agricoles non réservées à l'urbanisation.

Lorsque le terrain est concerné par une ou plusieurs zones urbaines ou à urbaniser, les superficies comprises dans chaque zone s'ajoutent.

Cette surface minimale n'est en outre pas exigée pour les constructions ou installations qui ne requièrent pas un système d'assainissement.

## **Article UI 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les dispositions du présent article s'appliquent à toutes les voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient publiques ou privées, et quels que soit leur statut et leur fonction.

Dans tout ce qui suit, l'alignement désigne aussi bien la limite entre le domaine public et la propriété privée que la limite de fait entre le domaine privé ouvert à l'usage du public (chemin rural par exemple) et la propriété privée.

**6.1.** – Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 5 mètres de l'alignement des voies, à l'exception des constructions de faible importance telles que les locaux destinés au contrôle des entrées.

En secteur UIg, les constructions doivent être implantées à l'alignement, ou en respectant un retrait d'au moins 2 mètres.

**6.2.** - Malgré les dispositions de l'alinéa 6.1, une implantation différente pourra être autorisée pour les équipements publics et les constructions d'intérêt général de faible emprise au sol.

**6.3.-** Une implantation différente peut être autorisée ou imposée, en cas de reconstruction après sinistre, d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 6.1.

## **Article UI 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**7.1.** - Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 5 mètres, par rapport aux limites séparatives.

Sauf en secteur UIg, cette distance minimale est portée à 15 mètres lorsque ces limites séparent la zone d'activités d'une zone d'habitation.

Les pointes de pignon (partie triangulaire du mur pignon) ainsi que les ouvrages de faible emprise (souches de cheminée, ventilation, éléments techniques, etc.) ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent alinéa.

**7.2.** - Par exception à l'alinéa 7.1, les constructions peuvent être implantées en limite séparative, exclusivement dans le cas où les constructions d'une même installation (construction initiale et ses extensions, par exemple), sont édifiées ou déjà édifiées sur des unités foncières différentes. Cette disposition est admise dès lors qu'il s'agit d'assurer la bonne gestion de l'entreprise et la continuité des constructions, sous réserve de respecter les règles de sécurité (incendie, accès...)

**7.3** - Malgré les dispositions de l'alinéa 7.1, une implantation différente peut être autorisée ou imposée, dans le cas de reconstruction après sinistre, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions à l'alinéa 7.1.

**7.4** - Malgré les dispositions de l'alinéa 7.1, une implantation différente pourra être autorisée pour les équipements publics et les constructions d'intérêt général de faible emprise au sol.

## **Article UI 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions édifiées sur une même propriété peuvent se jouxter. Toutefois, il pourra être exigé une distance minimale pour des questions de sécurité publique.

## **Article UI 9 - Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article UI 10 - Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel ou remblayé si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain, pris au centre de la construction, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

### Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres. En secteur Ulc, il n'est pas fixé de hauteur maximale.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale en secteur Ulg.

Une hauteur différente peut être autorisée ou imposée pour la réalisation de dispositifs indispensables dans le domaine de la sécurité, de la protection de l'environnement, de la diminution des nuisances, voire d'impératifs techniques justifiés.

## **Article UI 11 - Aspect extérieur**

L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier doit satisfaire aux conditions édictées à l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme cité à l'article 2 du titre I du présent P.L.U.. Une attention particulière sera portée quant au choix des matériaux et des couleurs des constructions.

### **11.1 - Dispositions générales**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, un équilibre de proportions et une unité d'aspect en harmonie avec le paysage environnant.

### **11.2. - Matériaux et revêtements**

Sont interdit :

- l'emploi des plaques ondulées,
- l'emploi du bardage métallique non peint,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, carreaux de plâtre...).

Les toitures seront de couleur foncée non brillante.

Pour les façades, l'emploi du bardage métallique est admis dans les tons suivants : beige, marron, gris foncé, bleu foncé, vert foncé.

Les enduits sont admis dans les teintes suivantes : beige, ocre clair, sable de Loire.

Les teintes vives (couleurs primaires) doivent être évitées sauf pour des éléments ponctuels ou des lignes, dès lors qu'elles caractérisent les installations (logos, signes de reconnaissance...).

Lorsque les enseignes sont installées sur les murs ou les acrotères des constructions, la partie en bandeau qui leur est consacrée ne doit pas représenter plus de 20% de la hauteur totale de la construction.

Ces dispositions ne sont pas applicables en secteur Ulg, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

### 11.3. – Les clôtures

Il n'est pas fixé de dispositions en secteur Ulg.

#### Clôtures sur rue

Elles seront constituées :

- soit par un muret de 80 cm maximum, surmonté d'une grille, d'un grillage, de barraudage vertical simple ou de lisses,
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie. L'utilisation en soubassement de plaques béton peut être admise sur une hauteur de 30 cm au maximum.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit ne doivent pas être employés à nu.

La hauteur maximale des clôtures sur rue est fixée à 2 m.

En secteurs Ulc il n'est pas fixé de hauteur maximale.

#### Clôtures sur limites séparatives

Elles seront constituées par un grillage doublé ou non d'une haie. L'utilisation en soubassement de plaques béton est autorisée dans la limite de 30 cm de hauteur.

La hauteur maximale des clôtures sur limites séparatives est fixée à 2 m.

En secteur Ulc, il n'est pas fixé de hauteur maximale.

## Article UI 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions (salariés, clients, fournisseurs, etc.) doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de manoeuvre des véhicules de service et de livraison devront être réalisées sur l'emprise des parcelles de terrain de la construction.

Pour les installations édifiées en bordure de la RD 751, les aires de stationnement seront réalisées soit :

- latéralement aux bâtiments et masquées par des écrans végétaux
- vers les voies internes à la zone d'activités.

