



*L'atelier d'urbanisme de l'île-Saint-Martin*

PLAN  
LOCAL  
D'URBANISME  
*ELABORATION*

# MUIDES SUR LOIRE (41)

REGLEMENT  
*Pièce écrite n°4.a*

SARL URBAN'ism  
9 rue du Picard  
37140 BOURGUEIL  
tel 02 47 95 57 06  
fax 02 47 95 57 16  
e.mail urban-ism@wanadoo.fr

Vu pour être annexé à la  
délibération du Conseil Municipal  
en date du 16 décembre 2008  
approuvant l'élaboration du P.L.U.  
Le Maire,

# REGLEMENT P.L.U.

## TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application du P.L.U.	p. 2
Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	p. 2
Article 3 : Division du territoire en zones	p. 3
Article 4 : Emplacements réservés	p. 4
Article 5 : Reconstruction après sinistre	p. 5
Article 6 : Espaces boisés classés	p. 5

**ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION DU P.L.U.**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de MUIDES SUR LOIRE.

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

Restent et demeurent applicables les autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols, et notamment celles du Code de l'Urbanisme (les articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15, R. 111-21 modifiés par le décret n°2007-18 du 05 janvier 2007), du Code de la construction et de l'habitation, du Code civil, du Code minier, du Code général des impôts, de la Loi du Commerce et de l'Artisanat, du Règlement Sanitaire départemental, et celles relatives aux servitudes d'utilité publique, aux installations classées pour la protection de l'environnement, à la domanialité publique (Code voirie routière, Code fluvial), à l'environnement, à l'archéologie.

**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. 111-5.** *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.*

**ARCHEOLOGIE**

En application de l'article 1, alinéas 2 à 6 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive pris pour application du livre V, titre II du Code du patrimoine, le Préfet de Région (Service Régional de l'Archéologie) sera saisi systématiquement pour les créations de ZAC et les opérations de lotissement affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 442-3-1 du Code de l'urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du Code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application des articles L. 621-9, L. 621-10 et L. 621-28 du Code du patrimoine.

En application de l'article R. 111-3-2 du Code de l'urbanisme : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

En application de l'article L. 531-14 du Code du patrimoine relatif à l'obligation de saisine préalable du service régional de l'archéologie : « lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, [...], ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles de la région Centre.

En cas de non respect de ces textes, des sanctions sont prévues au titre de l'article 322-2 du Code pénal : l'infraction définie au premier alinéa de l'article 322-1 est punie de trois ans d'emprisonnement et de 300 000 F d'amende et celle définie au deuxième alinéa du même article de 50 000 F d'amende, lorsque le bien détruit, dégradé ou détérioré est :

- 1° Destiné à l'utilité ou à la décoration publiques et appartient à une personne publique ou chargée d'une mission de service public ;
- 2° Un registre, une minute ou un acte original de l'autorité publique ;
- 3° Un immeuble ou un objet mobilier classé ou inscrit, une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain contenant des vestiges archéologiques ou un objet habituellement conservé ou déposé dans des musées, bibliothèques ou archives appartenant à une personne publique, chargée d'un service public ou reconnue d'utilité publique ;
- 4° Un objet présenté lors d'une exposition à caractère historique, culturel ou scientifique, organisée par une personne publique, chargée d'un service public ou reconnue d'utilité publique.

Dans le cas prévu par le 3° du présent article, l'infraction est également constituée si son auteur est le propriétaire du bien détruit, dégradé ou détérioré.

### ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

Afin de permettre un classement des sols et de définir leur utilisation, on distinguera différentes **zones U** :

- UA** : zone à vocation principale d'habitat correspondant à la partie ancienne du bourg.
  - ☛ *secteur UAa (rue de Colliers) au sein duquel les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif.*
- UB** : zone à vocation principale d'habitat à la forme urbaine plus lâche correspondant aux extensions urbaines d'après-guerre.
  - ☛ *secteur UBa au sein duquel les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif, avec un sous-secteur UBac au sein duquel les clôtures sont réglementées plus strictement.*
- UE** : zone destinée à l'implantation d'équipements collectifs.
  - ☛ *secteur UEs au sein duquel seules sont autorisées les équipements n'accueillant pas de personnes de façon permanente.*

**Zones à urbaniser**, dites zones « AU », correspondant à des secteurs de la commune à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation dominante d'habitat.

On distinguera :

- **les zones AU** au sein desquelles les constructions sont autorisées (*appelées IAU*) soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

- les zones AU « strictes » (*appelées 2AU*) dont l'ouverture à l'urbanisation pour une vocation dominante d'habitat est subordonnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

**Zones agricoles**, dites zones « A », correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, au sein desquels seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Zones naturelles et forestières**, dites zones « N », correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

- ☛ *secteur Nh autorisant l'évolution du bâti existant ;*
- ☛ *secteur Nl autorisant les activités touristiques, de loisirs ou de détente, avec un sous-secteur Nls plus restrictif en application du PPRi.*

#### ARTICLE 4 EMBLEMES RESERVES

Les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, bien que situés dans des zones urbaines ou des zones naturelles, ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue au plan (article R. 123-32 du Code de l'Urbanisme).

Le document graphique fait apparaître l'emplacement réservé tandis que sa destination, sa superficie et son bénéficiaire sont consignés dans la liste des emplacements réservés annexée au plan d'occupation des sols.

Le propriétaire d'un terrain concerné par un emplacement réservé peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L. 123-17 du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE L. 123-17 du Code de l'urbanisme** – *Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.*

*Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L. 123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.*

**ARTICLES L. 230-1 du Code de l'urbanisme** – *Les droits de délaissement prévus par les articles L. 111-11, L. 123-2, L. 123-17 et L. 311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.*

*La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.*

*Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.*

**ARTICLES L. 230-2 du Code de l'urbanisme** – *Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droits du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.*

**ARTICLES L. 230-3 du Code de l'Urbanisme** – La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L. 111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 13-10 et L. 13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

**ARTICLES L. 230-4 du Code de l'Urbanisme** – Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L. 123-2 et des terrains réservés en application de l'article L. 123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.

**ARTICLES L. 230-5 du Code de l'Urbanisme** – L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

## **ARTICLE 5 RECONSTRUCTION APRES SINISTRE**

Dans le cadre du présent P.L.U., la règle générale définie par l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme s'applique : « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. »

## **ARTICLE 6 ESPACES BOISES CLASSES**

Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, les arbres isolés, les haies ou réseaux de haies, les plantations d'alignement.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

**ARTICLE L. 130-1 du Code de l'Urbanisme** – Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code forestier.

*Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date.*

*Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.*

*Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :*

- *S'il est fait application des dispositions des livres I et II du Code forestier ;*
- *S'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n° 63-810 du 6 août 1963 ;*
- *Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.*

*L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :*

- a) Dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L. 421-2-1 à L. 421-2-8.*

*Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L. 421-4 [L. 421-2-4], la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L. 421-9 sont alors applicables ;*

- b) Dans les autres communes, au nom de l'Etat.*

**ARTICLE L. 130-2 du Code de l'Urbanisme** – *Pour sauvegarder les bois et parcs et, en général, tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un plan d'occupation des sols approuvé ou rendu public comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins.*

*Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet a date certaine depuis cinq ans au moins.*

*Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du schéma directeur, ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions. L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans des conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L. 130-6.*

*La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité.*

**ARTICLE L. 130-3 du Code de l'Urbanisme** – *Lorsqu'ils ont acquis la propriété d'espaces verts, boisés ou non, dans les conditions prévues à l'article L. 130-2, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics s'engagent à les préserver, à les aménager et à les entretenir dans l'intérêt du public.*

**ARTICLE L. 130-5 du Code de l'Urbanisme** – *Les collectivités territoriales et leurs groupements sont habilités à passer, avec les propriétaires de bois, parcs et espaces naturels situés sur leur territoire, des conventions tendant à l'ouverture au public desdits bois, parcs et espaces naturels. A cette occasion, ces collectivités peuvent allouer des subventions d'entretien aux propriétaires et assumer des prestations en nature telles que travaux d'entretien et de gardiennage.*

*Les mêmes dispositions sont applicables au conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres dans les territoires définis à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n°75-602 du 10 juillet 1975.*

**TITRE 2**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES URBAINES**

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone UA	p. 8
Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UB	p. 16
Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone UE	p. 24



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

### *Caractère de la zone UA*

#### **Identification :**

La zone UA correspond au bourg ancien de Muides/Loire ainsi qu'à la rue de Colliers, caractérisés par une forme urbaine spécifique : constructions édifiées à l'alignement des voies, continuité bâti sur la rue assurée par des murs, matériaux de constructions traditionnels.

Cette zone est à vocation mixte regroupant habitat, équipements publics, services et activités artisanales et agricoles.

Cette zone est desservie par les équipements publics nécessaires à son urbanisation, à l'exception du secteur UAa (rue de Colliers) au sein duquel le zonage d'assainissement n'y prévoit pas l'extension du réseau collectif d'assainissement.

*Cette zone est concernée par un risque de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols, appelé phénomène de retrait / gonflement des argiles (aléa faible).*

*Il est donc conseillé d'effectuer une étude géotechnique préventive afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol ainsi que les aménagements extérieurs adéquats (plantations, système pluvial, etc.) : mission géotechnique G0 + G12 spécifiée dans la norme NF P94-500.*

**En outre, cette zone est partiellement soumise au risque d'inondation lié aux crues de la Loire ; elle est par conséquent soumise aux dispositions du PPRi.**

#### **Destination :**

La zone UA, destinée à l'habitat, ainsi qu'aux activités et services compatibles avec celui-ci, doit pouvoir continuer à évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

#### **Objectifs des dispositions réglementaires :**

Le règlement de la zone UA s'attache à conserver les composantes de la forme urbaine (implantations, hauteur, formes architecturales).

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

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

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions et installations à usage agricole non liées à l'évolution d'une exploitation agricole déjà implantée dans la zone et générant des nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.
- Les constructions et installations à usage d'activité artisanale générant des nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.
- Les constructions à usage industriel.
- Les constructions à usage d'entrepôt non liées à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- Les carrières.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisirs (H.L.L.).
- Le stationnement des caravanes sur terrain nu.
- Les affouillements et exhaussements de sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- Les dépôts ou le stockage de ferrailles, matériaux de démolition ou de récupération, et les véhicules ou éléments de véhicules désaffectés, non liés à une activité professionnelle installée dans la zone.

### **ARTICLE UA 2                    OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **I. Rappels :**

- 1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme.
- 2 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le Conseil municipal.

#### **II. Expression de la règle :**

**Dans l'ensemble de la zone**, toute démolition de bâtiment est soumise à permis de démolir conformément à la délibération du Conseil municipal, à l'exception des démolitions qui entrent dans les cas visés à l'article R. 421-29 du Code de l'urbanisme.

**Dans le reste de la zone UA, sous réserve :**

- de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité incompatible avec la proximité immédiate d'habitations et de ne pas porter atteinte aux paysages urbains,
- de rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités,
- de respecter les dispositions applicables en matière d'archéologie préventive,
- **pour les terrains situés en zone inondable** (cf. délimitation de la zone inondable au document graphique 4.b), de respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation Loire amont annexé au dossier de P.L.U. ; dans ce cas, ce sont les prescriptions les plus contraignantes entre celles du PLU et celles du PPRi qui s'appliquent pour l'occupation et l'utilisation du sol, la nature des travaux et les prescriptions afférentes (emprise au sol, niveau de plancher),

**sont admis tous les types d'occupations et d'utilisations du sol non expressément mentionnés à l'article UA1.**

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

### **ARTICLE UA 3      ACCES ET VOIRIE**

#### **1 - Accès :**

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

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

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

#### **2 - Voirie :**

Les voies ouvertes à la circulation générale doivent présenter des caractéristiques correspondant au trafic qu'elles sont appelées à supporter.

L'emprise totale d'une voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être adaptée au trafic qu'elle supportera, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

### **ARTICLE UA 4      DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Alimentation en eau potable :**

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

#### **2 - Assainissement :**

##### Eaux usées :

**Dans le secteur UAa**, toute construction nécessitant un dispositif d'assainissement, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

**Dans le reste de la zone**, le branchement au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées est obligatoire pour toute construction produisant des eaux usées.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas encore réalisé mais qu'il est prévu dans le Zonage d'Assainissement, toute construction nécessitant un dispositif d'assainissement, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur ; l'installation doit être conçue de manière à pouvoir être branchée à terme sur le réseau collectif d'assainissement.

