

Commune de  
**Sully sur Loire**



## Plan Local d'Urbanisme

### 5. règlement

**Martine RAGEY**  
Conseil - Urbanisme

[www.cabinet-ragey.com](http://www.cabinet-ragey.com)

PLU approuvé le 21/12/2017

Modification simplifiée n°1 approuvée le 18/07/2019

Modification simplifiée n°2 approuvée le 22/03/2023

Révision allégée n°1 approuvée le 14/06/2021

**TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES \_\_\_\_\_ 3**

**TITRE II- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES DU PLU 19**

REGLEMENT DE LA ZONE Ua	21
Chapitre 1- Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	21
Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	22
Chapitre 3 - Equipements et réseaux	28
REGLEMENT DE LA ZONE Ub	30
Chapitre 1- Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	30
Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	31
Chapitre 3 - Equipements et réseaux	36
REGLEMENT DE LA ZONE Ue	38
Chapitre 1- Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	38
Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	39
Chapitre 3 - Equipements et réseaux	41
REGLEMENT DE LA ZONE Ui	43
Chapitre 1- Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	43
Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	44
Chapitre 3 - Equipements et réseaux	46
REGLEMENT DE LA ZONE AU	50
Chapitre 1- Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	50
Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	51
Chapitre 3 - Equipements et réseaux	55
REGLEMENT DE LA ZONE A	58
Chapitre 1- Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	58
Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	59
Chapitre 3 - Equipements et réseaux	61
REGLEMENT DE LA ZONE N	65
Chapitre 1- Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	65
Chapitre 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	66
Chapitre 3 - Equipements et réseaux	69

**TITRE III – ANNEXE : ELEMENTS DE PATRIMOINE \_\_\_\_\_ 71**

# **TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES**

---

## **Article 1 : Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme**

---

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de SULLY SUR LOIRE.

## **Article 2: Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols**

---

Les dispositions du présent règlement se substituent aux règles générales d'utilisation du sol du Code de l'urbanisme.

Elles s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre de la législation générale et des législations spécifiques de ce même code.

## **Article 3 : Documents graphiques**

---

Ils font apparaître :

### 3.1. La division du territoire en zones

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

- zones dites «urbaines», dénommées U au plan;
- zones dites «à urbaniser», dénommées AU au plan;
- zones dites «agricoles», dénommées A au plan;
- zones dites «naturelles et forestières», dénommées N au plan.

### 3.2. Bâtiment agricole admis à changer de destination en zone agricole

S'il existe un intérêt architectural ou patrimonial et que l'exploitation agricole n'est pas compromise.

*La commune a repéré des bâtiments agricoles pouvant changer de destination.*

### 3.3. Éléments de patrimoine identifiés à préserver (L. 151- 19 du CU)

Identification et localisation de quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique.

*La commune a identifié des éléments de patrimoine à préserver.*

### 3.4. Quartiers, îlots, voies Identifiées pour préserver la diversité commerciale

Identification et délimitation de quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.

*La commune a identifié un secteur à préserver.*

### 3.5. Emplacements réservés

Voies et ouvrages publics, Installations d'intérêt général, Espaces verts,

Mixité sociale (L. 123-2 b) et R. 123-12 c) CU), en vue de la réalisation d'un programme de logements.

*La commune a mis en place plusieurs emplacements réservés.*

### 3.6. Espace boisé classé à conserver ou à créer

Bois, forêts, parcs à conserver, protéger ou créer, ainsi que haies, arbres isolés et plantations d'alignements.

*La commune n'a pas conservé d'Espaces Boisés Classés, en raison de la présence de plans simples de gestion.*

## **Article 4: Les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation**

---

Le PLU peut comporter des orientations d'aménagement et de programmation, pouvant « définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

*La commune a mis en place plusieurs orientations d'aménagement et de programmation.*

## **Article 5 : Adaptations mineures du règlement**

---

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

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

## **Article 6 : Permis de démolir**

---

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, dans les périmètres d'un monument historique. En dehors de ce périmètre, la commune peut soumettre, par délibération, les démolitions à permis de démolir.

La commune a soumis à permis les travaux de démolition.

## **Article 7 : Clôtures**

---

Les travaux de clôture peuvent être soumis à autorisation préalable, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme qui s'y rapportent.

La commune a soumis à autorisation d'urbanisme les travaux de clôtures.

## **Article 8 : Sites archéologiques**

---

Tout projet ne peut compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, suivant les dispositions du Code de l'urbanisme (article R. 111-4).

## **Article 9: Équipements collectifs**

---

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont admis dans l'ensemble des zones du PLU.

## **Article 10 : Protection du petit patrimoine.**

---

La commune a retenu l'outil de protection issu de l'application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Une annexe spécifique est jointe au présent règlement.

Les éléments repérés graphiquement sur le plan de zonage sont assortis de prescriptions indiquées au sein de l'annexe.

Ils sont de plus soumis à permis de démolir et à déclaration préalable en collectivité, avant toute intervention.

### **Article 11 : PPRI Loire**

---

La commune est concernée par la présence du plan de prévention du risque naturel d'inondation (PPRI) de la Loire.

Cette servitude est consultable en mairie et s'impose au PLU

**Article 13 – Destinations et sous-destinations des constructions (arrêté du 10/11/2016)**

Destinations	Sous-destinations	
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	<b>Exploitation agricole :</b>	constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment celles destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	<b>Exploitation forestière :</b>	constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière
<b>Habitation</b>	<b>Logement :</b>	constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination «hébergement». Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	<b>Hébergement :</b>	constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie. Les résidences pour personnes âgées, les maisons de retraite, sont d'intérêt collectif.
<b>Commerce et activité de service</b>	<b>Artisanat et commerce de détail :</b>	constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	<b>Restauration :</b>	constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	<b>Commerce de gros :</b>	constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle
	<b>Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle :</b>	constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
	<b>Hébergement hôtelier et touristique :</b>	constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	<b>Cinéma :</b>	toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	<b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés :</b>	constructions destinées à assurer une mission de service public, elles peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public, notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements et les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	<b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :</b>	constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie
	<b>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b>	équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires
	<b>Salles d'art et de spectacle :</b>	constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	<b>Équipements sportifs :</b>	équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases et les piscines ouvertes au public
	<b>Autres équipements recevant du public :</b>	équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination «Équipement d'intérêt collectif et services publics». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	<b>Industrie :</b>	constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ou à l'activité industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	<b>Entrepôt :</b>	constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	<b>Bureau :</b>	constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.
	<b>Centre de congrès et d'exposition :</b>	constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant

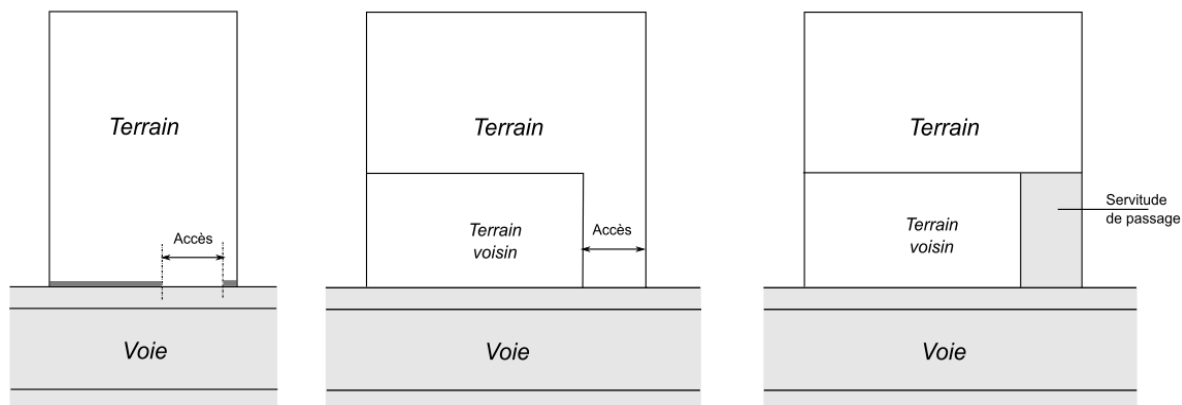


## Article 14 - Définitions

---

### Accès

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond, selon les cas, au linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.