## Article UI 13 - Espaces libres - plantations

**13.1.** - Les abords de toute construction nouvelle admise dans la zone doivent être traités, aménagés et paysagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans l'environnement.

**Sauf en secteur Ulg**, les espaces plantés et engazonnés devront avoir une surface au moins égale à 20% de la superficie du terrain.

**13.2. Sauf en secteur Ulg** Les constructions à usage d'activités doivent être séparées des zones d'habitat par des écrans végétaux suffisant à les masquer en toute saison.

**13.3.** - Les dépôts doivent être dissimulés par des écrans végétaux suffisant à les masquer en toute saison.

**13.4.** – Les haies devront intégrer au moins 60% d'essences feuillues.

## SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

## Article UI 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

## TITRE III - REGLEMENT DES ZONES A URBANISER

## CHAPITRE I - REGLEMENT DE LA ZONE AU

### Caractère de la zone

La zone AU est une zone naturelle, proche d'une zone urbanisée, peu ou pas encore équipée. Elle est destinée à l'urbanisation future, principalement l'habitat, ainsi que les activités artisanales, services, commerces et équipements publics qui en sont le complément normal.

La zone AU comprend les secteurs suivants :

**AUm**, qui correspond au périmètre des monuments historiques, où les règles architecturales sont renforcées.

**AUms** qui correspond au périmètre des monuments historiques, où les règles architecturales sont renforcées, et dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou révision du PLU.

Le permis de démolir est institué dans les secteur AUm et AUms.

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

### Article AU 1 - Occupations et utilisations du sol INTERDITES

<b>1.1</b>	Les installations à usage d'industrie, d'entrepôt, de dépôt ou de décharge.
<b>1.2</b>	Les terrains de camping et de caravanage.
<b>1.3</b>	Les habitations légères de loisirs, parcs résidentiels de loisirs
<b>1.4</b>	Les carrières
<b>1.5</b>	Les dépôts de véhicules
<b>1.6</b>	Les garages collectifs de caravanes
<b>1.7</b>	Les parcs d'attraction
<b>1.8</b>	Les éoliennes
<b>1.9</b>	Les nouvelles constructions et installations liées aux activités agricoles
<b>1.10</b>	En secteur AUms, toute construction ou installation.

### Article AU 2 - Occupations et utilisations du sol ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

<b>2.1.</b>	<p>En dehors du secteur AUms, tout projet d'aménagement, d'installation ou de construction sous réserve qu'il :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ ne compromette pas l'aménagement ultérieur de la zone, dans le respect des principes de cohérence de composition urbaine et de continuité des équipements publics : voiries, réseaux divers, espaces publics...</li><li>▪ respecte les orientations d'aménagement lorsqu'elles sont précisées dans la zone,</li><li>▪ présente des qualités architecturales et paysagères aptes à assurer sa bonne intégration dans le site naturel et urbain,</li><li>▪ ne doit présenter aucun danger, ni n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,</li><li>▪ doit rester compatible, dans sa conception et son fonctionnement, avec les infrastructures publiques, sans remettre en cause leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique.</li></ul>
-------------	---

<b>2.2.</b>	Les exhaussements, les affouillements de sol s'ils sont liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces, d'infrastructures ou d'ouvrages publics.
<b>2.3.</b>	Les équipements publics à condition qu'ils ne mettent pas en cause la destination future de la zone.
<b>2.4.</b>	Les extensions et les modifications des installations classées existantes, sous réserve de ne pas aggraver les nuisances et si elles sont compatibles avec le caractère urbain de la zone.
<b>2.5.</b>	Les constructions et installations entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le futur caractère urbain de la zone.
<b>2.6.</b>	Le stationnement des caravanes : <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ s'il ne dépasse pas une durée de trois mois</li> <li>➤ ou sans condition de délai, sous réserve qu'elles soient entreposées dans les bâtiments et remises édifiées sur le terrain de la résidence de l'utilisateur</li> </ul>
<b>2.7.</b>	En secteurs AUm et AUms, les démolitions compromettant l'environnement du monument historique protégé.

## SECTION 2 et 3 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL ET POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

La réglementation applicable est celle de la zone UB pour les sections 2 et 3.

En secteur AUm, la réglementation applicable est celle de la zone UBm pour ses sections 2 et 3.

En secteur AUms, la réglementation applicable est celle de la zone N pour les sections 2 et 3.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, en l'absence de projet d'aménagement, d'installation ou de construction, la réglementation applicable est celle de la zone N pour ses sections 2 et 3

## CHAPITRE II - REGLEMENT DE LA ZONE AUI

### Caractère de la zone

La zone AUI est une zone naturelle, proche d'une zone urbanisée, peu ou pas encore équipée.

Elle est destinée à la création d'activités économiques :

- industrie,
- artisanat,
- commerces,
- activités tertiaires.

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

#### Article AUI 1 - Occupations et utilisations du sol INTERDITES

<b>1.1</b>	Les terrains de camping et de caravanage.
<b>1.2</b>	Les habitations légères de loisirs. Les parcs résidentiels de loisirs.
<b>1.3</b>	Les carrières.
<b>1.4</b>	Les dépôts de véhicules usagés.
<b>1.5</b>	Les garages collectifs de caravane.
<b>1.6</b>	Les parcs d'attraction.