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduaires liées à certaines activités) peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

##### Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public d'eaux pluviales, au moyen d'une ou plusieurs solutions alternatives : infiltration des eaux pluviales sur la parcelle ou réalisation d'aménagements ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenue, etc.).

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Les eaux stockées sur la parcelle pourront être réutilisées pour divers usages dès lors qu'aucune communication entre le réseau d'eaux pluviales et le réseau d'eau potable n'est possible, dans le respect de la réglementation en vigueur. Le trop plein pourra être envoyé au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si celui-ci existe et si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols.

**3 – Réseaux divers :**

Les raccordements aux réseaux privés (ex. : téléphone, électricité, etc.) doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions.

**ARTICLE UA 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

*Dans le secteur UAa, et pour les terrains non encore desservis par le réseau collectif d'assainissement dans le reste de la zone UA, pour accueillir une construction ou installation requérant un assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur.*

*Pour les terrains desservis par le réseau collectif d'assainissement, cet article n'est pas réglementé.*

**ARTICLE UA 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****Expression de la règle :**

Pour assurer la continuité visuelle du bâti, les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies ouvertes à la circulation.

**Exceptions :**

Une implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'une extension, d'une surélévation ou d'une annexe d'une emprise au sol inférieure à 50 m<sup>2</sup>,
- si la continuité visuelle sur rue est déjà assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre et sur une hauteur minimale de 1.80 m, par un ensemble d'éléments tels que portail, mur de clôtures, bâtiments annexes, etc., pouvant éventuellement être employés conjointement,
- dans le cadre d'un ensemble ou groupe de bâtiments réalisés sur un terrain par un même constructeur, ou de la réalisation d'un équipement collectif, si le parti architectural et urbanistique de l'opération le justifie.

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

**ARTICLE UA 7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****Expression de la règle :**

Sur une profondeur maximale de 20 mètres par rapport à l'alignement :

Les constructions doivent être implantées,

- soit en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre,
- soit sur une seule limite séparative latérale, en respectant par rapport à l'autre limite séparative latérale un recul minimal de 3 mètres.

Au-delà de cette bande de 20 mètres par rapport à l'alignement :

Les constructions doivent être implantées,

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit en retrait de la limite séparative, en respectant un recul minimal de 3 mètres.

**Exceptions :**

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection, transformation et extension de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, qui peuvent s'effectuer avec le même retrait par rapport à la limite séparative que celui de la construction existante.

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

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

Non réglementé.

**ARTICLE UA 9**                    **EMPRISE AU SOL**

*Il est rappelé que compte tenu de l'existence d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation (P.P.R.) liés aux crues de la Loire, des dispositions réglementaires particulières existent pour limiter l'emprise au sol des constructions nouvelles au sein des zones inondables. Ces dispositions étant spécifiques en fonction du niveau d'aléa, il convient de se reporter au P.P.R., servitude d'utilité publique annexée au dossier de PLU.*

**ARTICLE UA 10**                    **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**Définition :**

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol naturel avant tout remaniement.

**Expression de la règle :**

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres (soit rez-de-chaussée + 1 étage + combles), sauf :

- pour les constructions existantes qui ont une hauteur à l'égout de toiture supérieure à 6 mètres, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant ;
- pour les équipements collectifs sous réserve d'une contrainte technique ou d'un parti pris architectural justifié.

Les constructions annexes ne doivent pas excéder 3 m à l'égout de toiture.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone (antennes, pylônes, etc.).

**ARTICLE UA 11**                    **ASPECT EXTERIEUR**

**1. Généralités.**

La conservation des constructions traditionnelles anciennes (notamment les façades et murs en pierre apparente) présentant un intérêt pour la préservation d'un patrimoine bâti de caractère doit être recherchée.

Leur restauration doit conserver leur caractère d'origine : volumétrie, matériaux, éléments de modénature (corniches, encadrements, etc.), dimension des ouvertures, menuiseries (volets, découpage des parties en verre, etc.).

Les pastiches d'une architecture locale étrangère à la région sont interdits (exemples : chalet savoyard, maison normande, mas provençal, etc.).

Sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels ou urbains, et à condition que le parti architectural de la construction soit justifié (architecture contemporaine ou architecture s'appuyant sur des innovations techniques telle que les panneaux solaires par exemple), certaines prescriptions énoncées ci-dessous peuvent ne pas être appliquées. Les installations de panneaux solaires sont admises au sol ou non visibles de la voie publique.

L'architecture des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles suivantes, à condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

**2. Adaptation au sol.**

Les sous-sols accessibles de l'extérieur et les garages en sous-sol sont interdits.

Le niveau de plancher du rez-de-chaussée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ne doit pas excéder 0.5 m. En outre, il doit être recherché une harmonisation avec le niveau des rez-de-chaussée avoisinants.

### **3. Façades.**

Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit. Les matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, brique, enduits à la chaux ...) ne devront pas recevoir de mise en peinture.

***Seuls sont autorisés, pour toutes les constructions, y compris les annexes et abris de jardins d'une emprise au sol supérieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> :***

- les enduits de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (ton gris clair ou beige assez soutenu ou sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale se rapprochant de la teinte du calcaire) ; le blanc pur est interdit,
- les murs en moellons calcaires jointoyés au mortier de chaux,
- les pierres de taille apparentes et les parements en terre cuite reprenant la teinte de la brique locale pour les entourages des portes et des fenêtres, les corniches et les chaînages d'angle,
- les bardages bois (ou tout matériau présentant un aspect similaire) à condition d'être utilisés en association avec des matériaux traditionnels et de s'intégrer à l'architecture locale ; ces bardages devront présenter l'apparence du bois vieilli (gris brun, à l'aide de brou de noix ou d'huile de lin) ou respecter des tonalités foncées ou similaires à celles des enduits traditionnels.

***Il n'est pas fixé de règle particulière pour les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 10 m<sup>2</sup> sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère dans l'environnement.***

Dans le cadre d'une restauration d'un bâtiment existant ou d'une extension de ce dernier, l'emploi pour le même usage d'un matériau existant dans la construction d'origine est autorisé même s'il ne figure pas dans la liste ci-dessus.

### **4. Toitures.**

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures doivent comporter au minimum deux pans et la pente principale de la toiture ne doit pas être inférieure à 40° ; dans le cas d'une extension d'un bâtiment dont la pente de toiture est inférieure à 40°, une pente analogue au bâtiment d'origine est autorisée.

Une toiture à un seul pan est permise lorsque l'on adjoint à la construction principale un garage accolé, un appentis, un auvent, etc.

Pour les constructions à usage d'annexes à l'habitation, les abris de jardin d'une emprise au sol supérieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> et les bâtiments à usage d'activités ou d'équipements publics, une pente inférieure à 40° peut être admise, sous réserve de préserver l'harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat. La toiture de ces constructions doit présenter 2 pans, sauf en cas d'implantation sur une limite séparative où un seul pan est permis.

Pour la couverture, les matériaux suivants sont autorisés pour toutes les constructions :

- la petite tuile plate nuancée de teinte brun-rouge respectant la densité minimale de 65 tuiles au m<sup>2</sup> (ou tout matériau présentant un aspect similaire),
- l'ardoise naturelle ou l'ardoise artificielle de teinte bleu-schiste d'aspect similaire à l'ardoise naturelle.

Les effets de style dans l'emploi des matériaux de couverture précités sont interdits (ex. : emploi de tuiles de teintes différentes pour créer des « dessins », pose dite « losangée » des ardoises).

Les tuiles de rive sont interdites.

En outre, dans le cadre d'une restauration à l'identique, l'emploi du matériau d'origine est autorisé.

En outre, pour les bâtiments à usage d'activité, les équipements publics et les abris de jardin d'une emprise au sol supérieure ou égale à 10 m<sup>2</sup>, d'autres matériaux peuvent être utilisés à condition d'être de teinte bleu schiste et d'aspect mat.

Par ailleurs, pour les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 10 m<sup>2</sup>, il n'est pas fixé de règle particulière sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère dans l'environnement.

### **5. Lucarnes et châssis de toiture.**

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

*Lucarnes :*

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

*Châssis de toiture :*

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture.

Les châssis de toiture doivent être de format vertical.

## **6. Menuiseries.**

La couleur des menuiseries (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser dans ses teintes avec les matériaux environnants (murs en moellons calcaires ou enduits, couverture en tuile ou en ardoise, etc.) en adoptant des tons neutres (beige, gris clair, gris-bleu clair, blanc cassé) ou en conservant la teinte du bois naturel. Des tons soutenus (brun, brun-rouge, bleu foncé, vert foncé, etc.) sont également autorisés lorsque les surfaces concernées restent limitées au regard de l'ensemble de la façade (ex. : porte d'entrée).

Le matériau préconisé pour les menuiseries de portes et fenêtres est le bois, avec une découpe en plusieurs carreaux reprenant la découpe traditionnelle pour les fenêtres. En outre, la pose de volets roulants n'est autorisée que sous conditions (volets encastrés, coffres non apparents et sans saillie sur les façades).

## **7. Clôtures.**

### Si une clôture sur voie est édifiée :

Elle doit être constituée :

- soit d'un mur plein d'une hauteur minimale de 1.5 m par rapport au terrain naturel,
- soit d'un mur bahut, d'une hauteur comprise entre 0.8 et 1.2 m par rapport au terrain naturel, surmonté d'une grille en serrurerie ou d'un grillage sur piquets métalliques fins (les murs bahuts surmontés d'éléments en bois, en PVC, etc. ne sont pas autorisés).

Le mur doit être :

- soit en moellons de pierre locale traditionnelle jointoyés au mortier de chaux et sable de finition broyée,
- soit en matériau enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels au mortier de chaux (ton gris clair ou beige assez soutenu ou sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale se rapprochant de la teinte du calcaire)

La hauteur maximale autorisée pour la clôture est de 2 mètres, sauf en cas de prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure.

La pose de portail blanc est interdite, sa couleur devant être assortie à celle des menuiseries.

### Si une clôture en limite séparative est édifiée, les prescriptions suivantes doivent être respectées :

En limite séparative, le choix des matériaux est libre, à l'exception de l'emploi de plaques béton préfabriquées, qui n'est autorisé qu'en soubassement sur une hauteur maximale de 0,30 mètre, et des claustras bois.

## **ARTICLE UA 12 STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

La norme minimale suivante doit être respectée pour les créations de logement (en construction neuve ou par changement de destination) : 2 places de stationnement par logement pour une habitation individuelle ou collective, à l'exception des logements locatifs financés au moyen de prêt aidé par l'Etat pour lesquels 1 seule place de stationnement est requise.

### **Exception :**

Si pour des raisons techniques ou urbanistiques, il est impossible de réaliser la totalité des aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc

public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation (article L. 123-1-2 du Code de l'urbanisme).

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue à l'alinéa précédent, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies à l'article L. 332-7-1 du Code de l'urbanisme.

### **ARTICLE UA 13            ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

#### **1 - Espaces libres et plantations :**

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

Les espaces libres de toute construction doivent être traités et aménagés, notamment par la réalisation de plantations d'arbustes et d'arbres de haute tige d'essences locales, afin d'assurer l'insertion paysagère de la construction.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (ex. : alignement d'arbres de hautes tiges, bosquets, haies, palissade, pergola, etc.).

#### **2 - Espaces Boisés Classés :**

Sans objet.

### ***Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol***

### **ARTICLE UA 14            COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### *Caractère de la zone UB*

#### **Identification :**

*La zone UB* correspond aux extensions urbaines d'après-guerre. Ces espaces ont une forme urbaine moins figée que ceux inscrits en zone UA. Ils se caractérisent également par une plus faible densité.

*Cette zone est à vocation mixte* regroupant habitat, équipements publics, services et activités.

Cette zone est desservie par les équipements publics nécessaires à son urbanisation, à l'exception du secteur **UBa** au sein duquel le zonage d'assainissement n'y prévoit pas l'extension du réseau collectif d'assainissement.

En outre, au sein du sous-secteur **UBac**, des dispositions spécifiques réglementent les clôtures.

*Cette zone est concernée par un risque de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols, appelé phénomène de retrait / gonflement des argiles (aléa faible).*

*Il est donc conseillé d'effectuer une étude géotechnique préventive afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol ainsi que les aménagements extérieurs adéquats (plantations, système pluvial, etc.) : mission géotechnique G0 + G12 spécifiée dans la norme NF P94-500.*

En outre, cette zone est partiellement soumise au risque d'inondation lié aux crues de la Loire ; elle est par conséquent soumise aux dispositions du PPRi.