### Affouillement – Exhaussement des sols

Les affouillements et exhaussements de sols sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m<sup>2</sup> et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres. Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement à la réalisation de voie privée.

### Aires de stationnement :

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public, susceptibles de contenir au moins 10 unités et pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Les aires de stationnement peuvent impliquer des travaux de voirie d'accès ou des aménagements de la surface du sol.

### Aires de jeux et de sports :

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de planches à roulettes, de kartings ou de circuits automobiles,... pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Il convient de préciser qu'elles peuvent être ouvertes au public tout en étant de réalisation privée.

### Aménagement :

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

### Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

### Alignement

L'alignement est la limite séparative d'une voie publique et des propriétés riveraines.

Les prescriptions d'alignement visent à déterminer à travers le PLU ou un plan d'alignement la limite séparative future du Domaine Public Routier.

Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (article L 111.1 et L 111.2 du Code de la Voirie Routière).

#### **AUVENT :**

Ouvrage charpenté dressé d'une manière permanente ou provisoire devant une porte, devant une boutique, ou une salle s'ouvrant au rez-de-chaussée, pour abriter les personnes qui entrent ou qui sortent.

#### **APPENTIS :**

Toit à un versant avec le faîte contre un mur qui le dépasse et soutenu de l'autre côté par des poteaux.

#### **Bâtiment à performance énergétique (Article R111-20 code de la construction et de l'habitation)**

**I** -Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés de telle sorte qu'ils respectent des caractéristiques thermiques ainsi que les conditions suivantes :

1° La consommation conventionnelle d'énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage, les auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation, doit être inférieure ou égale à une consommation maximale ;

2° Le besoin conventionnel en énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage ne doit pas dépasser une valeur maximale ;

3° Pour certains types de bâtiments, la température intérieure conventionnelle atteinte en été doit être inférieure ou égale à la température intérieure conventionnelle de référence.

**II**.-Un arrêté du ministre chargé de l'énergie et du ministre chargé de la construction et de l'habitation fixe, en fonction des catégories de bâtiments :

1° Les caractéristiques thermiques intervenant dans la performance énergétique du bâtiment ;

2° La méthode de calcul de la consommation conventionnelle d'énergie d'un bâtiment et les principales conventions prises en compte dans cette méthode ;

3° La valeur de la consommation maximale ;

4° La méthode de calcul du besoin conventionnel en énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage et les principales conventions prises en compte dans cette méthode ;

5° La valeur du besoin maximal en énergie ;

6° Les bâtiments pour lesquels la température intérieure conventionnelle atteinte en été ne doit pas être supérieure à une température intérieure conventionnelle de référence ;

7° Pour les bâtiments visés au 3° du I, la méthode de calcul de la température intérieure conventionnelle atteinte en été ;

8° Les caractéristiques thermiques de référence pour le calcul de la température intérieure conventionnelle de référence atteinte en été ;

9° Les conditions particulières d'évaluation de la performance thermique des systèmes ou projets de construction pour lesquels, en raison de leur spécificité, les caractéristiques thermiques minimales ou les méthodes de calcul ne sont pas applicables ;

10° Les conditions d'approbation des procédés et modes d'application simplifiés permettant de regarder comme remplies les conditions définies au I ;

11° Les modalités de transmission des données utilisées pour ces calculs et communiquées à leur demande aux personnes habilitées visées à l'article [L. 151-1](#), à tout acquéreur, à toute personne chargée d'établir une attestation de prise en compte de la réglementation thermique, de toute personne chargée de vérifier la conformité à un label de " haute performance énergétique ", et à toute personne chargée d'établir le diagnostic de performance énergétique visé à l'article [L. 134-2](#).

**III**.- Un arrêté du ministre chargé de l'énergie et du ministre chargé de la construction et de l'habitation détermine les conditions d'attribution à un bâtiment du label " haute performance énergétique ".

**IV**.- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments et parties de bâtiment dont la température normale d'utilisation est inférieure ou égale à 12° C et aux constructions provisoires prévues pour une durée d'utilisation de moins de deux ans.

## **Caravanes-camping-car**

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

En vue de sa future utilisation, une caravane peut être entreposée sur le terrain de la résidence principale de son propriétaire. Cela comprend également le fait qu'elle soit stationnée dans un garage ou une remise.

Cependant, lorsque le terrain est nu et que le stationnement de la caravane dure plus de 3 mois, le propriétaire devra déposer une déclaration préalable en mairie.

Le camping-car est légalement considéré comme une caravane.

## **Changement de destination**

Il consiste à affecter à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont engagés. Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

## **Coupe et abattage d'arbres**

Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichage, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des coupes rases suivies de régénération, et des substitutions d'essences forestières.

## **Cœur d'îlot**

Espace non bâti, en retrait des voies, entouré de constructions, sauf pour les accès



## **Colonnade**

La colonnade est une succession de colonnes, sur une ou plusieurs rangées, constitutive d'un édifice



## **Constructions à usage d'équipement collectif**

Il s'agit de constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels ...) ainsi que des constructions privées de même nature.

## **Couleur primaire**

Une couleur est dite primaire si elle n'est pas obtenue par le mélange d'autres couleurs contrairement aux couleurs secondaires, tertiaires ou aux différentes nuances qui existent. Les couleurs primaires sont à la base de toutes les couleurs, ce sont le bleu, le jaune et le rouge.

La diversité des nuances dépend des mélanges et des différents dosages réalisés.

## **Défrichement**

---

Selon une définition du Conseil d'Etat "sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière" sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines, dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

## **Dépôt nécessaire à l'activité exercée**

---

Peuvent être mis en dépôt :

- les marchandises (produits finis) destinées à la vente de détail, stockées hors magasin
- les matières premières destinées à une transformation artisanale.

Dans les deux cas, il s'agit de vente en circuit court.

## **Emplacement Réservé :**

---

Le PLU peut fixer des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts.

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article [L. 151-41 du code de l'urbanisme](#) 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 servitude mentionnée à l'article L. 151-41 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.

## **Emprise au sol**

---

Art. R.\* 420-1. Code de l'urbanisme- L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. »

## **Eoliennes**

---

Pour une éolienne dont le mât et la nacelle ne dépassent pas 12 m de hauteur, le permis de construire n'est pas requis, mais une déclaration de travaux est requise:

« Sont dispensées de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature ou de leur très faible importance, sauf lorsqu'ils sont implantés dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un site classé...:

...Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres » (code de l'urbanisme art R421-2).

## **Entrepôts**

---

Ce sont des bâtiments à usage de stockage dont les surfaces de réserve ne sont pas accessibles au public (par exemple bâtiments de stockage liés aux activités de logistique).

Ils sont à distinguer des bâtiments à usage commercial pouvant comporter des surfaces de réserve tels que par exemple les magasins de vente de revêtements de sols, Hall d'exposition - vente, meubliers, etc...).

## **Espaces boisés classés**

---

Les PLU. 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, attenants ou non à des habitations. Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.

Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique.

L'espace boisé classé est inconstructible, mais il reste porteur de C.O.S., dans le cas de convention signée avant l'entrée en vigueur de la loi ALUR.