#### Article AUI 2 - Occupations et utilisations du sol ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

<b>2.1</b>	Tout projet de construction, d'installation ou d'aménagement sous réserve qu'il : <ul style="list-style-type: none"><li>▪ ne compromette pas l'aménagement ultérieur de la zone, dans le respect des principes de cohérence de composition urbaine et de continuité des équipements publics : voiries, réseaux divers, espaces publics...</li><li>▪ respecte les orientations d'aménagement lorsqu'elles sont précisées sur la zone,</li><li>▪ présente des qualités architecturales et paysagères aptes à assurer sa bonne intégration dans le site naturel et urbain,</li><li>▪ ne présente aucun danger, ni n'entraîne aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,</li><li>▪ doit rester compatible, dans sa conception et son fonctionnement, avec les infrastructures publiques, sans remettre en cause leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique.</li></ul>
<b>2.2</b>	Les locaux à usage d'habitation intégrés aux constructions à usage d'activités, et destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour la bonne marche ou la surveillance des établissements.
<b>2.3</b>	Les exhaussements, les affouillements de sol s'ils sont liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces, d'infrastructures ou d'ouvrages publics.
<b>2.4</b>	Les équipements publics à condition qu'ils ne mettent pas en cause la destination future de la zone.
<b>2.5</b>	Le stationnement des caravanes sous réserve de ne pas dépasser une durée de trois mois.

<b>2.6</b>	Les activités sous réserve qu'elles ne créent pas de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat environnant.
------------	--

**SECTION 2 et 3 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL et POSSIBILITES  
MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

La réglementation applicable est celle de la zone UI pour ses sections 2 et 3.

Toutefois, en l'absence de projet de construction, d'aménagement ou d'installation, le règlement applicable est celui de la zone N, pour ses sections 2 et 3.

## TITRE IV - REGLEMENT DE LA ZONE AGRICOLE

## CHAPITRE I - REGLEMENT DE LA ZONE A

### Caractère de la zone

La zone A est une zone agricole, qu'il y a lieu de préserver 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.

La zone A n'est pas desservie par le réseau d'assainissement.

Elle est située en partie dans le val inondable de la Loire, aléa fort du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI).

C'est pourquoi, la zone A comprend un secteur A 3 qui correspond à la partie située en aléa d'inondation fort.

Dans ce secteur, le PPRI s'applique de plein droit en plus des règles du présent PLU.

La zone A est partiellement comprise dans le périmètre de protection des Monuments Historiques de l'église.

La zone A comprend également des éléments de paysage à conserver qui sont notamment identifiés sur le plan de zonage :

- Eléments architecturaux : l'extension, la restauration ou l'aménagement des bâtiments doivent se faire en respectant leur caractère ; notamment les proportions, matériaux, rythme des ouvertures...
- Les autres éléments de patrimoine doivent être conservés, ils peuvent le cas échéant être déplacés à proximité.
- Eléments végétaux : leur fonction paysagère doit être préservée. Les alignements d'arbres, les haies et les arbres isolés doivent être conservés, le cas échéant remplacés avec les mêmes essences ou des essences présentant un développement comparable

Le permis de démolir est institué sur les éléments de paysage indiqués sur le plan de zonage, et dans le périmètre de protection de l'église.

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

### ARTICLE A 1 – Occupations et utilisations du sol INTERDITES

<b>1.1.</b>	Les constructions, ouvrages et installations : <ul style="list-style-type: none"><li>▪ non admises aux conditions particulières de l'article A2 ci-après.</li></ul>
-------------	---

## ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve des dispositions plus contraignantes du Plan de Prévention des Risques d'Inondations approuvé le 11 juin 2002 :

<b>2.1.</b>	Les constructions nouvelles à usage d'habitation et leurs annexes, les bâtiments agricoles, les serres et les magasins d'approvisionnement ou de réception des produits agricoles, les stabulations, et les abris pour animaux, dans la mesure où ces ouvrages sont directement liés et nécessaires à l'agriculture. Tout projet de construction à usage d'habitation, notamment, devra respecter une implantation satisfaisante dans le site, de façon à former avec ce dernier un ensemble bâti cohérent. Il sera, sauf impossibilité technique ou réglementaire, implanté à proximité immédiate de bâtiments déjà existants.
<b>2.2.</b>	L'aménagement, la reconstruction après sinistre, la réfection et l'extension des constructions ou installations existantes, dans la mesure où elles sont directement liées et nécessaires à l'agriculture.
<b>2.3.</b>	Le changement de destination à usage d'habitation ou d'activités des constructions indiquées dans la liste des éléments de paysage, si ce changement ne compromet pas l'existence ou le devenir de l'exploitation agricole.
<b>2.4.</b>	Les constructions et installations liées aux activités de tourisme rural dans la mesure où elles sont accessoires à l'activité agricole. Il peut s'agir de chambres d'hôtes, de gîtes ruraux dans des bâtiments réhabilités, d'accueil à la ferme...
<b>2.5.</b>	Les exhaussements, affouillements de sol liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces publics et d'ouvrages publics.
<b>2.6.</b>	Les étangs et réserves destinés à l'irrigation, à la pisciculture, à la défense contre l'incendie, et les bassins de retenue des eaux pluviales. Seuls sont autorisés, parmi les étangs visés ci-dessus, ceux dont les caractéristiques techniques permettent de respecter le régime des bassins versants, d'éviter tout déséquilibre du milieu naturel et de ne pas porter atteinte aux ouvrages de drainage existants.
<b>2.7.</b>	Les constructions et installations sous réserve qu'elles soient nécessaires aux services publics, ou d'intérêt collectif, et qu'elles ne remettent pas en cause l'économie agricole.
<b>2.8.</b>	Les activités visées aux alinéas précédents, dès lors qu'elles ne sont pas de nature à nuire à la qualité des eaux souterraines et superficielles.
<b>2.9</b>	La démolition des éléments de paysage listés et indiqués sur le plan de zonage, celles compromettant leur environnement, ainsi que celles compromettant l'environnement du monument historique protégé.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE A 3 – Accès et voirie

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

- Voirie

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 à l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- Accès

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

Nonobstant les dispositions qui précèdent, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra jamais être inférieure à **4 mètres**.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

## Article A 4 - Desserte par les réseaux

### 4.1. - Alimentation en eau potable

La desserte en eau de toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit s'effectuer par branchement sur le réseau public d'eau potable ou par l'intermédiaire d'un forage conforme à la réglementation en vigueur.