#### **Destination :**

La zone UB, destinée à l'habitat, ainsi qu'aux activités et services compatibles avec celui-ci, doit pouvoir continuer à évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

#### **Objectifs des dispositions réglementaires :**

Les dispositions réglementaires édictées pour l'ensemble de la zone UB visent à obtenir par l'implantation des constructions une forme urbaine s'harmonisant avec le bâti existant.

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

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

**Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions et installations à usage agricole.
- Les constructions et installations à usage d'activité artisanale générant des nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.
- Les constructions à usage industriel.
- Les constructions à usage d'entrepôt non liées à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- Les carrières.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisirs (H.L.L.).
- Le stationnement des caravanes sur terrain nu.
- Les affouillements et exhaussements de sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- Les dépôts ou le stockage de ferrailles, matériaux de démolition ou de récupération, et les véhicules ou éléments de véhicules désaffectés, non liés à une activité professionnelle installée dans la zone.

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

**Rappels :**

- 1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme.
- 2 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le Conseil municipal.

**Dans l'ensemble de la zone UB, sous réserve :**

- de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité incompatible avec la proximité immédiate d'habitations et de ne pas porter atteinte aux paysages urbains,
- de rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités,
- de respecter les dispositions applicables en matière d'archéologie préventive,
- **pour les terrains situés en zone inondable** (cf. délimitation de la zone inondable au document graphique 4.b), de respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation Loire amont annexé au dossier de P.L.U. ; dans ce cas, ce sont les prescriptions les plus contraignantes entre celles du PLU et celles du PPRi qui s'appliquent pour l'occupation et l'utilisation du sol, la nature des travaux et les prescriptions afférentes (emprise au sol, niveau de plancher),

**sont admis tous les types d'occupations et d'utilisations du sol non expressément mentionnés à l'article UB1.**

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

### **ARTICLE UB 3                    ACCES ET VOIRIE**

**1 - Accès :**

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

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

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

## **2 - Voirie :**

Les voies ouvertes à la circulation générale doivent présenter des caractéristiques correspondant au trafic qu'elles sont appelées à supporter.

L'emprise totale d'une voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être adaptée au trafic qu'elle supportera, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE UB 4            DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - Alimentation en eau potable :**

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

### **2 - Assainissement :**

#### *Eaux usées :*

***Dans le secteur UBa***, toute construction nécessitant un dispositif d'assainissement, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

***Dans le reste de la zone***, le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction produisant des eaux usées.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas encore réalisé mais qu'il est prévu dans le zonage d'assainissement, toute construction nécessitant un dispositif d'assainissement, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur ; l'installation doit être conçue de manière à pouvoir être branchée à terme sur le réseau collectif d'assainissement.

***En outre***, le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduelles liées à certaines activités) peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

#### *Eaux pluviales :*

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public d'eaux pluviales, au moyen d'une ou plusieurs solutions alternatives : infiltration des eaux pluviales sur la parcelle ou réalisation d'aménagements ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenue, etc.).

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Les eaux stockées sur la parcelle pourront être réutilisées pour divers usages dès lors qu'aucune communication entre le réseau d'eaux pluviales et le réseau d'eau potable n'est possible, dans le respect de la réglementation en vigueur. Le trop plein pourra être envoyé au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si celui-ci existe et si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols.

### **3 - Réseaux divers :**

Les raccordements aux réseaux privés (ex. : téléphone, électricité, etc.) doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions.

## **ARTICLE UB 5            SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

***Dans le secteur UBa, et pour les terrains non encore desservis par le réseau collectif d'assainissement dans le reste de la zone UB***, pour accueillir une construction ou installation requérant un assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur.

***Pour les terrains desservis par le réseau collectif d'assainissement***, cet article n'est pas réglementé.

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

**Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer,
- soit avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement de ces voies.

**Exceptions :**

Dans le cas d'une construction existante implantée dans la marge de recul de 2 mètres, sa réfection, sa transformation ou son extension sont autorisées à moins de 2 m de l'alignement, parallèlement à la voie, dans l'alignement de la construction existante ou en retrait de celle-ci.

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, etc.), peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

**ARTICLE UB 7**                    **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

**Exceptions :**

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection, transformation et extension de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, qui peuvent s'effectuer avec le même retrait par rapport à la limite séparative que celui de la construction existante.

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

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

Non réglementé.

**ARTICLE UB 9**                    **EMPRISE AU SOL**

*Il est rappelé que compte tenu de l'existence d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation (P.P.R.) liés aux crues de la Loire, des dispositions réglementaires particulières existent pour limiter l'emprise au sol des constructions nouvelles au sein des zones inondables. Ces dispositions étant spécifiques en fonction du niveau d'aléa, il convient de se reporter au P.P.R., servitude d'utilité publique annexée au dossier de PLU.*

**ARTICLE UB 10**                    **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**Définition :**

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'épave de la toiture jusqu'au sol naturel avant tout remaniement.

**Expression de la règle :**

La hauteur des constructions ne peut excéder 4 mètres (soit rez-de-chaussée + combles), sauf :

- pour les constructions existantes qui ont une hauteur à l'égout de toiture supérieure à 4 mètres, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant ;
- pour les équipements collectifs sous réserve d'une contrainte technique ou d'un parti pris architectural justifié.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone (antennes, pylônes, etc.).

## **ARTICLE UB 11      ASPECT EXTERIEUR**

### **1. Généralités.**

La conservation des constructions traditionnelles anciennes (notamment les façades et murs en pierre apparente) présentant un intérêt pour la préservation d'un patrimoine bâti de caractère doit être recherchée.

Leur restauration doit conserver leur caractère d'origine : volumétrie, matériaux, éléments de modénature (corniches, encadrements, etc.), dimension des ouvertures, menuiseries (volets, découpage des parties en verre, etc.).

Les pastiches d'une architecture locale étrangère à la région sont interdits (exemples : chalet savoyard, maison normande, mas provençal, etc.).

Sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels ou urbains, et à condition que le parti architectural de la construction soit justifié (architecture contemporaine ou architecture s'appuyant sur des innovations techniques telle que les panneaux solaires par exemple), certaines prescriptions énoncées ci-dessous peuvent ne pas être appliquées.

L'architecture des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles suivantes, à condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

### **2. Adaptation au sol.**

Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Les mouvements de terre éventuellement nécessaires, en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement, doivent rester conformes au caractère de l'environnement local, sans jamais excéder 10% de pente. Le niveau de plancher du rez-de-chaussée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ne doit pas excéder 0.5 m.

### **3. Façades.**

Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit. Les matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, brique, enduits à la chaux ...) ne devront pas recevoir de mise en peinture.

***Seuls sont autorisés, pour toutes les constructions, y compris les annexes et abris de jardins d'une emprise au sol supérieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> :***

- les enduits de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (ton gris clair ou beige assez soutenu ou sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale se rapprochant de la teinte du calcaire) ; le blanc pur est interdit,
- les murs en moellons calcaires jointoyés au mortier de chaux,
- les pierres de taille apparentes et les parements en terre cuite reprenant la teinte de la brique locale pour les entourages des portes et des fenêtres, les corniches et les chaînages d'angle,
- les bardages bois (ou tout matériau présentant un aspect similaire) sous réserve qu'ils participent d'un projet d'architecture contemporaine s'intégrant à l'architecture locale et sous réserve de présenter l'apparence du bois vieilli (gris brun, à l'aide de brou de noix ou d'huile de lin) ou de respecter des tonalités foncées ou similaires à celles des enduits traditionnels.

***Il n'est pas fixé de règle particulière pour les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 10 m<sup>2</sup> sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère dans l'environnement.***

Dans le cadre d'une restauration d'un bâtiment existant ou d'une extension de ce dernier, l'emploi pour le même usage d'un matériau existant dans la construction d'origine est autorisé même s'il ne figure pas dans la liste ci-dessus.

#### **4. Toiture.**

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures doivent comporter au minimum deux pans et la pente principale de la toiture ne doit pas être inférieure à 40° ; dans le cas d'une extension d'un bâtiment dont la pente de toiture est inférieure à 40°, une pente analogue au bâtiment d'origine est autorisée.

Une toiture à un seul pan est permise lorsque l'on adjoint à la construction principale un garage accolé, un appentis, un auvent, etc.

Pour les constructions à usage d'annexes à l'habitation, les abris de jardin d'une emprise au sol supérieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> et les bâtiments à usage d'activités ou d'équipements publics, une pente inférieure à 40° peut être admise, sous réserve de préserver l'harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat. La toiture de ces constructions doit présenter 2 pans, sauf en cas d'implantation sur une limite séparative où un seul pan est permis.

Pour la couverture, les matériaux suivants sont autorisés pour toutes les constructions :

- la petite tuile plate nuancée de teinte brun-rouge respectant la densité minimale de 65 tuiles au m<sup>2</sup> (ou tout matériau présentant un aspect similaire),
- l'ardoise naturelle ou l'ardoise artificielle de teinte bleu-schiste d'aspect similaire à l'ardoise naturelle,
- la tuile plate de teinte brun-rouge respectant la densité suivante : 22 tuiles minimum au m<sup>2</sup>.

Les effets de style dans l'emploi des matériaux de couverture précités sont interdits (ex. : emploi de tuiles de teintes différentes pour créer des « dessins », pose dite « losangée » des ardoises).

En outre, dans le cadre d'une restauration à l'identique, l'emploi du matériau d'origine est autorisé.

En outre, pour les bâtiments à usage d'activité, les équipements publics et les abris de jardin d'une emprise au sol supérieure ou égale à 10 m<sup>2</sup>, d'autres matériaux peuvent être utilisés à condition d'être de teinte bleu schiste et d'aspect mat.

Par ailleurs, pour les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 10 m<sup>2</sup>, il n'est pas fixé de règle particulière sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère dans l'environnement.

#### **5. Lucarnes et châssis de toiture.**

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

*Lucarnes :*

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

*Châssis de toiture :*

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture.

Les châssis de toiture doivent être de format vertical.

#### **6. Menuiseries.**

La couleur des menuiseries (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser dans ses teintes avec les matériaux environnants (murs en moellons calcaires ou enduits, couverture en tuile ou en ardoise, etc.) en adoptant des tons neutres (beige, gris clair, gris-bleu clair, blanc cassé) ou en conservant la teinte du bois naturel. Des tons soutenus (brun, brun-rouge, bleu foncé, vert foncé, etc.) sont également autorisés lorsque les surfaces concernées restent limitées au regard de l'ensemble de la façade (ex. : porte d'entrée).

Le matériau préconisé pour les menuiseries de portes et fenêtres est le bois, avec une découpe en plusieurs carreaux reprenant la découpe traditionnelle pour les fenêtres. En outre, la pose de volets roulants n'est autorisée que sous conditions (volets encastrés, coffres non apparents et sans saillie sur les façades).

#### **7. Clôtures.**

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par les matériaux de construction que par leurs proportions, une conception sobre devant être recherchée.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1.80 mètre par rapport au niveau du terrain naturel.

Le choix des matériaux est libre, à l'exception de l'emploi de plaques béton préfabriquées, qui n'est autorisé qu'en soubassement sur une hauteur maximale de 0,30 mètre, et des claustras bois.

Cependant, au sein du sous-secteur UBac, concernant les clôtures donnant sur le chemin dit « Chaussée de l'Etang », seule est autorisée la pose d'un grillage sur piquets métalliques fins doublé extérieurement d'une haie champêtre côté voie.

## **ARTICLE UB 12 STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

La norme minimale suivante doit être respectée pour les constructions neuves à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement pour une habitation individuelle ou collective, à l'exception des logements locatifs financés au moyen de prêt aidé par l'Etat pour lesquels 1 seule place de stationnement est requise.

### **Exception :**

Si pour des raisons techniques ou urbanistiques, il est impossible de réaliser la totalité des aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation (article L. 123-1-2 du Code de l'urbanisme).

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue à l'alinéa précédent, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies à l'article L. 332-7-1 du Code de l'urbanisme.

## **ARTICLE UB 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

### **1 - Espaces libres et plantations :**

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

Les espaces libres de toute construction doivent être traités et aménagés, notamment par la réalisation de plantations d'arbustes et d'arbres de haute tige d'essences locales, afin d'assurer l'insertion paysagère de la construction.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (ex. : alignement d'arbres de hautes tiges, bosquets, haies, palissade, pergola, etc.).