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation

### **Extension**

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

### **Exploitation agricole**

Unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la demi-surface minimale d'installation sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L311.1 du code rural. Dans le cas d'associés, la demi-surface minimale d'installation (SMI) est multipliée par le nombre d'associés. Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère animal ou végétal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement d'équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

### **Habitations légères de loisirs**

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées:

- 1° Dans les **parcs résidentiels de loisirs** spécialement aménagés à cet effet ;
- 2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;
- 3° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées en application du code du tourisme
- 4° Dans les terrains de camping régulièrement créés sous certaines conditions

### **Impasse**

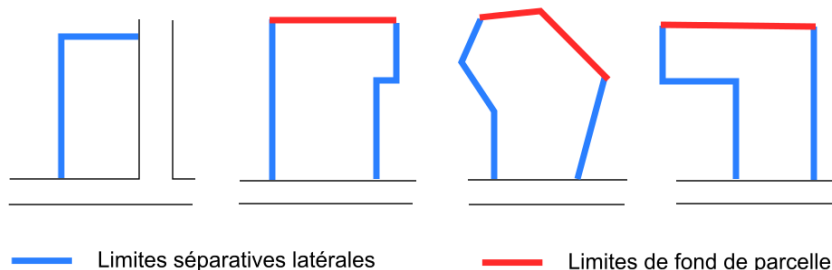
Voie ouverte ou non à la circulation publique disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

### **Installations classées pour la protection de l'environnement ou ICPE (soumise à enregistrement, déclaration ou autorisation)**

Au sens de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières, et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui, par leur nature, peuvent nuire à leur environnement. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

### **Limites séparatives, limites latérales et limites de fond de parcelle**

Les limites séparatives s'entendent comme les limites entre la propriété constituant le terrain d'assiette de la construction et la ou les propriétés qui la jouxtent. Une **limite latérale** est la limite entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie ou une limite aboutissant à une voie. Une **limite de fond de parcelle** est la limite opposée à la voie.



### **Lotissement art. L442-1et suivants – R421-19 -R421-23 du Code de l'urbanisme :**

Constitue un lotissement la division, en propriété ou en jouissance, d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Sont soumis à permis d'aménager :

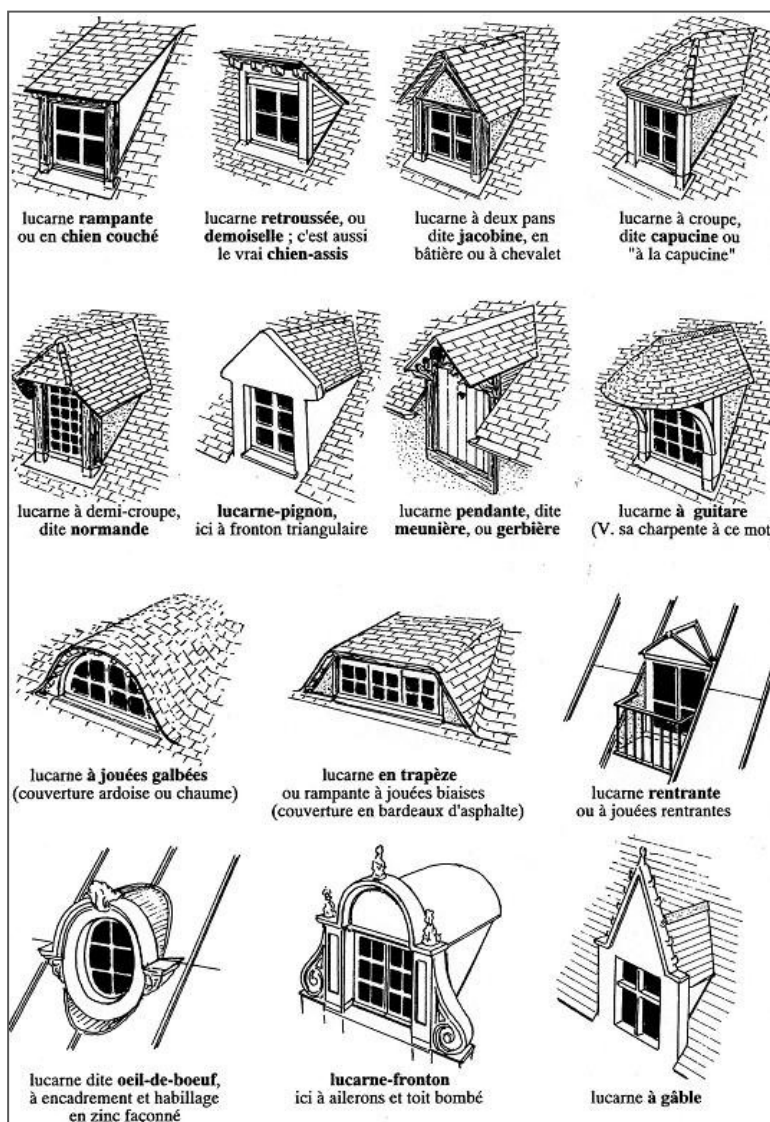
- Les lotissements qui « prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement » ;
- Les lotissements qui sont situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques, d'un site classé ou en instance de classement.

Sont soumis à déclaration préalable de division :

- Les lotissements uni-lot (de moins de deux) et ceux qui ne prévoient pas la création ou l'aménagement d'équipements ou d'espaces communs.

## Lucarne

Une lucarne est une fenêtre verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture, pour donner du jour, de l'aération et/ou permettre l'accès au comble.



## Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques soumises le cas échéant à la réglementation des ICPE, édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou de télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc...



**PERGOLA** : La pergola (ou tonnelle) est faite uniquement de poutres horizontales largement espacées, supportées par des poteaux en bois.

Les matériaux évoluent pour adapter la pergola aux constructions actuelles.



Elle peut être accolée à l'habitation, mais aussi isolée au milieu du jardin



## **Péristyle**

Le péristyle est une galerie de colonnes faisant le tour intérieur ou extérieur d'un édifice. Initialement utilisé autour des temples par les Grecs, puis autour des constructions religieuses et des bâtiments publics, et des maisons par les romains. Au 16<sup>ème</sup> siècle on voit apparaître les péristyles devant l'entrée d'habitations, mais on les retrouve surtout au 19<sup>ème</sup> pour les édifices publics d'architecture néoclassique.

Trois exemples d'édifices comportant des péristyles : Eglises à Bruxelles et à Budapest, opéra à Marseille. On note également les frontons des églises.



Sur un pavillon, les colonnes formant péristyle, produisent un effet souvent très éloigné de l'architecture d'origine. Les éléments les plus convaincants appartiennent à des constructions relativement importantes et/ou des constructions de style méditerranéen.

## **Piscine**

Une piscine est une construction particulière : elle fait l'objet de dispositions particulières

## **PREAU :**

Le préau est une partie de cour couverte et il est indépendant des autres constructions édifiées sur le terrain.

On parle généralement du préau pour la cour d'école

## **Reconstruction à l'identique (article L111-15 code de l'urbanisme)**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

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

### **Remise**

---

Local servant à abriter des voitures ou à ranger des outils.

### **Résidence mobile de loisirs**

---

Selon les dispositions de l'article R111-41 du code de l'urbanisme, les résidences mobiles de loisirs sont des véhicules terrestres habitables, destinés à une occupation temporaire de loisir, qui conservent des moyens de mobilité permettant de les déplacer par traction, mais que le code de la route interdit de faire circuler. Elles ne peuvent être installées que dans les parcs résidentiels de loisirs aménagés à cet effet, dans les terrains de camping régulièrement créés et dans les villages de vacances à hébergement léger au sens du code du tourisme.

### **Servitude au titre de l'article L151-41**

---

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement.

Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

### **Surface de plancher**

---

Art. R. 111-22. Du code de l'urbanisme : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre,
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »



## **Stationnement de caravanes :**

R421-19 (c) : Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs;

R421-23 (d) : doivent être précédés d'une déclaration préalable l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée à l'article R 421-3 (j)

Lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non.

## **S.T.E.C.A.L.**

L'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme permet des zones naturelles ou agricoles des « secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées » (dits « STECAL ») où certaines constructions peuvent être implantées de façon limitée :

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.

## **Tènement**

Unité foncière d'un seul tenant quel que soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

## **Terrain pour l'accueil des campeurs et des caravanes**

Toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle, sur un terrain lui appartenant ou dont elle a la jouissance, soit plus de 20 campeurs sous tentes, soit plus de 6 tentes ou caravanes à la fois, doit au préalable avoir obtenu l'autorisation d'aménager le terrain et un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.