### 4.2. - Assainissement

- Eaux usées :

Toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif, conforme avec la réglementation en vigueur, et en adéquation avec les directives du schéma d'assainissement communal.

- Eaux pluviales :

A défaut de réseau public, tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Il pourra être exigé le traitement des eaux résiduaires et les eaux de ruissellement des aires imperméabilisées nécessaires aux installations à usage d'activité admise dans la zone.

## Article A 5 – Surface minimale des terrains

Aucune surface minimale n'est fixée.

## **Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les dispositions du présent article s'appliquent à toutes les voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient publiques ou privées, et quels que soit leur statut et leur fonction.

**6.1.** - Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 10 mètres de l'alignement existant ou futur.

**6.2.** - Malgré les dispositions de l'alinéa 6.1, une implantation particulière peut être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, ou d'intérêt général.

**6.3.**- Une implantation différente peut être autorisée ou imposée, en cas de reconstruction après sinistre, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 6.1.

## **Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**7.1.**- En bordure des zones bâties ou à bâtir, les constructions doivent être écartées des limites séparatives en observant une distance égale à la hauteur du bâtiment à construire avec un minimum de 5 mètres.

Pour les autres cas, le retrait est de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

**7.2.** - Malgré les dispositions de l'alinéa 7.1, une implantation particulière peut être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, ou d'intérêt collectif

**7.3.** - Malgré les dispositions de l'alinéa 7.1, une implantation différente peut être autorisée ou imposée, dans le cas de reconstruction après sinistre, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 7.1.

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

Les constructions peuvent être accolées les unes aux autres.

## **Article A 9 - Emprise au sol**

Dans le secteur A 3, les dispositions applicables en zone inondable sont celles du PPRI.

Aucune règle n'est fixée en dehors de ces secteurs.

## **Article A 10 - Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions à usage d'habitation doit tenir compte de celle des constructions existantes aux alentours afin d'assurer une cohérence entre les différents bâtiments.

### 11.1 - Dispositions générales

Toute construction ou extension de construction, doit s'intégrer dans l'espace architectural qui l'environne et respecter la continuité visuelle et la trame volumétrique des constructions voisines.

L'autorisation de construire sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur implantation, leurs dimensions ou leur aspect ne sont pas en accord avec la typologie locale ou portent atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages urbains.

En particulier, sont interdits les éléments ornementaux à caractère monumental, plaqués ou non sur les constructions, et présentant le cas échéant, des caractéristiques architecturales différentes de celles desdites constructions, tels que les péristyles, les colonnades, les colonnes à chapiteaux...

Ces dispositions n'interdisent pas les avancées de toitures, reposant sur un ou plusieurs poteaux, réalisées dans la continuité des versants de toitures avec éventuellement une pente inférieure.

Les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus de façon à maintenir leurs caractéristiques culturelles, architecturales ou historiques. Ces constructions sont référencées dans la liste des éléments de paysage à conserver et sont localisés sur le plan de zonage.

De même, les projets contigus à ces bâtiments protégés, ou situés à proximité ne doivent pas avoir pour effet d'en altérer sensiblement l'intérêt.

**11.2- Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes**, sans préjudice des prescriptions plus restrictives éventuelles prises pour l'application de l'article 11.1, les règles suivantes s'appliquent :

#### 11.2.1. – Les toitures :

##### a) Modes de couverture

En dehors de modifications et extensions de toitures existantes, pour lesquelles l'unité de mode de couverture pourra être exigée, les toitures des constructions doivent être réalisées :

##### Pour les constructions principales :

Les toitures des constructions principales doivent être réalisées :

- soit en tuiles plates ou d'aspect plat de teinte brun-rouge,
- soit en ardoises rectangulaires, en pose droite.

Les toitures sont à au moins deux pans avec une pente compatible avec le matériau employé et respectant une inclinaison supérieure ou égale à 35°. Chaque pan de la toiture doit avoir une pente similaire.

Les constructions peuvent comporter quatre pans sous les réserves suivantes :

- chaque pan de la toiture doit présenter approximativement la même pente,
- la longueur du faîtage doit être égal à au moins la moitié de la longueur de la construction,
- comporter au moins trois niveaux (un rez-de-chaussée, un étage et un comble).

Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture complémentaires justifiés par les besoins de la composition : lucarnes, terrassons, croupes, à condition que ceux-ci ne déséquilibrent pas le volume général de la construction.

#### Pour les annexes accolées à la construction principale :

Les toitures des annexes accolées à la construction principale doivent avoir un ou deux versants.

Lorsqu'elles ont deux versants, elles sont traitées comme la construction principale.

Les annexes à un seul versant doivent être accolées sur pignon, ou sur façade en prolongement de la toiture de la construction principale, et doivent présenter une pente d'au moins 20°.

#### Pour les annexes indépendantes de la construction principale :

Les toitures des constructions annexes indépendantes de surface supérieure à 25m<sup>2</sup> doivent utiliser les mêmes matériaux que la construction principale, et avoir une pente supérieure ou égale à 30°.

Les toitures des constructions annexes indépendantes de surface inférieure à 25m<sup>2</sup>, peuvent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux de la construction principale, ou en matériaux d'aspect similaire à l'exclusion des plaques ondulées et de la toile goudronnée.