### **2 - Espaces Boisés Classés :**

Sans objet.

### **3 - Élément de paysage à protéger :**

Les alignements d'arbres bordant la RD 951 identifiés au document graphique 4.b comme constituant un élément de paysage à protéger doivent être conservés.

Des abattages peuvent néanmoins être admis dans les cas suivants :

- pour raisons sanitaires, à condition de remplacer chaque arbre abattu par un sujet ayant à maturité un port équivalent,
- aux carrefours, en cas d'aménagement sécuritaire.

### ***Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol***

#### **ARTICLE UB 14      COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**Définition :**

Le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

**Expression de la règle :**

Le C.O.S. est fixé à 0.3, sauf pour les équipements publics pour lesquels il est fixé à 0.8.

En application de l'article L. 123-1-1 du Code de l'urbanisme, si une partie a été détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du C.O.S. défini ci-dessus ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.



## CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

### *Caractère de la zone UE*

#### **Identification :**

La zone UE correspond au Parc de la Cressonnière ainsi qu'à l'ancienne zone artisanale de la Chaumette, qui fait l'objet d'un secteur spécifique UEs en vue d'en limiter les constructions autorisées aux équipements n'accueillant pas de personnes de façon permanente.

*Cette zone est concernée par un risque de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols, appelé phénomène de retrait / gonflement des argiles (aléa faible).*

*Il est donc conseillé d'effectuer une étude géotechnique préventive afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol ainsi que les aménagements extérieurs adéquats (plantations, système pluvial, etc.) : mission géotechnique G0 + G12 spécifiée dans la norme NF P94-500.*

En outre, cette zone est partiellement soumise au risque d'inondation lié aux crues de la Loire ; elle est par conséquent soumise aux dispositions du PPRi.

#### **Destination :**

La zone UE est réservée pour l'implantation d'équipements collectifs.

#### **Objectif des dispositions réglementaires :**

Les dispositions réglementaires édictées pour l'ensemble de la zone UE ont pour objet de permettre principalement à la commune de conforter son niveau d'équipement au cœur du bourg.

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

### **ARTICLE UE 1                    OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article UE 2.**

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

#### **I. Rappels :**

- 1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme.
- 2 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le Conseil municipal.

#### **II. Expression de la règle :**

##### **Sous réserve :**

- de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité incompatible avec la proximité immédiate d'habitations et de ne pas porter atteinte aux paysages urbains,
- de rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités,
- de respecter les dispositions applicables en matière d'archéologie préventive,
- **pour les terrains situés en zone inondable** (cf. délimitation de la zone inondable au document graphique 4.b), de respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation Loire amont annexé au dossier de P.L.U. ; dans ce cas, ce sont les prescriptions les plus contraignantes entre celles du PLU et celles du PPRi qui s'appliquent pour l'occupation et l'utilisation du sol, la nature des travaux et les prescriptions afférentes (emprise au sol, niveau de plancher),

##### ***Sont admises dans l'ensemble de la zone UE les occupations et utilisations du sol suivantes :***

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs, etc.).

##### ***Sont en outre admises uniquement dans le secteur UEs les occupations et utilisations du sol suivantes :***

- Les aires de stationnement et de stockage.
- Les affouillements et exhaussements de sol.
- Les constructions à usage d'entrepôt (local pour stockage et entretien de matériel n'accueillant pas de personnel permanent).
- L'extension des constructions existantes à usage d'activité artisanale.

##### ***Sont en outre admises dans le reste de la zone UE, à l'exception du secteur UEs, les occupations et utilisations du sol suivantes :***

- Les constructions et installations à usage d'équipements publics, collectifs ou d'intérêt général dans les domaines des services généraux, de l'action sociale, des sports, des loisirs ou de la culture.
- Les constructions et installations nécessaires et directement liées à ces équipements : bloc sanitaire, vestiaire, club house, aire de stationnement, logement de gardien, etc.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.

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

### **ARTICLE UE 3            ACCES ET VOIRIE**

#### **1 - Accès :**

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

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

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

#### **2 - Voirie :**

Les voies ouvertes à la circulation générale doivent présenter des caractéristiques correspondant au trafic qu'elles sont appelées à supporter.

L'emprise totale d'une voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être adaptée au trafic qu'elle supportera, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

### **ARTICLE UE 4            DESERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Alimentation en eau potable :**

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

#### **2 - Assainissement :**

##### Eaux usées :

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction produisant des eaux usées.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas encore réalisé mais qu'il est prévu dans le zonage d'assainissement, toute construction nécessitant un dispositif d'assainissement, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur ; l'installation doit être conçue de manière à pouvoir être branchée à terme sur le réseau collectif d'assainissement.

##### Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public d'eaux pluviales, au moyen d'une ou plusieurs solutions alternatives : infiltration des eaux pluviales sur la parcelle ou réalisation d'aménagements ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenue, etc.).

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Les eaux stockées sur la parcelle pourront être réutilisées pour divers usages dès lors qu'aucune communication entre le réseau d'eaux pluviales et le réseau d'eau potable n'est possible, dans le respect de la réglementation en vigueur. Le trop plein pourra être envoyé au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si celui-ci existe et si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols.

#### **3 - Réseaux divers :**

Les raccordements aux réseaux privés (ex. : téléphone, électricité, etc.) doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions.

**ARTICLE UE 5**                    **SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Dans le secteur UEs, pour accueillir une construction ou installation requérant un assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur.

Dans le reste de la zone UE, cet article n'est pas réglementé.

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

**Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies ouvertes à la circulation, soit avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.

**Exceptions :**

Dans le cas d'une construction existante implantée dans la marge de recul de 5 mètres, sa réfection, sa transformation ou son extension sont autorisées à moins de 5 m de l'alignement, parallèlement à la voie, dans l'alignement de la construction existante ou en retrait de celle-ci.

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, etc.), peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

**ARTICLE UE 7**                    **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

**Exceptions :**

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection, transformation et extension de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, qui peuvent s'effectuer avec le même retrait par rapport à la limite séparative que celui de la construction existante.

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, etc.), peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

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

Non réglementé.

**ARTICLE UE 9**                    **EMPRISE AU SOL**

*Il est rappelé que compte tenu de l'existence d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation (P.P.R.) liés aux crues de la Loire, des dispositions réglementaires particulières existent pour limiter l'emprise au sol des constructions nouvelles au sein des zones inondables. Ces dispositions étant spécifiques en fonction du niveau d'aléa, il convient de se reporter au P.P.R., servitude d'utilité publique annexée au dossier de PLU.*

**ARTICLE UE 10**                    **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Au sein du secteur UEs, l'extension des constructions ne peut dépasser la hauteur des bâtiments existants.

**ARTICLE UE 11 ASPECT EXTERIEUR****1. Généralités.**

La conservation des constructions traditionnelles anciennes (notamment les façades et murs en pierre apparente) présentant un intérêt pour la préservation d'un patrimoine bâti de caractère doit être recherchée.

Leur restauration doit conserver leur caractère d'origine : volumétrie, matériaux, éléments de modénature (corniches, encadrements, etc.), dimension des ouvertures, menuiseries (volets, découpage des parties en verre, etc.).

Sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels ou urbains, et à condition que le parti architectural de la construction soit justifié (architecture contemporaine ou architecture s'appuyant sur des innovations techniques telle que les panneaux solaires par exemple), certaines prescriptions énoncées ci-dessous peuvent ne pas être appliquées.

L'architecture des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles suivantes, à condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

**2. Façades.**

Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit. Les matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, brique, enduits à la chaux ...) ne devront pas recevoir de mise en peinture.

**Seuls sont autorisés, pour toutes les constructions :**

- les enduits de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (ton gris clair ou beige assez soutenu ou sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale se rapprochant de la teinte du calcaire) ; le blanc pur est interdit,
- les murs en moellons calcaires jointoyés au mortier de chaux,
- les pierres de taille apparentes et les parements en terre cuite reprenant la teinte de la brique locale pour les entourages des portes et des fenêtres, les corniches et les chaînages d'angle,
- les bardages bois (ou tout matériau présentant un aspect similaire) sous réserve qu'ils participent d'un projet d'architecture contemporaine s'intégrant à l'architecture locale et sous réserve de présenter l'apparence du bois vieilli (gris brun, à l'aide de brou de noix ou d'huile de lin) ou de respecter des tonalités foncées ou similaires à celles des enduits traditionnels,
- les bardages métalliques ou d'aspect similaire sous réserve d'être d'une teinte proche de celle des enduits locaux traditionnels pour les bâtiments de petit volume (ivoire, beige, ...) et d'une teinte foncée pour les bâtiments de grands volumes (gris foncé, ardoise, lauze, ...).

Dans le cadre d'une restauration d'un bâtiment existant ou d'une extension de ce dernier, l'emploi pour le même usage d'un matériau existant dans la construction d'origine est autorisé même s'il ne figure pas dans la liste ci-dessus.

**3. Toitures.**

Pour la couverture, les matériaux suivants sont autorisés pour toutes les constructions :

- la petite tuile plate nuancée de teinte brun-rouge respectant la densité minimale de 65 tuiles au m<sup>2</sup> (ou tout matériau présentant un aspect similaire),
- l'ardoise naturelle ou l'ardoise artificielle de teinte bleu-schiste d'aspect similaire à l'ardoise naturelle.

D'autres matériaux peuvent être utilisés pour les bâtiments à usage d'activité et les équipements publics à condition d'être de teinte bleu schiste et d'aspect mat.

Les effets de style dans l'emploi des matériaux de couverture précités sont interdits (ex. : emploi de tuiles de teintes différentes pour créer des « dessins », pose dite « losangée » des ardoises).

En outre, dans le cadre d'une restauration à l'identique, l'emploi du matériau d'origine est autorisé.

#### **4. Clôtures.**

Si une clôture est édiflée, elle doit être constituée :

- soit d'un mur plein d'une hauteur minimale de 1.5 m par rapport au terrain naturel,
- soit d'un mur bahut, d'une hauteur comprise entre 0.8 et 1.2 m par rapport au terrain naturel, surmonté d'une grille en serrurerie ou d'un grillage sur piquets métalliques fins (les murs bahuts surmontés d'éléments en bois, en PVC, etc. ne sont pas autorisés),
- soit d'un grillage sur piquet métallique fin, doublé d'une haie composée d'essences à caractère champêtre ou floral.

La hauteur de la clôture ne doit pas excéder 2 mètres.

La pose de portail blanc est interdite, sa couleur devant être assortie à celle des menuiseries.

#### **ARTICLE UE 12      STATIONNEMENT**

Des aires de stationnement, correspondant à la destination et l'importance du projet, doivent être réalisées sur la parcelle afin d'assurer le stationnement des véhicules hors des voies publiques.

#### **ARTICLE UE 13      ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

##### **1 - Espaces libres et plantations :**

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

Les espaces libres de toute construction doivent être traités et aménagés, notamment par la réalisation de plantations d'arbustes et d'arbres de haute tige d'essences locales, afin d'assurer l'insertion paysagère de la construction.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (ex. : alignement d'arbres de hautes tiges, bosquets, haies, palissade, pergola, etc.).

##### **2 - Espaces Boisés Classés :**

Sans objet.

##### **3 - Élément de paysage à protéger :**

Le parc de la Cressonnière identifié au document graphique 4.b comme constituant un élément de paysage à protéger doit être maintenu et préservé de tout aménagement de nature à modifier son caractère boisé.

Seul l'abattage d'arbres pour raisons sanitaires est autorisé, à condition de remplacer chaque arbre abattu par un sujet ayant à maturité un port équivalent.

### ***Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol***

#### **ARTICLE UE 14      COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**TITRE 3**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES A URBANISER**

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone 1AU	p. 31
Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone 2AU	p. 38

## CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

### *Caractère de la zone 1AU*

#### **Identification :**

La zone 1AU est une zone naturelle actuellement insuffisamment équipée destinée au développement urbain de la commune à court et moyen terme.