## **Toiture -terrasse**

L'inclinaison nécessaire à l'écoulement des eaux de ruissellement ne range pas la toiture terrasse dans la catégorie des toitures avec pan incliné

La toiture-terrasse constitue la couverture du bâtiment, et est inaccessible sauf pour l'entretien.



## **Véranda**

Une véranda est une construction légère attenante à une habitation (généralement en saillie) et le plus souvent close de vitrages, en façade et en toiture. On parle aussi d'extension vitrée.

La véranda est une extension de la construction existante.

## Voirie

**L'emprise** est la propriété foncière (cadastre) affectée par le gestionnaire à un usage (L'usage est l'action de se servir de quelque chose.) routier; il inclut la route elle-même et ses dépendances (aire de stationnement...).

**L'assiette** est la partie de l'emprise réellement utilisée par la route (incluant les talus). Les terrains inutilisés sont qualifiés de délaissés.

**La chaussée** est la partie revêtue qui est destinée à la circulation. Elle peut être divisée en plusieurs voies de circulation.

## Article 15 – Dispositions du code civil : rappels

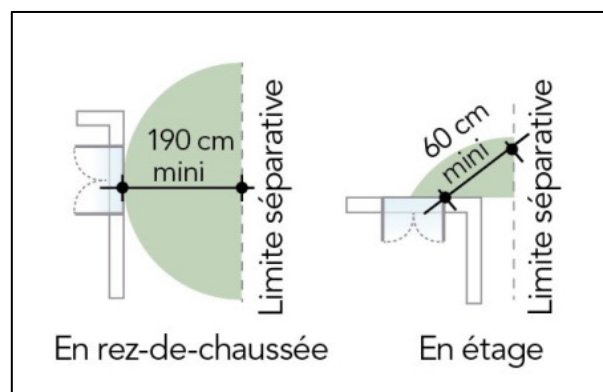
**Les indications ci-après sont générales et ne peuvent en aucun cas dispenser de la consultation détaillée des textes et/ou d'un professionnel compétent.**

### Vue droite et vue oblique

En matière de vue, le Code civil (articles 678 et 679) fait la différence entre :

- la « vue droite » : c'est l'ouverture qui permet de voir chez le voisin sans avoir ni à se pencher, ni à tourner la tête à droite ou à gauche.
- la « vue oblique » : c'est l'ouverture qui permet de voir chez le voisin en se plaçant en biais ou en tournant la tête à droite ou à gauche. Il ne s'agit pas d'une vue directe comme dans le cas de la vue droite, mais d'une vue latérale.

Vous ne pouvez ouvrir une vue droite à moins de 1,90 mètre de la limite séparative et à moins de 0,60 mètre en cas de vue oblique.



### Les distances de plantations

A défaut d'usage ou de coutume, ce sont les règles du Code civil qui s'imposent. Les arbres et arbustes doivent pousser à une distance minimale de 2 m par rapport à la limite séparative s'ils ont une hauteur supérieure à 2 m, et à une distance de 50 cm si leur hauteur est inférieure à 2 m (la distance se calcule du centre de l'arbre jusqu'à la limite séparative (article 671 du Code civil)).

## **TITRE II- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES DU PLU**

---

# ZONE U

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

Elle est constituée des zones suivantes

SECTEURS	
<b>Ua</b>	secteur du bourg ancien caractérisé par des constructions à l'alignement
<b>Ub</b>	secteur urbanisé mixte
<b>Ue</b>	secteur spécifique dédié aux équipements publics ou d'intérêt collectif
<b>Ui</b>	secteur spécifique lié aux activités industrielles et artisanales sous-secteur Uik avec des règles de volume différentes du reste du secteur sous-secteur Uid destiné à l'implantation d'une déchetterie

# REGLEMENT DE LA ZONE Ua

## Chapitre 1- Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité

---

### Ua I-1) DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

---

Les destinations et sous-destinations non visées à l'article 1.2 suivant, sont admises sans réserve particulière.

### Ua I-2) INTERDICTION ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

---

#### Ua I-2.1) Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes

---

D'une manière générale, sont interdites toutes les constructions qui par leur nature, leur destination ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue des quartiers d'habitation.

Notamment :

- Les sous-sols (y compris les parkings collectifs) et les remblais dans les zones hachurées du plan de zonage identifiées au titre du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, à l'exception des installations soumises à déclaration dont l'implantation et l'activité sont le complément naturel des zones d'habitation.
- Le stationnement des caravanes sous réserve des dispositions de l'article Ua I-2.2
- Les terrains de camping et de caravanage.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les parcs d'attractions permanents et les installations de loisirs gênantes pour le voisinage, sauf celles d'intérêt public.
- Les carrières.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, véhicules désaffectés.
- Les constructions et installations agricoles.
- Les démolitions de bâtiments de nature à compromettre l'intérêt historique ou esthétique ou la mise en valeur des quartiers, des monuments ou des sites.

#### Ua I-2.2) Sont limitées les destinations et sous-destinations suivantes

---

D'une manière générale, sont autorisées, toutes les occupations ou utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article Ua1-2.1, et qui ne sont pas soumises aux conditions particulières précisées ci-après.

Sont autorisées sous conditions et sous réserves du respect des règles du PPRI :

- La reconstruction à l'identique après sinistre.
- Les constructions et installations nécessaires à la mise en place et au fonctionnement d'équipements publics d'infrastructure ou d'intérêt général,

- Les activités commerciales et artisanales sous réserve d'être compatibles avec la vocation d'habitat de la zone et de ne pas créer de nuisances.
- Les affouillements du sol, dans le cadre d'une opération déclarée d'utilité publique ou d'intérêt général ou sous réserve qu'ils soient liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages admis dans la zone. Toutes mesures doivent être prises pour ne pas aggraver les risques d'inondation et leurs effets.
- Les exhaussements en dehors des zones inondables.
- En dehors des terrains aménagés les caravanes doivent être entreposées dans les bâtiments et remises édifiés sur le terrain de la résidence de l'utilisateur et ce dans la limite d'une caravane par îlot de propriété.

### **Ua I-3) MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

---

Les commerces existants installés au rez-de-chaussée des immeubles seront maintenus sur les linéaires de rue, repérés sur le plan de zonage à compter de l'approbation de la modification simplifiée n°2.