Ces toitures doivent en outre comporter un ou deux versants de pente adaptée à la nature des matériaux employés.

### **b) Les ouvertures en toitures**

Les ouvertures en toiture seront réalisées en nombre limité et composées en harmonie avec les différents niveaux de la construction.

Les lucarnes devront avoir 0,90 m maximum de largeur et seront plus hautes que larges. Les « chiens assis » et les lucarnes rampantes sont interdits.

En cas d'ajout de nouvelles lucarnes à une construction existante, celles-ci devront avoir des dimensions analogues et le même aspect que les lucarnes préexistantes.

Les châssis de toit mesureront au maximum 80x100 cm.

### **11.2.2. - Les façades**

Les réhabilitations du bâti et la modification des façades feront l'objet d'une recherche, notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées et de l'accroche aux constructions limitrophes.

En dehors de modifications et extensions de constructions existantes, pour lesquelles l'unité de matériaux pourra être exigée, les murs des constructions doivent être constitués :

- soit par des matériaux naturels (bois, pierre locale),
- soit de matériaux moulés avec parement destinés à rester apparents,
- soit recouverts d'un enduit de type traditionnel.

Au surplus, les façades des constructions à usage d'activités peuvent être recouvertes d'un bardage métallique peint de couleur discrète.

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

Les enduits extérieurs doivent être dans des tons traditionnels : beige, ocre, sable de Loire. Les tonalités trop claires ou trop foncées sont interdites.

Les soubassements, en particulier ceux en pierre ou en brique, ainsi que les éléments de décor des constructions anciennes, et les pans de bois doivent être préservés et ne pas être recouverts d'enduits ou de peinture.

### Les ouvertures

Lors de l'extension, de la restauration ou de la modification de constructions existantes, on préservera les ouvertures et leurs encadrements.

A l'exclusion des portes de garage et des vitrines, les ouvertures créées seront plus hautes que larges. Des dispositions différentes peuvent être admises pour les ouvertures des parties de construction non visibles de l'espace public.

Les dispositions concernant les ouvertures peuvent ne pas s'appliquer pour les bâtiments publics.

### Huisseries et volets

Les huisseries et les volets seront de même couleur, et de teinte discrète compatible avec celle des bâtiments environnants.

Les volets battants seront sans écharpes.

Les volets roulants pourront être admis si leur caisson est invisible de l'extérieur de la construction.

## **11.3. – Les vérandas et les extensions vitrées**

### **11.3.1. – Les vérandas**

*Rappel:* Les vérandas sont des structures légères entièrement vitrées (flancs et toiture) accolées à la construction principale.

Les vérandas échappent aux règles de l'alinéa 11.2.

Une cohérence des volumes et une composition d'ensemble avec le volume principal qu'elles prolongent sera assurée, ceci afin d'éviter tout effet de juxtaposition.

Pour la toiture, un pente différente et un nombre de versants différents de la construction principale peuvent être autorisés. Les matériaux utilisés seront le verre ou d'autres matériaux transparents.

Les façades pourront comprendre un soubassement non vitré d'au plus 80 centimètres.

### **11.3.2. – Les extensions vitrées**

*Rappel:* Les extensions vitrées sont des structures lourdes dont les seules façades sont entièrement vitrées.

Une cohérence des volumes et une composition d'ensemble avec le volume principal qu'elles prolongent sera assurée, ceci afin d'éviter tout effet de juxtaposition.

Pour la toiture, un pente différente et un nombre de versants différents de la construction principale peuvent être autorisés. La pente de la toiture ne pourra être inférieure de plus de 10° à celle de la construction principale. Les matériaux utilisés devront avoir le même aspect que ceux de la construction principale.

Les façades pourront comprendre un soubassement non vitré d'au plus 80 centimètres.

## **11.4. – Les clôtures**

En secteur A 3, les clôtures ne pourront avoir une hauteur supérieure à 1,80m. La hauteur des parties pleines ne pourra pas excéder 0,60m au dessus du terrain naturel.

Cette règle s'applique également aux éléments de séparation intérieurs à la parcelle tels que clôture, claustra, grillages...

### **11.5. – Panneaux et capteurs solaires**

Les panneaux et capteurs solaires sont admis dans la mesure où ils s'intègrent de façon satisfaisante à leur environnement.

### **Article A 12 - Stationnement**

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

### **Article A 13 - Espaces libres - plantations**

**13.1.** - Les abords de toute construction doivent être traités et aménagés de façon à ce qu'elle s'intègre au mieux dans le paysage naturel environnant.

#### **13.2. – Éléments de paysage**

Leur fonction paysagère doit être préservée. Les alignements d'arbres, les haies et les arbres isolés doivent être conservés, le cas échéant remplacés avec les mêmes essences ou des essences présentant un développement comparable

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article A 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

## TITRE V - REGLEMENT DE LA ZONE NATURELLE

## CHAPITRE I - REGLEMENT DE LA ZONE N

### Caractère de la zone

La zone N est une zone naturelle et forestière, qu'il y a lieu de protéger en raison de la qualité de ses sites et de ses paysages.

La zone N accueille également les hameaux et les secteurs bâtis à l'écart du Bourg. Les hameaux pourront accueillir des constructions nouvelles. Les autres secteurs ne sont pas voués au développement de l'urbanisation ; le présent règlement établit simplement les règles de gestion de ce bâti.

La zone N n'est pas desservie par le réseau d'assainissement.

Elle est située en partie dans le val inondable de la Loire, aléas faible et très fort du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI). C'est pourquoi, la zone N comprend des secteurs **N 1** et **N 4** correspondant à la partie située respectivement en aléa d'inondation faible et très fort.

Dans ces secteurs, le PPRI s'applique de plein droit en plus des règles du présent PLU.