**Cette zone comporte un secteur à vocation dominante d'habitat : les abords de l'école en direction de Colliers.**

*Cette zone est concernée par un risque de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols, appelé phénomène de retrait / gonflement des argiles (aléa faible).*

*Il est donc conseillé d'effectuer une étude géotechnique préventive afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol ainsi que les aménagements extérieurs adéquats (plantations, système pluvial, etc.) : mission géotechnique G0 + G12 spécifiée dans la norme NF P94-500.*

*En outre, cette zone bordant la RD951, voie classée à grande circulation, en dehors des parties actuellement urbanisée, est concernée par les dispositions prévues par la loi Barnier.*

#### **Destination :**

Espace actuellement vierge de toute construction, ce site est voué à accueillir le développement de la commune à court (ou moyen) terme. Il ne peut être urbanisé que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble cohérente, de qualité (en terme d'aménagement des espaces publics notamment) et permettre un bon fonctionnement avec le tissu urbain existant.

#### **Objectifs des dispositions réglementaires :**

*Les dispositions réglementaires retenues sont la traduction des principes d'aménagement définis dans les Orientations d'Aménagement.*



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

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

**Dans l'ensemble de la zone 1AU, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 1AU2.**

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

#### **I. Rappels :**

- 1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme.
- 2 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le Conseil municipal.

#### **II. Expression de la règle :**

##### ***Sous réserve :***

- de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité importante et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels ou bâtis,
- d'être compatible avec les équipements publics existants ou prévus par la commune ou dans le cadre de l'opération,
- de respecter les dispositions applicables en matière d'archéologie préventive,

##### ***sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :***

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général, à condition qu'ils ne compromettent pas un aménagement ultérieur et cohérent de la zone ;

##### ***sont en outre admises sous réserve :***

- d'être intégrées dans une opération d'aménagement d'ensemble cohérente,
- de garantir une bonne organisation avec l'urbanisation existante,
- d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus par la commune ou dans le cadre de l'opération,
- de respecter les Orientations d'Aménagements (traitement paysager, principe des liaisons piétonnes et automobiles, etc.),

##### ***les occupations et utilisations du sol suivantes :***

- Les lotissements et opérations groupées à usage principal d'habitation, sous réserve d'affecter au moins 30% du programme de logements à du locatif social, en application de l'article L. 123-2d du Code de l'urbanisme.
- Les aires de jeux, de sport et de loisirs ouvertes au public.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les affouillements et exhaussements de sol directement liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

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

### **ARTICLE 1AU 3      ACCES ET VOIRIE**

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

De plus, les principes de desserte, tant automobile que piétonne, figurant aux Orientations d'Aménagement doivent être respectés, et notamment l'interdiction de créer des accès individuels sur la RD 951 ; de plus la largeur d'emprise des voies nouvelles de desserte pour un ou deux terrains doit être de 4 mètres minimum, et à partir de trois terrains, de 6 mètres minimum.

### **ARTICLE 1AU 4      DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Alimentation en eau potable :**

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

#### **2 - Assainissement :**

##### Eaux usées :

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction produisant des eaux usées.

##### Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public d'eaux pluviales, au moyen d'une ou plusieurs solutions alternatives : infiltration des eaux pluviales sur la parcelle ou réalisation d'aménagements ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenue, etc.).

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Les eaux stockées sur la parcelle pourront être réutilisées pour divers usages dès lors qu'aucune communication entre le réseau d'eaux pluviales et le réseau d'eau potable n'est possible, dans le respect de la réglementation en vigueur. Le trop plein pourra être envoyé au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si celui-ci existe et si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols.

#### **3 – Réseaux divers :**

Les raccordements aux réseaux privés (ex. : téléphone, électricité, etc.) doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions.

Dans le cadre de lotissements ou d'opérations groupées, les réseaux doivent être enterrés tant sur les espaces communs que sur les espaces privés.

### **ARTICLE 1AU 5      SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE 1AU 6      IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **Expression de la règle :**

Par rapport à la RD 951, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 36 mètres de l'axe de la voie.

Par rapport aux autres voies existantes, à élargir ou à créer, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement de ces voies.

Par rapport aux cheminements piétonniers, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 3 mètres de l'alignement des chemins existants, à élargir ou à créer.

**Exception :**

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, etc.), peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

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

**Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

**Exception :**

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, etc.), peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

**ARTICLE 1AU 8**      **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doit permettre l'ensoleillement des baies des pièces principales.

**ARTICLE 1AU 9**      **EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE 1AU 10**      **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**Définition :**

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'épave de la toiture jusqu'au sol naturel avant tout remaniement.

**Expression de la règle :**

La hauteur des constructions ne peut excéder 4 mètres (soit rez-de-chaussée + combles).

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone (antennes, pylônes, etc.).

**ARTICLE 1AU 11**      **ASPECT EXTERIEUR**

**1. Généralités.**

La conservation des constructions traditionnelles anciennes (notamment les façades et murs en pierre apparente) présentant un intérêt pour la préservation d'un patrimoine bâti de caractère doit être recherchée.

Leur restauration doit conserver leur caractère d'origine : volumétrie, matériaux, éléments de modénature (corniches, encadrements, etc.), dimension des ouvertures, menuiseries (volets, découpage des parties en verre, etc.).

Les pastiches d'une architecture locale étrangère à la région sont interdits (exemples : chalet savoyard, maison normande, mas provençal, etc.).

Sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels ou urbains, et à condition que le parti architectural de la construction soit justifié (architecture contemporaine ou architecture s'appuyant sur des innovations techniques telle que les panneaux solaires par exemple), certaines prescriptions énoncées ci-dessous peuvent ne pas être appliquées.

L'architecture des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles suivantes, à condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

## **2. Adaptation au sol.**

Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Les mouvements de terre éventuellement nécessaires, en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement, doivent rester conformes au caractère de l'environnement local, sans jamais excéder 10% de pente. Le niveau de plancher du rez-de-chaussée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ne doit pas excéder 0.5 m.

## **3. Façades.**

Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

***Seuls sont autorisés, pour toutes les constructions, y compris les annexes et abris de jardins d'une emprise au sol supérieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> :***

- les enduits de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (ton gris clair ou beige assez soutenu ou sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale se rapprochant de la teinte du calcaire) ; le blanc pur est interdit,
- les murs en moellons calcaires jointoyés au mortier de chaux,
- les pierres de taille apparentes et les parements en terre cuite reprenant la teinte de la brique locale pour les entourages des portes et des fenêtres, les corniches et les chaînages d'angle,
- les bardages bois (ou tout matériau présentant un aspect similaire) sous réserve qu'ils participent d'un projet d'architecture contemporaine s'intégrant à l'architecture locale et sous réserve de présenter l'apparence du bois vieilli (gris brun, à l'aide de brou de noix ou d'huile de lin) ou de respecter des tonalités foncées ou similaires à celles des enduits traditionnels.

***Il n'est pas fixé de règle particulière pour les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 10 m<sup>2</sup> sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère dans l'environnement.***

Dans le cadre d'une restauration d'un bâtiment existant ou d'une extension de ce dernier, l'emploi pour le même usage d'un matériau existant dans la construction d'origine est autorisé même s'il ne figure pas dans la liste ci-dessus.

## **4. Toiture.**

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures doivent comporter au minimum deux pans et la pente principale de la toiture ne doit pas être inférieure à 40° ; dans le cas d'une extension d'un bâtiment dont la pente de toiture est inférieure à 40°, une pente analogue au bâtiment d'origine est autorisée.

Une toiture à un seul pan est permise lorsque l'on adjoint à la construction principale un garage accolé, un appentis, un auvent, etc.

Pour les constructions à usage d'annexes à l'habitation, les abris de jardin d'une emprise au sol supérieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> et les bâtiments à usage d'activités ou d'équipements publics, une pente inférieure à 40° peut être admise, sous réserve de préserver l'harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat. La toiture de ces constructions doit présenter 2 pans, sauf en cas d'implantation sur une limite séparative où un seul pan est permis.

Pour la couverture, les matériaux suivants sont autorisés pour toutes les constructions :

- la petite tuile plate nuancée de teinte brun-rouge respectant la densité minimale de 65 tuiles au m<sup>2</sup> (ou tout matériau présentant un aspect similaire),
- l'ardoise naturelle ou l'ardoise artificielle de teinte bleu-schiste d'aspect similaire à l'ardoise naturelle,
- la tuile plate de teinte brun-rouge respectant la densité suivante : 22 tuiles minimum au m<sup>2</sup>.

Les effets de style dans l'emploi des matériaux de couverture précités sont interdits (ex. : emploi de tuiles de teintes différentes pour créer des « dessins », pose dite « losangée » des ardoises).

En outre, dans le cadre d'une restauration à l'identique, l'emploi du matériau d'origine est autorisé.

En outre, pour les bâtiments à usage d'activité, les équipements publics et les abris de jardin d'une emprise au sol supérieure ou égale à 10 m<sup>2</sup>, d'autres matériaux peuvent être utilisés à condition d'être de teinte bleu schiste et d'aspect mat.

Par ailleurs, pour les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 10 m<sup>2</sup>, il n'est pas fixé de règle particulière sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère dans l'environnement.

### **5. Lucarnes et châssis de toiture.**

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

*Lucarnes :*

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

*Châssis de toiture :*

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture.

Les châssis de toiture doivent être de format vertical.

### **6. Menuiseries.**

La couleur des menuiseries (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser dans ses teintes avec les matériaux environnants (murs en moellons calcaires ou enduits, couverture en tuile ou en ardoise, etc.) en adoptant des tons neutres (beige, gris clair, gris-bleu clair, blanc cassé) ou en conservant la teinte du bois naturel. Des tons soutenus (brun, brun-rouge, bleu foncé, vert foncé, etc.) sont également autorisés lorsque les surfaces concernées restent limitées au regard de l'ensemble de la façade (ex. : porte d'entrée).

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

### **7. Clôtures.**

Il est exigé que tout projet de lotissement ou de permis groupé définisse une typologie précise des clôtures autorisées afin de conférer une identité à l'opération, les clôtures devant s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions.

Si une clôture sur voie est réalisée en grillage, elle doit impérativement être doublée extérieurement d'une haie constituée d'essences variées à caractère champêtre ou floral si aucun traitement paysager n'est prévu sur le domaine public pour masquer ladite clôture.

## **ARTICLE 1AU 12 STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

En outre, la norme minimale suivante doit être respectée pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement pour une habitation individuelle ou collective, à l'exception des logements locatifs financés au moyen de prêt aidé par l'Etat pour lesquels 1 seule place de stationnement est requise.

Pour permettre le stationnement « visiteurs », un nombre minimum de places de stationnement équivalent au nombre de logements doit être intégré dans les espaces « publics ».

## **ARTICLE 1AU 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

### **1 - Espaces libres et plantations :**

Les espaces libres de toute construction doivent être traités et aménagés, notamment par la réalisation de plantations d'arbustes et d'arbres de haute tige d'essences locales, afin d'assurer l'insertion paysagère de la construction.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (ex. : alignement d'arbres de hautes tiges, bosquets, haies, pergola, etc.).

**2 - Espaces Boisés Classés :**

Sans objet.

**3 - Élément de paysage à protéger :**

Les alignements d'arbres bordant la RD 951 identifiés au document graphique 4.b comme constituant un élément de paysage à protéger doivent être conservés.

Des abattages peuvent néanmoins être admis dans les cas suivants :

- pour raisons sanitaires, à condition de remplacer chaque arbre abattu par un sujet ayant à maturité un port équivalent,
- aux carrefours, en cas d'aménagement sécuritaire.

***Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol***

**ARTICLE 1AU 14      COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**Définition :**

Le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

**Expression de la règle :**

Le C.O.S. est fixé à 0.5, sauf pour les équipements publics pour lesquels il est fixé à 0.8.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

### *Caractère de la zone 2AU*

#### **Identification :**

**La zone 2AU** est une zone à urbaniser non constructible dans l'immédiat. Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après modification du P.L.U. (s'il n'y a pas remise en cause de sa vocation) ou révision du P.L.U. (s'il y a remise en cause de sa vocation).

Elle comprend deux secteurs à vocation dominante d'habitat, l'un à la frange est de l'agglomération, l'autre au sud de la rue des Boulets.

*Cette zone est concernée par un risque de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols, appelé phénomène de retrait / gonflement des argiles (aléa faible).*

*Il est donc conseillé d'effectuer une étude géotechnique préventive afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol ainsi que les aménagements extérieurs adéquats (plantations, système pluvial, etc.) : mission géotechnique G0 + G12 spécifiée dans la norme NF P94-500.*

#### **Destination :**

Cette zone constitue une réserve foncière pour le développement futur de la commune à moyen ou long termes. Il convient donc d'y éviter les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation.

#### **Objectifs des dispositions réglementaires :**

La règle édictée a pour objectif d'éviter toute occupation ou utilisation des sols incompatibles avec la vocation future de la zone.