## **Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

### **Ua II-1) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

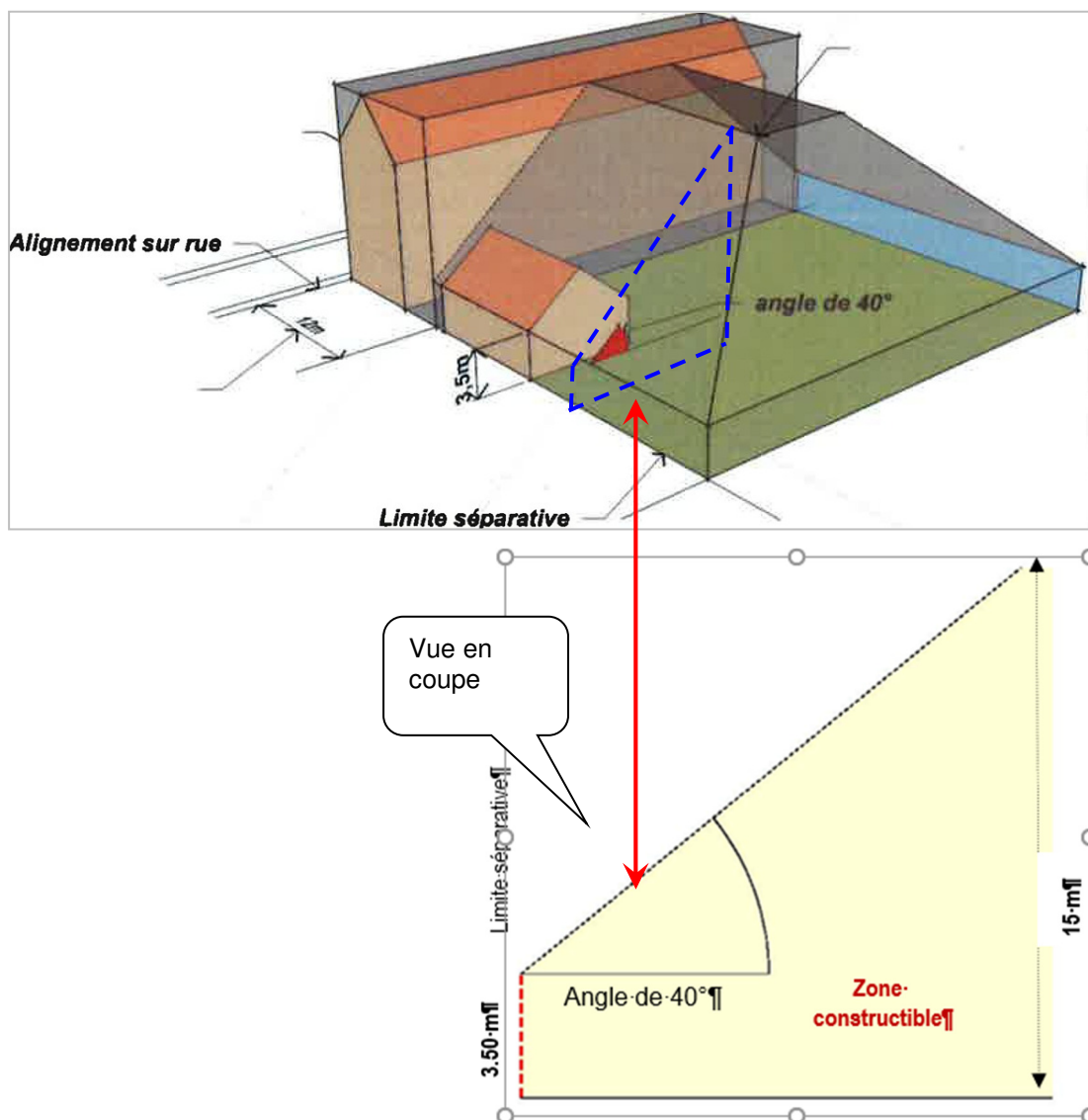
---

#### **Ua II-1.1) Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

---

- a) Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies.
- b) Une implantation différente peut être admise ou imposée :
  - pour assurer une cohérence avec les constructions existantes sur le terrain ou les terrains voisins;
  - en cas de reconstruction après sinistre;
  - en cas d'extension de bâtiments existants non conforme à la présente règle, sans toutefois aggraver la non-conformité
  - pour des constructions inférieures à 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher;
  - pour permettre la réalisation d'ouvrages d'utilité publique ou d'ouvrages publics de faible emprise tels les transformateurs;
  - le long des routes départementales en fonction des règles de recul imposées par le type de la voie.

## Ua II-1.2) Implantation par rapport aux limites séparatives



Dans une bande de 12 m à compter de l'alignement, les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives latérales.

Au-delà de la bande de 12 m, les constructions doivent respecter le gabarit ci-dessus et s'inscrire ainsi dans la zone constructible définie de la façon suivante :

- à partir de la hauteur maximale de 3,50 m en limite séparative, la zone constructible est délimitée par l'ouverture d'un angle de 40 ° par rapport à l'horizontale.( voir schéma).

La hauteur totale maximum est de 15 m.

- **Exceptions :**

- Les ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.) pourront dépasser de l'enveloppe du gabarit.

- Lorsqu'il existe en limite séparative une construction ou un mur, la construction nouvelle pourra s'y adosser, sans toutefois dépasser « l'héberge » existante (niveau d'un mur à partir duquel deux bâtiments, mitoyens au-dessous, commencent à se séparer).
- Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant, les dispositions peuvent ne pas s'appliquer
- Dans le cas d'une reconstruction après sinistre.

### **Ua II-1.3) Hauteur maximale des constructions**

---

La hauteur se mesure à partir du sol existant avant les travaux d'affouillement et d'exhaussement nécessaire à la réalisation du projet.

La hauteur maximum est fixée à 15 m au faitage et 11 m à l'égout du toit ou à l'acrotère (R+3).

Une hauteur minimale des constructions peut être imposée lorsque la différence de cette hauteur par rapport aux bâtiments avoisinants excède 2 mètres.

Afin de préserver l'harmonie générale de la rue, la hauteur de toute construction nouvelle ou de surélévation pourra être imposée. Dans ce cas la hauteur sera comprise entre les hauteurs minimale et maximale des immeubles avoisinants sur la même rive de rue bordant l'îlot, sans pouvoir excéder la hauteur maximale autorisée dans la zone et précisée ci-dessus.

- Ces règles ne s'appliquent pas :
  - dans le cas d'un aménagement ou d'une extension d'un bâtiment existant, sous réserve de ne pas dépasser la volumétrie existante;
  - sur les parcelles en rives de Loire où la hauteur maximum ne doit pas dépasser la hauteur moyenne des constructions existantes (hauteur à l'égout et hauteur au faitage);
  - dans le cas de construction d'équipements publics ou privés d'intérêt général;
  - pour les ouvrages techniques (cheminées, antennes,...).

### **Ua II-1.4) Emprise au sol**

---

Application des dispositions du PPRI

## **Ua II-2) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

---

### **Dispositions générales**

---

1. 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.
2. L'application de cette disposition interdit tout type de modénature (colonnes notamment) qui serait étrangère à l'architecture régionale.  
  
Les règles édictées dans les paragraphes suivants pourront faire l'objet d'adaptations pour les architectures contemporaines et les constructions mettant en œuvre des procédés technologiques performants en matière environnementale (habitat à énergie passive, maisons à énergie positive, maison bois, projet innovant etc...).
3. Les bâtiments, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter à la morphologie du terrain naturel, sans modification importante du relief de celui-ci.



4. Les annexes doivent être le complément naturel de l'habitation. Elles sont réalisées avec des matériaux et un choix de coloris présentant une unité d'aspect avec le bâtiment principal.
5. L'implantation des équipements techniques de toute nature doit permettre de limiter leur perception depuis le domaine public.
6. La construction, l'extension ou la réhabilitation de bâtiments d'activité, doivent s'inscrire en cohérence avec le site dans lequel le projet s'implante (formes et volumes des bâtis existants, sensibilités paysagères).

## **Dispositions particulières**

---

Sans préjudice des prescriptions plus restrictives éventuelles prises pour l'application de l'alinéa précédent, les règles suivantes s'appliquent aussi bien aux constructions qu'aux clôtures et bâtiments annexes s'ils sont visibles des voies et espaces publics.

### **a) Les toitures**

---

- Les toitures recouvertes en tuile canal, en tôle, ciment, matière plastique ou papier goudronné :
  - o sont interdites pour toutes constructions
  - o sont admises, par exception à la règle générale ci-dessus, pour celles à destination autre qu'habitation et de commerces, pour les pans de toiture ne donnant pas sur la rue.

Pour ces constructions le bac acier ou la matière plastique sont admis.
- Dans tous les cas, les matériaux de toiture seront de teinte brun-rouge ou gris-ardoise.
- La pente générale des toitures doit être de 35° minimum. Cette disposition n'exclut pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par la composition tels que lucarnes, croupes, terrassons, à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.
- Une pente plus faible peut être admise pour les constructions à usage autre qu'habitation situées en cœur d'îlot.
- Les panneaux solaires sont autorisés sous réserves:
  - d'être installés sur les pans de toiture ne donnant pas sur rue.
  - d'être incorporés dans le plan de la couverture et de même couleur (y compris les accessoires).

#### **• Exceptions :**

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux vérandas, aux extensions vitrées et aux serres.