La zone N est en partie située dans le périmètre de protection des Monuments Historiques de l'église.

La zone N comprend également des éléments de paysage à conserver qui sont notamment identifiés sur le plan de zonage :

- Eléments architecturaux : l'extension, la restauration ou l'aménagement des bâtiments doivent se faire en respectant leur caractère ; notamment les proportions, matériaux, rythme des ouvertures...
- Les autres éléments de patrimoine doivent être conservés, ils peuvent le cas échéant être déplacés à proximité.
- Eléments végétaux : leur fonction paysagère doit être préservée. Les alignements d'arbres, les haies et les arbres isolés doivent être conservés, le cas échéant remplacés avec les mêmes essences ou des essences présentant un développement comparable

La zone N comprend en outre les secteurs suivants :

- Secteur **Na** : hameaux où les constructions nouvelles restent possibles
- Secteur **Nb** : écarts bâtis
- Secteur **Nc** : carrières admises

Le permis de démolir est institué sur les éléments de paysage indiqués sur le plan de zonage, et dans le périmètre de protection de l'église.

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

### ARTICLE N 1 – Occupations et utilisations du sol INTERDITES

- |             |  |
|-------------|--|
| <b>1.1.</b> | Les constructions, ouvrages et installations :<br>non admis aux conditions particulières de l'article N 2 suivant. |
|-------------|--|

## ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve des dispositions plus contraignantes du Plan de Prévention des Risques d'Inondations approuvé le 7 juin 2001 :

2.1.	Les exhaussements, affouillements de sol s'ils sont liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces publics et d'ouvrages publics.
2.2.	Les étangs et réserves, les bassins de retenue des eaux pluviales, sous réserve que leurs caractéristiques techniques permettent de respecter le régime des bassins versants, d'éviter tout déséquilibre du milieu naturel et de ne pas porter atteinte aux ouvrages de drainage existants.
2.3.	Les constructions annexes aux constructions et installations existantes, sous réserve d'être situées dans les secteurs Na ou Nb.
2.4.	L'aménagement, la reconstruction, la réfection, la transformation à usage d'habitation des constructions existantes, sous réserve que ces constructions soient situées dans les secteurs Na et Nb,
2.5.	L'extension, y compris les extensions successives, des constructions existantes à condition de ne pas dépasser : <ul style="list-style-type: none"><li>- 50% de la SHON existante à la date d'approbation du PLU,</li><li>- et une SHON maximale de 500m<sup>2</sup> pour les habitations.</li></ul> Et sous réserve que ces constructions soient situées dans les secteurs Na et Nb
2.6.	Les constructions à usage d'habitation, ou d'activité compatibles avec leur environnement bâti et naturel, sous réserve d'être situées en secteur Na.
2.7.	Les activités à caractère artisanal, de tourisme ou de loisirs, sous réserve d'être liées à l'environnement et d'être implantées dans le bâti existant.
2.8.	Les constructions, installations et aménagements nécessaires à la mise en valeur des espaces naturels.
2.9.	Les structures légères sans fondations à usage d'abris pour animaux.
2.10.	Les constructions et installations sous réserve qu'elles soient nécessaires aux services publics, ou d'intérêt collectif.
2.11	La démolition des éléments de paysage listés et indiqués sur le plan de zonage, sous réserve de ne pas compromettre leur environnement, ainsi que l'environnement du monument historique protégé

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE N 3 – Accès et voirie

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

- Voirie

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 à l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- Accès

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

Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra jamais être inférieure à **4 mètres**.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

## Article N 4 - Desserte par les réseaux

### 4.1. - Alimentation en eau potable

La desserte en eau de toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit s'effectuer par branchement sur le réseau public d'eau potable ou par l'intermédiaire d'un forage conforme à la réglementation en vigueur.

### 4.2. - Assainissement

- Eaux usées :

Toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif, conforme avec la réglementation en vigueur, et en adéquation avec les directives du schéma d'assainissement communal.

- Eaux pluviales :

A défaut de réseau public, tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Il pourra être exigé le traitement des eaux résiduaires et les eaux de ruissellement des aires imperméabilisées nécessaires aux installations à usage d'activité admise dans la zone.

## Article N 5 – Surface minimale des terrains

**5.1.** – Dans les secteurs Na et Nb, en l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, le terrain doit être de taille suffisante pour installer un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation.

La surface nécessaire doit être entièrement comprise dans la zone lorsque le terrain est limitrophe de zones naturelles ou agricoles non réservées à l'urbanisation.

Lorsque le terrain est concerné par une ou plusieurs zones urbaines ou à urbaniser, les superficies comprises dans chaque zone s'ajoutent.

Cette surface minimale n'est en outre pas exigée pour les constructions ou installations qui ne requièrent pas un système d'assainissement.

Cette surface minimale n'est pas exigée :

- ❖ pour les constructions annexes telles que garages, appentis, abris de jardins, etc. ainsi que pour les extensions des constructions existantes, quelle que soit leur destination.
- ❖ pour les installations et les équipements publics.

## **Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les dispositions du présent article s'appliquent à toutes les voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient publiques ou privées, et quels que soit leur statut et leur fonction.

**6.1.** - Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 10 mètres de l'alignement existant ou futur.

**6.2.** - Malgré les dispositions de l'alinéa 6.1, une implantation particulière peut être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, ou d'intérêt général.

**6.3.** - Une implantation différente peut être autorisée ou imposée, en cas de reconstruction après sinistre, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 6.1.

## **Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**7.1.** - En bordure des zones bâties ou à bâtir, les constructions doivent être écartées des limites séparatives en observant une distance égale à la hauteur du bâtiment à construire avec un minimum de 5 mètres.