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

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

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 2AU2.

### **ARTICLE 2AU 2      OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **I. Rappels :**

- 1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme.
- 2 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le Conseil municipal.

#### **II. Expression de la règle :**

**Sous réserve de ne pas compromettre un aménagement ultérieur et cohérent de la zone et de respecter les dispositions applicables en matière d'archéologie préventive, ne sont admis que les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs, etc.).
- L'extension mesurée des constructions existantes ayant une existence juridique à condition de respecter les conditions suivantes :
  - . que l'augmentation soit inférieure à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document,
  - . qu'elle soit compatible avec le caractère naturel de la zone.
- Les annexes à une habitation existante (garage, piscine, etc.) et les abris de jardin sous réserve d'être implantés à proximité immédiate de l'habitation existante.

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

### **ARTICLE 2AU 3      ACCES ET VOIRIE**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU 4      DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU 5      SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé.



**ARTICLE 2AU 6**            **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer,
- soit avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement de ces voies.

**Exceptions :**

Dans le cas d'une construction existante implantée dans la marge de recul de 2 mètres, sa réfection, sa transformation ou son extension sont autorisées à moins de 2 m de l'alignement, parallèlement à la voie, dans l'alignement de la construction existante ou en retrait de celle-ci.

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, etc.), peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

**ARTICLE 2AU 7**            **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

**Exceptions :**

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection, transformation et extension de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, qui peuvent s'effectuer avec le même retrait par rapport à la limite séparative que celui de la construction existante.

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

**ARTICLE 2AU 8**            **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 9**            **EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 10**        **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**Définition :**

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol naturel avant tout remaniement.

**Expression de la règle :**

La hauteur des constructions ne peut excéder 4 mètres (soit rez-de-chaussée + combles), sauf pour les constructions existantes qui ont une hauteur à l'égout de toiture supérieure à 4 mètres, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone (antennes, pylônes, etc.).

## **ARTICLE 2AU 11      ASPECT EXTERIEUR**

### **1. Généralités.**

La conservation des constructions traditionnelles anciennes (notamment les façades et murs en pierre apparente) présentant un intérêt pour la préservation d'un patrimoine bâti de caractère doit être recherchée.

Leur restauration doit conserver leur caractère d'origine : volumétrie, matériaux, éléments de modénature (corniches, encadrements, etc.), dimension des ouvertures, menuiseries (volets, découpage des parties en verre, etc.).

Les pastiches d'une architecture locale étrangère à la région sont interdits (exemples : chalet savoyard, maison normande, mas provençal, etc.).

Sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels ou urbains, et à condition que le parti architectural de la construction soit justifié (architecture contemporaine ou architecture s'appuyant sur des innovations techniques telle que les panneaux solaires par exemple), certaines prescriptions énoncées ci-dessous peuvent ne pas être appliquées.

L'architecture des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles suivantes, à condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

### **2. Adaptation au sol.**

Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Les mouvements de terre éventuellement nécessaires, en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement, doivent rester conformes au caractère de l'environnement local, sans jamais excéder 10% de pente. Le niveau de plancher du rez-de-chaussée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ne doit pas excéder 0.5 m.

### **3. Façades.**

Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit. Les matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, brique, enduits à la chaux ...) ne devront pas recevoir de mise en peinture.

***Seuls sont autorisés, pour toutes les constructions, y compris les annexes et abris de jardins d'une emprise au sol supérieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> :***

- les enduits de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (ton gris clair ou beige assez soutenu ou sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale se rapprochant de la teinte du calcaire) ; le blanc pur est interdit,
- les murs en moellons calcaires jointoyés au mortier de chaux,
- les pierres de taille apparentes et les parements en terre cuite reprenant la teinte de la brique locale pour les entourages des portes et des fenêtres, les corniches et les chaînages d'angle,
- les bardages bois (ou tout matériau présentant un aspect similaire) sous réserve qu'ils participent d'un projet d'architecture contemporaine s'intégrant à l'architecture locale et sous réserve de présenter l'apparence du bois vieilli (gris brun, à l'aide de brou de noix ou d'huile de lin) ou de respecter des tonalités foncées ou similaires à celles des enduits traditionnels.

***Il n'est pas fixé de règle particulière pour les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 10 m<sup>2</sup> sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère dans l'environnement.***

Dans le cadre d'une restauration d'un bâtiment existant ou d'une extension de ce dernier, l'emploi pour le même usage d'un matériau existant dans la construction d'origine est autorisé même s'il ne figure pas dans la liste ci-dessus.

### **4. Toiture.**

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures doivent comporter au minimum deux pans et la pente principale de la toiture ne doit pas être inférieure à 40° ; dans le cas d'une extension d'un bâtiment dont la pente de toiture est inférieure à 40°, une pente analogue au bâtiment d'origine est autorisée.

Une toiture à un seul pan est permise lorsque l'on adjoint à la construction principale un garage accolé, un appentis, un auvent, etc.

Pour les constructions à usage d'annexes à l'habitation, les abris de jardin d'une emprise au sol supérieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> et les bâtiments à usage d'activités ou d'équipements publics, une pente inférieure à 40° peut être admise, sous réserve de préserver l'harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat. La toiture de ces constructions doit présenter 2 pans, sauf en cas d'implantation sur une limite séparative où un seul pan est permis.

Pour la couverture, les matériaux suivants sont autorisés pour toutes les constructions :

- la petite tuile plate nuancée de teinte brun-rouge respectant la densité minimale de 65 tuiles au m<sup>2</sup> (ou tout matériau présentant un aspect similaire),
- l'ardoise naturelle ou l'ardoise artificielle de teinte bleu-schiste d'aspect similaire à l'ardoise naturelle,
- la tuile plate de teinte brun-rouge respectant la densité suivante : 22 tuiles minimum au m<sup>2</sup>.

Les effets de style dans l'emploi des matériaux de couverture précités sont interdits (ex. : emploi de tuiles de teintes différentes pour créer des « dessins », pose dite « losangée » des ardoises).

En outre, dans le cadre d'une restauration à l'identique, l'emploi du matériau d'origine est autorisé.

En outre, pour les bâtiments à usage d'activité, les équipements publics et les abris de jardin d'une emprise au sol supérieure ou égale à 10 m<sup>2</sup>, d'autres matériaux peuvent être utilisés à condition d'être de teinte bleu schiste et d'aspect mat.

Par ailleurs, pour les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 10 m<sup>2</sup>, il n'est pas fixé de règle particulière sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère dans l'environnement.

#### **5. Lucarnes et châssis de toiture.**

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

*Lucarnes :*

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

*Châssis de toiture :*

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture.

Les châssis de toiture doivent être de format vertical.

#### **6. Menuiseries.**

La couleur des menuiseries (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser dans ses teintes avec les matériaux environnants (murs en moellons calcaires ou enduits, couverture en tuile ou en ardoise, etc.) en adoptant des tons neutres (beige, gris clair, gris-bleu clair, blanc cassé) ou en conservant la teinte du bois naturel. Des tons soutenus (brun, brun-rouge, bleu foncé, vert foncé, etc.) sont également autorisés lorsque les surfaces concernées restent limitées au regard de l'ensemble de la façade (ex. : porte d'entrée).

#### **7. Clôtures.**

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par les matériaux de construction que par leurs proportions, une conception sobre devant être recherchée.

Le choix des matériaux est libre, à l'exception de l'emploi de plaques béton préfabriquées, qui n'est autorisé qu'en soubassement sur une hauteur maximale de 0,30 mètre, et des claustras bois.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1.80 mètre par rapport au niveau du terrain naturel.

#### **ARTICLE 2AU 12            STATIONNEMENT**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU 13            ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Non réglementé.

***Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol***

**ARTICLE 2AU 14      COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**TITRE 4**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES AGRICOLES**

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone A

p. 45

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### *Caractère de la zone A*

#### **Identification :**

*La zone A* est constituée par les parties du territoire communal à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

*Cette zone est concernée par un risque de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols, appelé phénomène de retrait / gonflement des argiles (aléa faible).*

*Il est donc conseillé d'effectuer une étude géotechnique préventive afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol ainsi que les aménagements extérieurs adéquats (plantations, système pluvial, etc.) : mission géotechnique G0 + G12 spécifiée dans la norme NF P94-500.*

*En outre, cette zone traversée par la RD951, voie classée à grande circulation, est concernée par les dispositions prévues par la loi Barnier.*

#### **Destination :**

*Dans la zone A*, les occupations et utilisations du sol autorisées sont limitées aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à celles liées à une diversification de l'activité de l'exploitation agricole, ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **Objectifs des dispositions réglementaires :**

- Protéger les terres et les exploitations agricoles.
- Permettre une diversification de l'activité agricole.
- Favoriser l'intégration dans le site des constructions à usage agricole.

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

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

#### **I. Rappels :**

**Dans l'ensemble de la zone A**, les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

#### **II. Expression de la règle :**

**Dans l'ensemble de la zone A**, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article A 2.

### **ARTICLE A 2                    OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **I. Rappels :**

- 1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme.
- 2 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le Conseil municipal.
- 3 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le périmètre de protection des monuments Historiques.

#### **II. Expression de la règle :**

- **Sous réserve :**
  - de ne pas nuire au caractère, à l'intérêt et à la sécurité des lieux environnants, à l'activité agricole et aux paysages naturels,
  - d'être compatible avec les équipements publics desservant le terrain,
  - de respecter les dispositions applicables en matière d'archéologie préventive.

#### **Ne sont admises dans la zone A que les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve pour les exploitations agricoles existantes, d'être situées à une distance maximale de 100 mètres de bâtiments d'activités ; ces dispositions ne concernent cependant pas les constructions et installations nécessaires à l'irrigation.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage ...).

#### **Ne sont admises sous conditions dans la zone A que les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- La création et l'aménagement d'étangs et de pièces d'eau s'ils sont destinés à l'irrigation ou à la lutte contre l'incendie (en concertation avec le SDIS), hors zones inondables et/ou humides et à condition que leurs caractéristiques techniques permettent de respecter le régime des bassins versants et d'éviter tout déséquilibre du milieu naturel.
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation pour les exploitants agricoles, leurs extensions et leurs annexes, sous réserve du respect des conditions suivantes :
  - qu'elles soient situées en dehors de la zone inondable (cf. trame zone inondable figurant aux plans de zonage),
  - qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation,
  - qu'elles soient implantées à une distance maximale de 100 m du bâtiment le plus proche constitutif d'un siège d'activité, ou d'un bâtiment isolé, nécessitant une présence permanente sur place ; une distance plus importante peut être admise si l'opération jouxte une ou plusieurs habitations existantes dans un souci d'une meilleure intégration paysagère, sans excéder une distance de 300 m.

- Les changements de destination de bâtiments existants et leurs extensions sous réserve d'être liés aux exploitations agricoles (logement de l'exploitant, local de vente, bureau, local de transformation des produits ...) ou destinés à l'accueil d'activités accessoires qui sont la continuité de l'activité agricole principale (gîte rural, chambre d'hôtes, camping à la ferme, ferme auberge, ferme pédagogique, etc.), à condition qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'une valorisation d'un patrimoine bâti de caractère.
- Les constructions et installations nouvelles à usage d'annexe (sanitaires, garages, etc.) qui sont nécessaires aux activités accessoires à l'activité agricole principale, sous réserve d'être implantées à moins de 50 mètres des bâtiments existants.

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

### **ARTICLE A 3                    ACCES ET VOIRIE**

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale, ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

### **ARTICLE A 4                    DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Alimentation en eau potable :**

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

En l'absence de ce réseau ou en cas de débit insuffisant, l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante, conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique / puits privé), un dispositif de disconnexion efficace doit être mis en œuvre pour éviter tout risque de pollution du réseau public par un puits privé.

#### **2 - Assainissement :**

##### Eaux usées :

Conformément au plan du Zonage d'Assainissement, toute construction produisant des eaux usées doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Cependant, s'il existe un réseau collectif d'assainissement, il y a obligation de s'y raccorder.

##### Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public d'eaux pluviales, au moyen d'une ou plusieurs solutions alternatives : infiltration des eaux pluviales sur la parcelle ou réalisation d'aménagements ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenue, etc.).

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Les eaux stockées sur la parcelle pourront être réutilisées pour divers usages dès lors qu'aucune communication entre le réseau d'eaux pluviales et le réseau d'eau potable n'est possible, dans le respect de la réglementation en vigueur. Le trop plein pourra être envoyé au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si celui-ci existe et si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols.