Dans le secteur « reconstruction », une attention particulière sera apportée à la préservation des caractéristiques de l'architecture de la « reconstruction ».

### **b) Les façades**

---

- Sont interdits les imitations de matériaux telles que fausses pierres, faux pans de bois etc..., les modénatures étrangères, à l'architecture régionale, telles que les colonnes, rosaces, balustres moulées, ainsi que l'emploi à nu ou en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.
- Les enduits de ravalement des constructions à usage d'habitation et des clôtures, doivent être de la teinte naturelle, ton sable de Loire (la teinte blanc pur est de ce fait interdite).

Cette disposition peut ne pas s'appliquer pour les bâtiments annexes situés en cœur d'îlot.
- Les bardages bois sont autorisés sur toutes les façades.

- Les autres bardages (métalliques, plastiques, ...) ne sont autorisés que sur les façades jardins ou cours, situées en cœur d'îlot.

### c) Vérandas :

Une cohérence des volumes et une composition d'ensemble avec le corps principal de l'habitation qu'elle prolonge sera recherchée afin d'éviter tout effet de juxtaposition. En cas de non-respect de cette règle de base, l'autorisation de construire pourra être refusée.

exemples



### d) Antennes :

L'implantation des antennes paraboliques de plus de 0,60 mètres est interdite sur les façades et toitures visibles des voies et espaces publics.

Toutefois, ces antennes peuvent être admises sur les souches de cheminée ou murs pignon, à condition qu'elles ne dépassent pas les limites de ces supports et de respecter leur teinte.

### e) Les clôtures

Dans tous les cas, la clôture en panneaux de béton est interdite sur toute la hauteur.

Les portails et portillons pleins sont admis.

#### A l'alignement:

- Les clôtures seront pleines ou ajourées en tout ou partie, selon les dispositions du PPRI.
- En soubassement de la clôture ajourée, une plaque béton de 30 cm de hauteur maximum au-dessus du niveau du sol est admise.

#### Sur les limites séparatives:

- Les clôtures seront pleines ou ajourées en tout ou partie, selon les dispositions du PPRI.
- La hauteur ne doit pas dépasser 1.80 m.
- En soubassement de la clôture ajourée, une plaque béton de 30 cm de hauteur maximum au-dessus du niveau du sol est admise.

### Exceptions

Sous réserve de l'application du premier alinéa de Uall.2, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants:

- reconstruction en cas de sinistre, extension ou aménagement de constructions existantes non conforme aux prescriptions ci-dessus, sous réserve d'une insertion satisfaisante au bâti existant.
- équipement collectif, public, nécessitant par sa fonction une forme architecturale spécifique (église, gymnase, école, salle des fêtes par exemple).
- pour permettre une harmonisation de la construction avec celles édifiées sur le terrain ou sur les parcelles attenantes.
- au titre de la servitude d'abords des monuments historiques.

## **Ua II-3) TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

Pour des raisons phytosanitaires et de cohérence paysagère, les haies mono-spécifiques de persistants sont interdites.

- 50% de l'espace libre sera traité en pleine terre afin de permettre l'infiltration naturelle des eaux pluviées.
- Les espaces libres communs des lotissements et ensembles immobiliers doivent être plantés.
- Il devra être planté un arbre de haute tige pour 200m<sup>2</sup> de surface libre et de parking au sol.
- Les plantations existantes (publiques ou privées) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence autochtone.
- Les arbres de haute tige doivent être conservés dans la mesure du possible et l'implantation des constructions étudiée en conséquence.

## **Ua II-4) STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et dans les conditions suivantes :

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle: deux places par logement.
- Pour les immeubles à usage d'habitation collective: une place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de une place par logement.
- Dans les autres cas, un nombre de places correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles.

### **Stationnement des vélos :**

- Pour les logements collectifs :  
Un emplacement par logement.
- Pour les locaux professionnels  
. Un emplacement pour deux emplois.
- **Exceptions :**
  - Pour les reconstructions après sinistre, les extensions ou les changements de destination, les créations de logement, des dispositions différentes peuvent être admises, sans toutefois aggraver une situation non conforme à la règle générale.
  - La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
  - Toutefois, en cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires, les dispositions en vigueur du code de l'urbanisme s'appliquent.

## Chapitre 3 - Equipements et réseaux

---

### Ua III-1) DESSERTES PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

---

#### Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies en impasse sans possibilité de retournement, et desservant plus de deux habitations sont interdites.

Sont inconstructibles les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

Cette voie doit permettre l'approche et la libre circulation des véhicules privés et publics, afin d'assurer la sécurité des activités et des habitants.

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

#### Accès

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

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

### Ua III-2) DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

#### Généralités :

Tout projet doit respecter les réglementations en vigueur relatives à l'eau potable, à l'assainissement, à l'électricité et à la défense incendie.

#### Eau Potable :

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

#### Assainissement/ Eaux usées :

Toute construction nouvelle doit évacuer ses effluents dans le réseau collectif d'assainissement, s'il existe.

A défaut, les eaux usées seront obligatoirement traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cas où un réseau d'assainissement collectif est prévu à proximité de la construction, le dispositif d'assainissement non collectif devra pouvoir s'y raccorder ultérieurement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eaux ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

#### Eaux pluviales :

En cas d'existence d'un réseau public de capacité suffisante recueillant les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive de l'aménageur ou du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain afin de permettre la collecte, le traitement et la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau séparatif d'eaux usées.

**Télécommunications- Électricité :**

Les branchements et raccordements divers des constructions nouvelles devront être enterrés.

# REGLEMENT DE LA ZONE Ub

## Chapitre 1- Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité

---

### Ub I-1) DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

---

Les destinations et sous-destinations non visées à l'article 1.2 suivant, sont admises sans réserve particulière.

### Ub I-2) INTERDICTION ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

---

#### Ub I-2.1) Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes

---

D'une manière générale, sont interdites toutes les constructions qui par leur nature, leur destination ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue des quartiers d'habitation.

Notamment :

- Les sous-sols (y compris les parkings collectifs) et les remblais dans les zones hachurées du plan de zonage identifiées au titre du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, à l'exception des installations soumises à déclaration dont l'implantation et l'activité sont le complément naturel des zones d'habitation.
- Le stationnement des caravanes sous réserve des dispositions de l'article Ub I-2.2.
- Les terrains de camping et de caravanage.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les parcs d'attractions permanents et les installations de loisirs gênantes pour le voisinage, sauf celles d'intérêt public.
- Les carrières.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, véhicules désaffectés.
- Les constructions et installations agricoles.
- Les démolitions de bâtiments de nature à compromettre l'intérêt historique ou esthétique ou la mise en valeur des quartiers, des monuments ou des sites.

#### Ub I-2.2) Sont limitées les destinations et sous-destinations suivantes

---

D'une manière générale, sont autorisées, toutes les occupations ou utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article Ub1-2.1, et qui ne sont pas soumises aux conditions particulières précisées ci-après.

Sont autorisées sous conditions et sous réserves du respect des règles du PPRI :

- La reconstruction à l'identique après sinistre.

- Les constructions et installations nécessaires à la mise en place et au fonctionnement d'équipements publics d'infrastructure ou d'intérêt général,
- Les activités commerciales et artisanales sous réserve d'être compatibles avec la vocation d'habitat de la zone et de ne pas créer de nuisances.
- Les affouillements du sol, dans le cadre d'une opération déclarée d'utilité publique ou d'intérêt général ou sous réserve qu'ils soient liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages admis dans la zone. Toutes mesures doivent être prises pour ne pas aggraver les risques d'inondation et leurs effets.
- Les exhaussements en dehors des zones inondables.
- En dehors des terrains aménagés les caravanes doivent être entreposées dans les bâtiments et remises édifiés sur le terrain de la résidence de l'utilisateur et ce dans la limite d'une caravane par îlot de propriété.

### **Ub I-3) MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

---

Il n'est pas fixé de règles.