Pour les autres cas, le retrait est de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

**7.2.** - Malgré les dispositions de l'alinéa 7.1, une implantation particulière peut être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, ou d'intérêt collectif

**7.3.** - Malgré les dispositions de l'alinéa 7.1, une implantation différente peut être autorisée ou imposée, dans le cas de reconstruction après sinistre, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 7.1.

## **Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions peuvent être accolées les unes aux autres.

## **Article N 9 - Emprise au sol**

Dans les secteurs N1, N 4, les dispositions applicables en zone inondable sont celles du PPRI.

Aucune règle n'est fixée en dehors de ces secteurs.

## **Article N 10 - Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions à usage d'habitation doit tenir compte de celle des constructions existantes aux alentours afin d'assurer une cohérence entre les différents bâtiments.

## Article N 11 - Aspect extérieur

### 11.1 - Dispositions générales

Toute construction ou extension de construction, doit s'intégrer dans l'espace architectural qui l'environne et respecter la continuité visuelle et la trame volumétrique des constructions voisines.

L'autorisation de construire sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur implantation, leurs dimensions ou leur aspect ne sont pas en accord avec la typologie locale ou portent atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages urbains.

En particulier, sont interdits les éléments ornementaux à caractère monumental, plaqués ou non sur les constructions, et présentant le cas échéant, des caractéristiques architecturales différentes de celles desdites constructions, tels que les péristyles, les colonnades, les colonnes à chapiteaux...

Ces dispositions n'interdisent pas les avancées de toitures, reposant sur un ou plusieurs poteaux, réalisées dans la continuité des versants de toitures avec éventuellement une pente inférieure.

Les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus de façon à maintenir leurs caractéristiques culturelles, architecturales ou historiques. Ces constructions sont référencées dans la liste des éléments de paysage à conserver et sont localisés sur le plan de zonage.

De même, les projets contigus à ces bâtiments protégés, ou situés à proximité ne doivent pas avoir pour effet d'en altérer sensiblement l'intérêt.

**11.2 -** Sans préjudice des prescriptions plus restrictives éventuelles prises pour l'application de l'article 11.1, les règles suivantes s'appliquent :

#### 11.2.1. – Les toitures

##### a) Modes de couverture

En dehors de modifications et extensions de toitures existantes, pour lesquelles l'unité de mode de couverture pourra être exigée, les toitures des constructions doivent être réalisées :

##### Pour les constructions principales :

Les toitures des constructions principales doivent être réalisées :

- soit en tuiles plates ou d'aspect plat de teinte brun-rouge,
- soit en ardoises rectangulaires, en pose droite.

Les toitures sont à au moins deux pans avec une pente compatible avec le matériau employé et respectant une inclinaison supérieure ou égale à 35°. Chaque pan de la toiture doit avoir une pente similaire.

Les constructions peuvent comporter quatre pans sous les réserves suivantes :

- chaque pan de la toiture doit présenter approximativement la même pente,
- la longueur du faîtage doit être égal à au moins la moitié de la longueur de la construction,
- comprendre au moins trois niveaux (un rez-de-chaussée, un étage et un comble).

Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture complémentaires justifiés par les besoins de la composition : lucarnes, terrassons, croupes, à condition que ceux-ci ne déséquilibrent pas le volume général de la construction.

Au surplus, les toitures des constructions à usage d'activité admises dans la zone peuvent être réalisés en bac acier peint, avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés.

#### Pour les annexes accolées à la construction principale :

Les toitures des annexes accolées à la construction principale doivent avoir un ou deux versants.

Lorsqu'elles ont deux versants, elles sont traitées comme la construction principale.

Les annexes à un seul versant doivent être accolées sur pignon, ou sur façade en prolongement de la toiture de la construction principale, et doivent présenter une pente d'au moins 20°.

#### Pour les annexes indépendantes de la construction principale :

Les toitures des constructions annexes indépendantes de surface supérieure à 25m<sup>2</sup> doivent utiliser les mêmes matériaux que la construction principale, et avoir une pente supérieure ou égale à 30°.

Les toitures des constructions annexes indépendantes de surface inférieure à 25m<sup>2</sup>, peuvent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux de la construction principale, ou en matériaux d'aspect similaire à l'exclusion des plaques ondulées et de la toile goudronnée.

Ces toitures doivent en outre comporter un ou deux versants de pente adaptée à la nature des matériaux employés

### **b) Les ouvertures en toitures**

Les ouvertures en toiture seront réalisées en nombre limité et composées en harmonie avec les différents niveaux de la construction.

Les lucarnes devront avoir 1,20 m maximum de largeur et seront plus hautes que larges. Les « chiens assis » sont interdits.

En cas d'ajout de nouvelles lucarnes à une construction existante, celles-ci devront avoir des dimensions analogues et le même aspect que les lucarnes préexistantes.

Les châssis de toit mesureront au maximum 80x100 cm.

### **11.2.2. - Les façades**

Les réhabilitations du bâti et la modification des façades feront l'objet d'une recherche, notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées et de l'accroche aux constructions limitrophes.

En dehors de modifications et extensions de constructions existantes, pour lesquelles l'unité de matériaux pourra être exigée, les murs des constructions doivent être constitués :

- soit par des matériaux naturels (bois, pierre locale),
- soit de matériaux moulés avec parement destinés à rester apparents,
- soit recouverts d'un enduit de type traditionnel.

Au surplus, les façades des constructions à usage d'activités peuvent être recouvertes d'un bardage métallique peint.

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

Les enduits extérieurs doivent être dans des tons traditionnels : beige, ocre, sable de Loire. Les tonalités trop claires ou trop foncées sont interdites.