### **ARTICLE A 5                    SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

***En l'absence de réseau collectif d'assainissement,*** pour accueillir une construction ou une installation produisant des eaux usées, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur.



*Pour les terrains desservis par le réseau collectif d'assainissement, cet article n'est pas réglementé.*

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

*Par rapport à la RD 951 :*

**Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 75 mètres de l'axe de la voie.

**Exceptions :**

Cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux publics,
- aux bâtiments agricoles,
- à l'adaptation, la réfection, l'extension ou le changement de destination des constructions existantes.

Cependant, les constructions nécessaires à l'exploitation agricole doivent être implantées avec un retrait minimum de 35 mètres par rapport à l'alignement de la RD 951.

*Par rapport aux autres voies :*

**Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement de ces voies.

**Exception :**

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, s'effectuer dans les marges de recul définies précédemment à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

**ARTICLE A 7**                    **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit en recul par rapport au(x) limite(s) séparative(s), avec une distance minimale de 3 mètres.

**Exceptions :**

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter les règles précédentes.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE A 9**                    **EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE A 10**                    **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **Définition :**

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol naturel avant tout remaniement.

Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

### **Expression de la règle :**

La hauteur des bâtiments d'exploitation agricole ne doit pas excéder 8 mètres.

La hauteur des autres bâtiments ne peut excéder 4 mètres, sauf pour les constructions existantes qui ont une hauteur à l'égout de toiture supérieure à 4 mètres pour lesquelles la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

## **ARTICLE A 11**                    **ASPECT EXTERIEUR**

### **1. Généralités.**

La conservation des constructions traditionnelles anciennes (notamment les façades et murs en pierre apparente) présentant un intérêt pour la préservation d'un patrimoine bâti de caractère doit être recherchée.

Leur restauration doit conserver leur caractère d'origine : volumétrie, matériaux, éléments de modénature (corniches, encadrements, etc.), dimension des ouvertures, menuiseries (volets, découpage des parties en verre, etc.).

Les pastiches d'une architecture locale étrangère à la région sont interdits (exemples : chalet savoyard, maison normande, mas provençal, etc.).

Sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels ou urbains, et à condition que le parti architectural de la construction soit justifié (architecture contemporaine ou architecture s'appuyant sur des innovations techniques telle que les panneaux solaires par exemple), certaines prescriptions énoncées ci-dessous peuvent ne pas être appliquées.

L'architecture des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter certaines des règles suivantes.

### **2. Adaptation au sol.**

Tout projet de construction doit s'adapter à la topographie du terrain.

Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Les mouvements de terre éventuellement nécessaires, en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement, doivent rester conformes au caractère de l'environnement local, sans jamais excéder 10% de pente. Le niveau de plancher du rez-de-chaussée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ne doit pas excéder 0.5 m.

### **3. Façades.**

Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit. Les matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, brique, enduits à la chaux ...) ne devront pas recevoir de mise en peinture.

Sont autorisés, pour toutes les constructions, y compris les annexes et abris de jardins d'une emprise au sol supérieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> :

- les enduits de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (ton gris clair ou beige assez soutenu ou sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale se rapprochant de la teinte du calcaire) ; le blanc pur est interdit,

- les murs en moellons calcaires jointoyés au mortier de chaux,
- les pierres de taille apparentes et les parements en terre cuite reprenant la teinte de la brique locale pour les entourages des portes et des fenêtres, les corniches et les chaînages d'angle,
- les bardages bois (ou tout matériau présentant un aspect similaire) sous réserve qu'ils participent d'un projet d'architecture contemporaine s'intégrant à l'architecture locale et sous réserve de présenter l'apparence du bois vieilli (gris brun, à l'aide de brou de noix ou d'huile de lin) ou de respecter des tonalités foncées ou similaires à celles des enduits traditionnels.

Il n'est pas fixé de règle particulière pour les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 10 m<sup>2</sup> sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère dans l'environnement.

En outre, sont également autorisés, pour les bâtiments agricoles uniquement, les bardages métalliques dont la teinte devra être choisie en fonction de la volumétrie du bâtiment : teintes proches de celles des enduits locaux traditionnels pour les bâtiments de petit volume (ivoire, beige, ...), teintes foncées pour les bâtiments de grand volume (vert foncé, gris foncé, ardoise, lauze ...).

Dans le cadre d'une restauration d'un bâtiment existant ou d'une extension de ce dernier, l'emploi pour le même usage d'un matériau existant dans la construction d'origine est autorisé même s'il ne figure pas dans la liste ci-dessus.

#### **4. Toiture.**

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures doivent comporter au minimum deux pans et la pente principale de la toiture ne doit pas être inférieure à 40° ; dans le cas d'une extension d'un bâtiment dont la pente de toiture est inférieure à 40°, une pente analogue au bâtiment d'origine est autorisée.

Une toiture à un seul pan est permise lorsque l'on adjoint à la construction principale un garage accolé, un appentis, un auvent, etc.

Pour les constructions à usage d'annexes à l'habitation et les abris de jardin d'une emprise au sol supérieure ou égale à 10 m<sup>2</sup>, une pente inférieure à 40° peut être admise, sous réserve de préserver l'harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat. La toiture de ces constructions doit présenter 2 pans, sauf en cas d'implantation sur une limite séparative où un seul pan est permis.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, seules sont autorisées en couverture la petite tuile plate nuancée de teinte brun-rouge respectant une densité minimale de 65 tuiles au m<sup>2</sup> (ou tout matériau présentant un aspect similaire) ainsi que l'ardoise naturelle ou l'ardoise artificielle de teinte bleu-schiste d'aspect similaire à l'ardoise naturelle et la tuile plate de teinte brun-rouge respectant la densité suivante : 22 tuiles minimum au m<sup>2</sup>.

Pour les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 10 m<sup>2</sup>, il n'est pas fixé de règle particulière sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère dans l'environnement.

Pour les bâtiments à usage d'activité agricole, les toitures doivent comporter 2 pans ; d'autres matériaux peuvent être utilisés à condition d'être de teinte grise ou bleue schiste et d'aspect mat.

En outre, dans le cadre d'une restauration à l'identique, l'emploi du matériau d'origine est autorisé.

#### **5. Lucarnes et châssis de toiture.**

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

*Lucarnes :*

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

*Châssis de toiture :*

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture.

Les châssis de toiture doivent être de format vertical.

#### **6. Menuiseries.**

La couleur des menuiseries (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser dans ses teintes avec les matériaux environnants (murs en moellons calcaires ou enduits, couverture en tuile ou en ardoise, etc.) en adoptant des tons neutres (beige, gris clair, gris-bleu clair, blanc cassé) ou en conservant la teinte du bois naturel.

Des tons soutenus (brun, brun-rouge, bleu foncé, vert foncé, etc.) sont également autorisés lorsque les surfaces concernées restent limitées au regard de l'ensemble de la façade (ex. : porte d'entrée).

Le matériau préconisé pour les menuiseries de portes et fenêtres est le bois, avec une découpe en plusieurs carreaux reprenant la découpe traditionnelle pour les fenêtres. En outre, la pose de volets roulants n'est autorisée que sous conditions (volets encastrés, coffres non apparents et sans saillie sur les façades).

### **7. Clôtures.**

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. Les clôtures doivent être constituées soit :

- d'un grillage sur piquets métalliques ou en bois,
- de lisses en bois.

Leur hauteur ne peut excéder 1,60 mètre dans le cas de grillage sur piquets, et 1,20 mètre dans le cas de lisses en bois.

Dans les ensembles bâtis anciens, les clôtures peuvent également être constituées de murs pleins ou de murs bahut surmontés d'un baraudage en fer ou en bois d'une hauteur maximale de 1,60 mètre.

Les murs doivent être :

- soit en enduit au mortier de chaux et sable faisant l'objet d'une finition grattée ou brossée,
- soit en moellons de pierres locales jointoyés au nu du mur.

## **ARTICLE A 12                    STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

## **ARTICLE A 13                    ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

### **1 - Espaces libres et plantations :**

Les espaces libres de toute construction doivent être traités et aménagés, notamment par la réalisation de plantations d'arbustes et d'arbres de haute tige d'essences locales, afin d'assurer l'insertion paysagère de la construction.

Pour tout projet de construction ou installation à usage agricole une attention particulière doit être prêtée à son intégration paysagère.

### **2 - Espaces Boisés Classés :**

Sans objet.

### **3 - Élément de paysage à protéger :**

Les alignements d'arbres bordant la RD 951 identifiés aux documents graphiques 4.b et 4.c comme constituant un élément de paysage à protéger doivent être conservés.

Des abattages peuvent néanmoins être admis dans les cas suivants :

- pour raisons sanitaires, à condition de remplacer chaque arbre abattu par un sujet ayant à maturité un port équivalent,
- aux carrefours, en cas d'aménagement sécuritaire.

## ***Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol***

## **ARTICLE A 14                    COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

**TITRE 5**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone N

p. 53

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### *Caractère de la zone N*

#### **Identification :**

La zone N, dite zone naturelle et forestière, correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'un risque naturel d'inondation, soit de leur caractère naturel.

La **zone N** recouvre la façade ligérienne du territoire communal, ainsi que les abords du château de Colliers et les abords du Domaine National de Chambord.

Elle englobe également deux secteurs spécifiques, un secteur Nh destiné à permettre l'évolution du bâti existant, et un secteur NI concernant des espaces à vocation touristique, de loisirs ou de détente, avec un sous-secteur NIs dédié aux espaces situés dans le val de Loire.

*Cette zone est partiellement concernée par un risque de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols, appelé phénomène retrait / gonflement des argiles (aléa faible).*

*Il est donc conseillé d'effectuer une étude géotechnique préventive afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol ainsi que les aménagements extérieurs adéquats (plantations, système pluvial, etc.) : mission géotechnique G0 + G12 spécifiée dans la norme NF P94-500.*

**En outre, cette zone est partiellement soumise au risque d'inondation lié aux crues de la Loire. Elle est également concernée par les dispositions de la loi Barnier car elle est traversée par la RD951, voie classée à grande circulation.**

#### **Destination :**

Au sein du secteur **Nh**, seule l'évolution du bâti existant est autorisée (extension modérée, changement de destination et construction d'annexes).

Au sein du secteur **NI**, seuls sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux activités touristiques, de loisirs ou de détente.

**Le reste de la zone N** étant un espace de protection stricte, les occupations et utilisations du sol admises sont extrêmement limitées.

#### **Objectifs des dispositions réglementaires :**

Dans un souci de protection, les dispositions réglementaires applicables aux secteurs Nh et NI, ainsi qu'à la zone N générique sont extrêmement restrictives, notamment concernant les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières (article N2).

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

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

#### **I. Rappels :**

**Dans l'ensemble de la zone N**, les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

#### **II. Expression de la règle :**

**Dans l'ensemble de la zone N**, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article N 2.

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

#### **I. Rappels :**

- 1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme.
- 2 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le Conseil municipal.
- 3 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le périmètre de protection des monuments Historiques.

#### **II. Expression de la règle :**

- **Sous réserve :**
  - de ne pas nuire au caractère, à l'intérêt et à la sécurité des lieux environnants, à l'activité agricole et aux paysages naturels,
  - d'être compatible avec les équipements publics desservant le terrain,
  - de respecter les dispositions applicables en matière d'archéologie préventive,
  - **pour les terrains situés en zone inondable** (cf. délimitation de la zone inondable au document graphique 4.b), de respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation Loire amont annexé au dossier de P.L.U. ; dans ce cas, ce sont les prescriptions les plus contraignantes entre celles du PLU et celles du PPRi qui s'appliquent pour l'occupation et l'utilisation du sol, la nature des travaux et les prescriptions afférentes (emprise au sol, niveau de plancher),

#### **Sont admises, dans le secteur Nh, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- L'extension des constructions existantes à condition de respecter les quatre conditions suivantes :
  - . que l'augmentation soit inférieure à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document,
  - . qu'elle soit compatible avec le caractère naturel de la zone,
  - . qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes,
  - . qu'elle conserve le caractère architectural du bâti existant.
- Les abris de jardin et les annexes à une habitation existante sous réserve que la construction soit implantée à proximité immédiate de l'habitation existante et dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière.
- La construction de piscine, sous réserve d'être implantée à proximité immédiate de l'habitation et de ne pas entraver le développement des activités agricoles existantes selon la réglementation en vigueur.
- Le changement de destination de bâtiments maçonnés existants, sous réserve de respecter les trois conditions suivantes :
  - . d'être à vocation d'habitation (ou pour un usage annexe à l'habitation), de gîte ou de chambre d'hôte,
  - . de contribuer à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère,
  - . de respecter une distance minimale de 100 mètres par rapport à tout bâtiment agricole générant des nuisances de toute nature.