## **Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

### **Ub II-1) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

---

#### **Ub II-1.1) Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en respectant un recul d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

##### **Exceptions :**

Une implantation différente peut être admise ou imposée :

- pour assurer une cohérence avec les constructions existantes sur le terrain ou les terrains voisins;
- en cas de reconstruction après sinistre;
- en cas d'extension de bâtiments existants non conforme à la présente règle, sans toutefois aggraver la non-conformité
- pour des constructions inférieures à 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher;
- pour permettre la réalisation d'ouvrages d'utilité publique ou d'ouvrages publics de faible emprise tels les transformateurs;
- le long des routes départementales en fonction des règles de recul imposées par le type de la voie.

#### **Ub II-1.2) Implantation par rapport aux limites séparatives**

---

Les constructions doivent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en respectant un retrait d'au moins 2 mètres.

Les constructions annexes implantées sur limite séparative au-delà de 12 m à compter de l'alignement, ne doivent pas avoir plus de 3,50 m de hauteur à l'égout du toit et plus de 5 m de hauteur totale au faîtage.

- **Exceptions** : Les dispositions peuvent ne pas s'appliquer,
  - Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant,
  - Dans le cas d'une reconstruction après sinistre.

#### **Ub II-1.4) Hauteur maximale des constructions**

---

La hauteur se mesure à partir du sol existant avant les travaux d'affouillement et d'exhaussement nécessaire à la réalisation du projet.

La hauteur maximum est fixée à 12 m au faitage et 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère (R+2).

Dans le cas d'une opération de renouvellement urbain, d'intérêt général ou de mixité sociale, la hauteur au faitage est portée à 15 m et 11 m à l'égout du toit.

##### **Exceptions :**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- dans le cas d'un aménagement ou d'une extension d'un bâtiment existant, sous réserve de ne pas dépasser la volumétrie existante;
- sur les parcelles en rives de Loire où la hauteur maximum ne doit pas dépasser la hauteur moyenne des constructions existantes (hauteur à l'égout et hauteur au faitage);
- dans le cas de construction d'équipements publics ou privés d'intérêt général;
- pour les ouvrages techniques (cheminées, antennes,...).

#### **Ub II-1.4) Emprise au sol**

---

Sous réserve des dispositions du PPRI, l'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 50% de la surface de la parcelle ou des parcelles assiettes de la construction.

### **Ub II-2) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

---

#### **Dispositions générales**

---

1. 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.  
L'application de cette disposition interdit tout type de modénature (colonnes notamment) qui serait étrangère à l'architecture régionale.
2. Les règles édictées dans les paragraphes suivants pourront faire l'objet d'adaptations pour les architectures contemporaines et les constructions mettant en œuvre des procédés technologiques performants en matière environnementale (habitat à énergie passive, maisons à énergie positive, maison bois, projet innovant etc...).
3. Les bâtiments, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter à la morphologie du terrain naturel, sans modification importante du relief de celui-ci.
4. Les annexes doivent être le complément naturel de l'habitation. Elles sont réalisées avec des matériaux et un choix de coloris présentant une unité d'aspect avec le bâtiment principal.
5. L'implantation des équipements techniques de toute nature doit permettre de limiter leur perception depuis le domaine public.



6. La construction, l'extension ou la réhabilitation de bâtiments d'activité, doivent s'inscrire en cohérence avec le site dans lequel le projet s'implante (formes et volumes des bâtis existants, sensibilités paysagères).

## **Dispositions particulières**

---

Sans préjudice des prescriptions plus restrictives éventuelles prises pour l'application de l'alinéa précédent, les règles suivantes s'appliquent aussi bien aux constructions qu'aux clôtures et bâtiments annexes s'ils sont visibles des voies et espaces publics.

### **a) Les toitures**

---

- Les toitures recouvertes en tuile canal, en tôle, ciment, matière plastique ou papier goudronné,
  - o sont interdites pour toutes constructions
  - o sont admises, par exception à la règle générale ci-dessus, pour celles à destination autre qu'habitation et de commerces, pour les pans de toiture ne donnant pas sur la rue.

Pour ces constructions le bac acier ou la matière plastique sont admis.
- Dans tous les cas, les matériaux de toiture seront de teinte brun-rouge ou gris-ardoise.
- La pente générale des toitures doit être de 35° minimum. Cette disposition n'exclut pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par la composition tels que lucarnes, croupes, terrassons, à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Une pente plus faible peut être admise pour les constructions à usage autre qu'habitation situées en cœur d'îlot. Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve:

- d'être installés sur les pans de toiture ne donnant pas sur rue.
- d'être incorporés dans le plan de la couverture et de même couleur (y compris les accessoires).

#### **Exceptions :**

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux vérandas, aux extensions vitrées et aux serres.

Dans le secteur « reconstruction », une attention particulière sera apportée à la préservation des caractéristiques de l'architecture de la « reconstruction ».

### **b) Les façades**

---

- Sont interdits les imitations de matériaux telles que fausses pierres, faux pans de bois etc..., les modénatures étrangères, à l'architecture régionale, telles que les colonnes, rosaces, balustres moulées, ainsi que l'emploi à nu ou en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.
- Les enduits de ravalement doivent être de la teinte naturelle, ton sable de Loire (la teinte blanc pur est de ce fait interdite).

Cette disposition peut ne pas s'appliquer pour les bâtiments annexes situés en cœur d'îlot.
- Les bardages bois sont autorisés sur toutes les façades.
- Les autres bardages (métalliques, plastiques, ...) ne sont autorisés que sur les façades jardins ou cours, situées en cœur d'îlot.

### c) Vérandas :

Une cohérence des volumes et une composition d'ensemble avec le corps principal de l'habitation qu'elle prolonge sera recherchée afin d'éviter tout effet de juxtaposition. En cas de non-respect de cette règle de base, l'autorisation de construire pourra être refusée.

exemples



### d) Antennes :

L'implantation des antennes paraboliques de plus de 0,60 mètres est interdite sur les façades et toitures visibles des voies et espaces publics.

Toutefois, ces antennes peuvent être admises sur les souches de cheminée ou murs pignon, à condition qu'elles ne dépassent pas les limites de ces supports et de respecter leur teinte.

### e) Les clôtures

Dans tous les cas, la clôture en panneaux de béton est interdite sur toute la hauteur.

Les portails et portillons pleins sont admis.

#### A l'alignement:

- Les clôtures seront pleines ou ajourées en tout ou partie, selon les dispositions du PPRI.
- La hauteur ne doit pas dépasser 1.80 m.
- En soubassement de la clôture ajourée, une plaque béton de 30 cm de hauteur maximum au-dessus du niveau du sol est admise.

#### Sur les limites séparatives:

- Les clôtures seront pleines ou ajourées en tout ou partie, selon les dispositions du PPRI.
- La hauteur ne doit pas dépasser 1.80 m.
- En soubassement de la clôture ajourée, une plaque béton de 30 cm de hauteur maximum au-dessus du niveau du sol est admise.

#### **Exceptions :**

Sous réserve de l'application du premier alinéa de Ubl.2, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants:

- reconstruction en cas de sinistre, extension ou aménagement de constructions existantes non conforme aux prescriptions ci-dessus, sous réserve d'une insertion satisfaisante au bâti existant.
- équipement collectif, public, nécessitant par sa fonction une forme architecturale spécifique (église, gymnase, école, salle des fêtes par exemple).
- pour permettre une harmonisation de la construction avec celles édifiées sur le terrain ou sur les parcelles attenantes.
- au titre de la servitude d'abords des monuments historiques.

## **Ub II-3) TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

Pour des raisons phytosanitaires et de cohérence paysagère, les haies mono-spécifiques de persistants sont interdites.