Les soubassements, en particulier ceux en pierre ou en brique, ainsi que les éléments de décor des constructions anciennes, et les pans de bois doivent être préservés et ne pas être recouverts d'enduits ou de peinture.

## Les ouvertures

Lors de l'extension, de la restauration ou de la modification de constructions existantes, on préservera les ouvertures et leurs encadrements.

A l'exclusion des portes de garage et des vitrines, les ouvertures créées seront plus hautes que larges. Des dispositions différentes peuvent être admises pour les ouvertures des parties de construction non visibles de l'espace public.

Afin d'éviter l'effet de batterie, la création de plus de deux portes de garage consécutives est proscrite. Les dispositions concernant les ouvertures peuvent ne pas s'appliquer pour les bâtiments publics.

## Huisseries et volets

Les huisseries et les volets seront de même couleur, et de teinte discrète compatible avec celle des bâtiments environnants.

Les volets seront sans écharpes.

Les volets roulants pourront être admis si leur caisson est invisible de l'extérieur de la construction.

### **11.3. – Les vérandas et les extensions vitrées**

#### **11.3.1. – Les vérandas**

*Rappel:* Les vérandas sont des structures légères entièrement vitrées (flancs et toiture) accolées à la construction principale.

Les vérandas échappent aux règles de l'alinéa 11.2.

Une cohérence des volumes et une composition d'ensemble avec le volume principal qu'elles prolongent sera assurée, ceci afin d'éviter tout effet de juxtaposition.

Pour la toiture, une pente différente et un nombre de versants différents de la construction principale peuvent être autorisés. Les matériaux utilisés seront le verre ou d'autres matériaux transparents.

Les façades pourront comprendre un soubassement non vitré d'au plus 80 centimètres.

#### **11.3.2. – Les extensions vitrées**

*Rappel:* Les extensions vitrées sont des structures lourdes dont les seules façades sont entièrement vitrées.

Une cohérence des volumes et une composition d'ensemble avec le volume principal qu'elles prolongent sera assurée, ceci afin d'éviter tout effet de juxtaposition.

Pour la toiture, une pente différente et un nombre de versants différents de la construction principale peuvent être autorisés. La pente de la toiture ne pourra être inférieure de plus de 10° à celle de la construction principale. Les matériaux utilisés devront avoir le même aspect que ceux de la construction principale.

Les façades pourront comprendre un soubassement non vitré d'au plus 80 centimètres.

### **11.4. – Les clôtures**

#### **11.4.1. – Dans les secteurs Na et Nb :**

En dehors de modifications et extensions de clôtures existantes, pour lesquelles l'unité de matériaux pourra être exigée en fonction des matériaux existants, les clôtures respecteront les dispositions suivantes :

### Clôtures sur rues

Les clôtures sur rues seront constituées :

- soit par un muret de 0,30 m de hauteur maximum, surmonté d'un grillage doublé ou non d'une haie vive,
- soit par un grillage doublé ou non d'une haie vive.

Dans toute la zone, la hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 m. Nonobstant, la hauteur des piliers peut dépasser la hauteur de la clôture de 20 cm au maximum.

Les ouvrants (portails, portillons) ne sont pas soumis aux règles de hauteur.

Les clôtures constituées de panneaux de béton minces et de poteaux préfabriqués sont interdites.

### Clôtures sur limites séparatives

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées :

- soit par un muret de 0,30 m de hauteur maximum, surmonté d'un grillage doublé ou non d'une haie vive,
- soit par un grillage doublé ou non d'une haie vive.

Dans toute la zone, la hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 m.

#### **11.4.2. – En zone inondable : secteurs N 1, N 4**

En secteurs N 1, N 4, les clôtures seront entièrement ajourées et ne pourront avoir une hauteur supérieure à 1,80m

Cette règle s'applique également aux éléments de séparation intérieurs à la parcelle tels que clôture, claustra, grillages...

#### **11.5. – Panneaux et capteurs solaires**

Les panneaux et capteurs solaires peuvent être admis dans la mesure où ils s'intègrent de façon satisfaisante à leur environnement.

### **Article N 12 - Stationnement**

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

### **Article N 13 - Espaces libres - plantations**

**13.1.** - Les abords de toute construction doivent être traités et aménagés de façon à ce qu'elle s'intègre au mieux dans le paysage naturel environnant.

**13.2.** - Les plantations d'arbres ou d'arbustes grands consommateurs d'eau (Glycine, Peuplier, Saule, Aulne, etc.) sont interdites à moins de dix mètres des constructions.

#### **13.3. – Éléments de paysage**

Leur fonction paysagère doit être préservée. Les alignements d'arbres, les haies et les arbres isolés doivent être conservés, le cas échéant remplacés avec les mêmes essences ou des essences présentant un développement comparable.

## SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### Article N 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

En secteur Na, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,1.

En dehors du secteur Na, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

## TITRE VI - ANNEXES RÉGLEMENTAIRES

## **Règles générales d'urbanisme qui restent applicables au territoire de la commune**

### ARTICLE R. 111.2.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

### ARTICLE R.111.4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

### ARTICLE R.111.15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

### ARTICLE R. 111.21

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

### ARTICLE L 332-9

Dans les secteurs de la commune, il peut être mis à la charge des constructeurs tout ou partie du coût des équipements publics, réalisés pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le secteur concerné. Lorsque la capacité des équipements programmés excèdent ces besoins, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à la charge des constructeurs.

Lorsqu'un équipement doit être réalisé pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans plusieurs opérations successives devant faire l'objet de zones d'aménagement concerté ou de programmes d'aménagements d'ensemble la répartition du coût de ces équipements entre différentes opérations peut être prévue dès la première, à l'initiative de l'autorité publique qui approuve l'opération.

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

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

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