- Les constructions et installations indispensables au fonctionnement des services publics qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, telles que pylône, poste de transformation, local technique, station de pompage d'eau potable ...

**Sont admises, dans le sous-secteur N1s, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les aménagements légers à vocation de loisirs et de détente ne remettant pas en cause la vocation naturelle du site (terrains de plein air, de sports et de loisirs), à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.
- Les vestiaires et sanitaires non gardés indispensables au fonctionnement des terrains de sports, camping et caravanage existants à la date d'approbation du P.P.R., d'une emprise au sol maximale de 100 m<sup>2</sup>.
- Les aires de stationnement de véhicules liées à une construction ou installation autorisée dans la zone.
- Les constructions et installations indispensables au fonctionnement des services publics qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, telles que pylône, poste de transformation, local technique, station de pompage d'eau potable ...

**Sont admises, dans le reste du secteur N1, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les terrains de camping et de caravanage.
- Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisirs (H.L.L.).
- Les aménagements légers à vocation de loisirs et de détente ne remettant pas en cause la vocation naturelle du site (terrains de sport, etc.) ainsi que les petits équipements d'accompagnement qui leurs sont directement nécessaires (bloc sanitaire, local technique, etc.).
- Les piscines non couvertes.
- Les aires de stationnement de véhicules liés à une construction ou installation autorisée dans la zone.
- Le logement du gardien s'il est indispensable à la surveillance et au fonctionnement des équipements de tourisme.
- L'extension mesurée (en construction neuve ou en réhabilitation de l'existant par changement de destination) des constructions existantes à condition de respecter les conditions suivantes :
  - *que l'augmentation d'emprise au sol n'excède pas 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document,*
  - *qu'elle soit compatible avec le caractère naturel de la zone,*
  - *qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes,*
  - *qu'elle conserve le caractère architectural du bâti existant.*
- Les changements de destination de bâtiments existants pour une vocation d'activités touristiques sous réserve :
  - *que le projet s'inscrive dans une perspective de préservation et de mise en valeur d'un patrimoine bâti présentant un intérêt architectural ou patrimonial,*
  - *que l'opération soit distante de 100 m minimum de tout bâtiment agricole générant des nuisances.*
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage ...).

**Sont en outre admises, dans le reste de la zone N, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions nécessaires à l'observation du milieu naturel dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup>.
- Les constructions et installations indispensables au fonctionnement des services publics qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, telles que pylône, poste de transformation, local technique, station de pompage d'eau potable ...



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

### **ARTICLE N 3**                    **ACCES ET VOIRIE**

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale, ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

### **ARTICLE N 4**                    **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Alimentation en eau potable :**

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

En l'absence de ce réseau ou en cas de débit insuffisant, l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante, conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique / puits privé), un dispositif de disconnexion efficace doit être mis en œuvre pour éviter tout risque de pollution du réseau public par un puits privé.

#### **2 - Assainissement :**

##### Eaux usées :

Conformément au plan du Zonage d'Assainissement, toute construction produisant des eaux usées doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Cependant, s'il existe un réseau collectif d'assainissement, il y a obligation de s'y raccorder.

##### Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public d'eaux pluviales, au moyen d'une ou plusieurs solutions alternatives : infiltration des eaux pluviales sur la parcelle ou réalisation d'aménagements ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenue, etc.).

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Les eaux stockées sur la parcelle pourront être réutilisées pour divers usages dès lors qu'aucune communication entre le réseau d'eaux pluviales et le réseau d'eau potable n'est possible, dans le respect de la réglementation en vigueur. Le trop plein pourra être envoyé au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si celui-ci existe et si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols.

### **ARTICLE N 5**                    **SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

*En l'absence de réseau collectif d'assainissement*, pour accueillir une construction ou une installation produisant des eaux usées, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur.

*Pour les terrains desservis par le réseau collectif d'assainissement*, cet article n'est pas réglementé.

### **ARTICLE N 6**                    **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

*Par rapport à la RD 951 :*

#### **Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 75 mètres de l'axe de la voie.

#### **Exceptions :**

Cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux publics,
- à l'adaptation, la réfection, l'extension ou le changement de destination des constructions existantes.

Par rapport aux autres voies :

**Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement de ces voies.

**Exceptions :**

Les constructions peuvent être implantées à moins de 10 mètres de l'alignement en cas de réfection, transformation et extension de constructions existantes parallèlement à la voie dans l'alignement des anciennes constructions.

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, s'effectuer dans les marges de recul définies précédemment à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

**ARTICLE N 7**                    **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées soit en limite(s) séparative(s) soit avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

**Exceptions :**

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter les règles précédentes.

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

Non réglementé.

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

*Il est rappelé que compte tenu de l'existence d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation (P.P.R.) liés aux crues de la Loire, des dispositions réglementaires particulières existent pour limiter l'emprise au sol des constructions nouvelles au sein des zones inondables. Ces dispositions étant spécifiques en fonction du niveau d'aléa, il convient de se reporter au P.P.R., servitude d'utilité publique annexée au dossier de PLU.*

**ARTICLE N 10**                    **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**Définition :**

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol naturel avant tout remaniement.

Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

**Expression de la règle :**

La hauteur des constructions ne peut excéder 4 mètres, sauf pour les constructions existantes qui ont une hauteur à l'égout de toiture supérieure à 4 mètres pour lesquelles la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

## **ARTICLE N 11**      **ASPECT EXTERIEUR**

### **1. Généralités.**

La conservation des constructions traditionnelles anciennes (notamment les façades et murs en pierre apparente) présentant un intérêt pour la préservation d'un patrimoine bâti de caractère doit être recherchée.

Leur restauration doit conserver leur caractère d'origine : volumétrie, matériaux, éléments de modénature (corniches, encadrements, etc.), dimension des ouvertures, menuiseries (volets, découpage des parties en verre, etc.).

Les pastiches d'une architecture locale étrangère à la région sont interdits (exemples : chalet savoyard, maison normande, mas provençal, etc.).

Sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels ou urbains, et à condition que le parti architectural de la construction soit justifié (architecture contemporaine ou architecture s'appuyant sur des innovations techniques telle que les panneaux solaires par exemple), certaines prescriptions énoncées ci-dessous peuvent ne pas être appliquées.

L'architecture des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter certaines des règles suivantes.

### **2. Adaptation au sol.**

Tout projet de construction doit s'adapter à la topographie du terrain.

### **3. Façades.**

Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit. Les matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, brique, enduits à la chaux ...) ne devront pas recevoir de mise en peinture.

Sont autorisés, pour toutes les constructions, y compris les annexes et abris de jardins d'une emprise au sol supérieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> :

- les enduits de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (ton gris clair ou beige assez soutenu ou sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale se rapprochant de la teinte du calcaire) ; le blanc pur est interdit,
- les murs en moellons calcaires jointoyés au mortier de chaux,
- les pierres de taille apparentes et les parements en terre cuite reprenant la teinte de la brique locale pour les entourages des portes et des fenêtres, les corniches et les chaînages d'angle,
- les bardages bois (ou tout matériau présentant un aspect similaire) sous réserve qu'ils participent d'un projet d'architecture contemporaine s'intégrant à l'architecture locale et sous réserve de présenter l'apparence du bois vieilli (gris brun, à l'aide de brou de noix ou d'huile de lin) ou de respecter des tonalités foncées ou similaires à celles des enduits traditionnels.

Il n'est pas fixé de règle particulière pour les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 10 m<sup>2</sup> sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère dans l'environnement.

Dans le cadre d'une restauration d'un bâtiment existant ou d'une extension de ce dernier, l'emploi pour le même usage d'un matériau existant dans la construction d'origine est autorisé même s'il ne figure pas dans la liste ci-dessus.

### **4. Toiture.**

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures doivent comporter au minimum deux pans et la pente principale de la toiture ne doit pas être inférieure à 40° ; dans le cas d'une extension d'un bâtiment dont la pente de toiture est inférieure à 40°, une pente analogue au bâtiment d'origine est autorisée.

Une toiture à un seul pan est permise lorsque l'on adjoint à la construction principale un garage accolé, un appentis, un auvent, etc.

Pour les constructions à usage d'annexes à l'habitation et les abris de jardin d'une emprise au sol supérieure ou égale à 10 m<sup>2</sup>, une pente inférieure à 40° peut être admise, sous réserve de préserver l'harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat. La toiture de ces constructions doit présenter 2 pans, sauf en cas d'implantation sur une limite séparative où un seul pan est permis.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, seules sont autorisées en couverture la petite tuile plate nuancée de teinte brun-rouge respectant une densité minimale de 65 tuiles au m<sup>2</sup> (ou tout matériau présentant un aspect similaire) ainsi que l'ardoise naturelle ou l'ardoise artificielle de teinte bleu-schiste d'aspect similaire à l'ardoise naturelle et la tuile plate de teinte brun-rouge respectant la densité suivante : 22 tuiles minimum au m<sup>2</sup>.

Pour les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 10 m<sup>2</sup>, il n'est pas fixé de règle particulière sous réserve d'une justification de l'intégration paysagère dans l'environnement.

En outre, dans le cadre d'une restauration à l'identique, l'emploi du matériau d'origine est autorisé.

### **5. Lucarnes et châssis de toiture.**

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

*Lucarnes :*

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

*Châssis de toiture :*

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture.

Les châssis de toiture doivent être de format vertical.

### **6. Menuiseries.**

La couleur des menuiseries (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser dans ses teintes avec les matériaux environnants (murs en moellons calcaires ou enduits, couverture en tuile ou en ardoise, etc.) en adoptant des tons neutres (beige, gris clair, gris-bleu clair, blanc cassé) ou en conservant la teinte du bois naturel. Des tons soutenus (brun, brun-rouge, bleu foncé, vert foncé, etc.) sont également autorisés lorsque les surfaces concernées restent limitées au regard de l'ensemble de la façade (ex. : porte d'entrée).

La pose de volets roulants n'est autorisée que sous conditions (volets encastrés, coffres non apparents et sans saillie sur les façades).

### **7. Clôtures.**

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion.

Les clôtures doivent être constituées soit :

- d'un grillage sur piquets métalliques ou en bois,
- de lisses en bois.

Leur hauteur ne peut excéder 1,60 mètre dans le cas de grillage sur piquets, et 1,20 mètre dans le cas de lisses en bois.

Dans les ensembles bâtis anciens, les clôtures peuvent également être constituées de murs pleins ou de murs bahut surmontés d'un baraudage en fer ou en bois d'une hauteur maximale de 1,60 mètre.

Les murs doivent être :

- soit en enduit au mortier de chaux et sable faisant l'objet d'une finition grattée ou brossée,
- soit en moellons de pierres locales jointoyés au nu du mur.

## **ARTICLE N 12**                    **STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

## **ARTICLE N 13**                    **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

### **1 - Espaces libres et plantations :**

Les espaces libres de toute construction doivent être traités et aménagés, notamment par la réalisation de plantations d'arbustes et d'arbres de haute tige d'essences locales, afin d'assurer l'insertion paysagère de la construction.

**2 - Espaces Boisés Classés :**

Les espaces figurant sur les documents graphiques en tant qu'"espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer" sont soumis au régime de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

**3 - Élément de paysage à protéger :**

L'entrée sud du bourg (lieu-dit le Marais) identifié au document graphique 4.b comme constituant un élément de paysage à protéger doit être maintenu et préservé de tout aménagement de nature à modifier son caractère boisé.

Seul l'abattage d'arbres pour raisons sanitaires est autorisé, à condition de remplacer chaque arbre abattu par un sujet ayant à maturité un port équivalent.

En outre, les alignements d'arbres bordant la RD 951 identifiés aux documents graphiques 4.b et 4.c comme constituant un élément de paysage à protéger doivent être conservés.

Des abattages peuvent néanmoins être admis dans les cas suivants :

- pour raisons sanitaires, à condition de remplacer chaque arbre abattu par un sujet ayant à maturité un port équivalent,
- aux carrefours, en cas d'aménagement sécuritaire.

***Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol***

**ARTICLE N 14**

**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.