- 50% de l'espace libre sera traité en pleine terre afin de permettre l'infiltration naturelle des eaux de pluie.
- Les espaces libres communs des lotissements et ensembles immobiliers doivent être plantés.
- Il devra être planté un arbre tige pour 200m<sup>2</sup> de surface libre et de parking au sol.
- Les plantations existantes (publiques ou privées) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence autochtone.
- Les arbres doivent être conservés dans la mesure du possible et l'implantation des constructions étudiée en conséquence.

## **Ub II-4) STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et dans les conditions suivantes :

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle: deux places par logement.
- Pour les immeubles à usage d'habitation collective: une place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement.
- Dans les autres cas, un nombre de places correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles.

### **Stationnement des vélos :**

- Pour les logements collectifs :  
Un emplacement par logement.
- Pour les locaux professionnels :  
Un emplacement pour deux emplois.

### **Exceptions**

- Pour les reconstructions après sinistre, les extensions ou les changements de destination, les créations de logement, des dispositions différentes peuvent être admises, sans toutefois aggraver une situation non conforme à la règle générale.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Toutefois, en cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires, les dispositions en vigueur du code de l'urbanisme s'appliquent.

## Chapitre 3 - Equipements et réseaux

---

### Ub III-1) DESSERTES PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

---

#### **Règle générale :**

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

Les voies en impasse sans possibilité de retournement, et desservant plus de deux habitations sont interdites.

Sont inconstructibles les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

Cette voie doit permettre l'approche et la libre circulation des véhicules privés et publics, afin d'assurer la sécurité des activités et des habitants.

#### **VOIRIE**

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

#### **ACCES**

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

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

### Ub III-2) DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

#### **Généralités :**

Tout projet doit respecter les réglementations en vigueur relatives à l'eau potable, à l'assainissement, à l'électricité et à la défense incendie.

#### **Eau Potable :**

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

#### **Assainissement/ Eaux usées :**

Toute construction nouvelle doit évacuer ses effluents dans le réseau collectif d'assainissement, s'il existe.

A défaut, les eaux usées seront obligatoirement traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cas où un réseau d'assainissement collectif est prévu à proximité de la construction, le dispositif d'assainissement non collectif devra pouvoir s'y raccorder ultérieurement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eaux ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

**Eaux pluviales :**

En cas d'existence d'un réseau public de capacité suffisante recueillant les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive de l'aménageur ou du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain afin de permettre la collecte, le traitement et la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau séparatif d'eaux usées.

**Télécommunications- Électricité :**

Les branchements et raccordements divers des constructions nouvelles devront être enterrés.

# REGLEMENT DE LA ZONE Ue

## Chapitre 1- Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité

---

### Ue I-1) DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

---

Les destinations et sous-destinations non visées à l'article 1.2 suivant, sont admises sans réserve particulière, sauf dispositions du PPRI.

### Ue I-2) INTERDICTION ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

---

#### Ue I-2.1) Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes

---

D'une manière générale, sont interdites toutes les constructions qui par leur nature, leur destination ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue des quartiers d'habitation.

Notamment :

- Les sous-sols (y compris les parkings collectifs) et les remblais dans les zones hachurées du plan de zonage identifiées au titre du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, à l'exception des installations soumises à déclaration dont l'implantation et l'activité sont le complément naturel des zones d'habitation.
- Le stationnement de plus de trois mois de caravane.
- Les terrains de camping et de caravanage.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les parcs d'attractions permanents et les installations de loisirs gênantes pour le voisinage, sauf celles d'intérêt public.
- Les carrières.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, véhicules désaffectés.
- Les constructions et installations agricoles.
- Les démolitions de bâtiments de nature à compromettre l'intérêt historique ou esthétique ou la mise en valeur des quartiers, des monuments ou des sites.
- Toutes les constructions incompatibles avec le caractère du secteur et qui ne sont pas soumises à des conditions particulières à l'article U2.
- Toutes les constructions incompatibles avec le caractère du secteur et qui ne sont pas soumises à des conditions particulières à l'article Ue I-2.2.
- Les habitations destinées au logement à l'exception des dispositions de l'article Ue I-2.2.
- Les commerces et activités de service.
- L'industrie, l'entrepôt et les bureaux.

### **Ue I-2.2) Sont limitées les destinations et sous-destinations suivantes**

---

D'une manière générale, sont autorisées, toutes les occupations ou utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article Ue I-2.1, et qui ne sont pas soumises aux conditions particulières précisées ci-après.

Sont autorisées sous conditions et sous réserves du respect des règles du PPRI :

- Les occupations et utilisations du sol soumises ou non à autorisation, enregistrement ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone (absences de risques et nuisances pour le voisinage)
- Les constructions et installations nécessaires à la mise en place et au fonctionnement d'équipements publics d'infrastructure ou d'intérêt général, les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être destinées aux logements de fonction des équipements admis dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol doivent être liés à des travaux de construction et d'aménagement d'espaces ainsi que pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif, et toute construction et installation nécessaires à leur fonctionnement.

### **Ue I-3) MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

---

Il n'est pas fixé de règles

## **Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

### **Ue II-1) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

---

Il n'est pas fixé de règles :

- Pour les ouvrages publics de faible emprise au sol
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

#### **Ue II-1.1) Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en observant un recul adapté à la nature de l'équipement d'intérêt collectif.

#### **Exceptions :**

Une implantation différente peut être admise ou imposée :

- pour assurer une cohérence avec les constructions existantes sur le terrain ou les terrains voisins;
- de reconstruction après sinistre;
- en cas d'extension de bâtiments existants non conforme à la présente règle, sans toutefois aggraver la non-conformité.
- pour des constructions inférieures à 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher;
- pour permettre la réalisation d'ouvrages d'utilité publique ou d'ouvrages publics de faible emprise tels les transformateurs;
- le long des routes départementales en fonction des règles de recul imposées par le type de la voie.

## **Ue II-1.2) Implantation par rapport aux limites séparatives**

---

Implantation obligatoire avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à l'égout du toit ou à l'acrotère.

- **Exceptions :**

- Lorsqu'il existe en limite séparative une construction ou un mur, la construction nouvelle pourra s'y adosser, sans toutefois dépasser « l'héberge » existante (niveau d'un mur à partir duquel deux bâtiments, mitoyens au-dessous, commencent à se séparer).
- Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant, les dispositions peuvent ne pas s'appliquer.
- Dans le cas d'une reconstruction après sinistre.

## **Ue II-1.4) Hauteur maximale des constructions**

---

La hauteur n'est pas réglementée.

## **Ue II-1.5) Emprise au sol**

---

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

## **Ue II-2) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

---

### **Dispositions générales**

---

1. 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.
2. L'application de cette disposition interdit tout type de modénature (colonnes notamment) qui serait étrangère à l'architecture régionale.  
  
Les règles édictées dans les paragraphes suivants pourront faire l'objet d'adaptations pour les architectures contemporaines et les constructions mettant en œuvre des procédés technologiques performants en matière environnementale (habitat à énergie passive, maisons à énergie positive, maison bois, projet innovant etc...).
3. Les bâtiments, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter à la morphologie du terrain naturel, sans modification importante du relief de celui-ci.
4. Les annexes doivent être le complément naturel de l'habitation. Elles sont réalisées avec des matériaux et un choix de coloris présentant une unité d'aspect avec le bâtiment principal.
5. L'implantation des équipements techniques de toute nature doit permettre de limiter leur perception depuis le domaine public.
6. La construction, l'extension ou la réhabilitation de bâtiments d'activité, doivent s'inscrire en cohérence avec le site dans lequel le projet s'implante (formes et volumes des bâtis existants, sensibilités paysagères).



## **Ue II-3) TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

Pour des raisons phytosanitaires et de cohérence paysagère, les haies mono-spécifiques de persistants sont interdites.

## **Ue II-4) STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules n'est pas réglementé. Il devra répondre aux besoins de l'opération, notamment en termes de stationnement de deux roues.

## **Chapitre 3 - Equipements et réseaux**

---

### **Ue III-1) DESSERTES PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

---

#### **Règle générale :**

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

Les voies en impasse sans possibilité de retournement, et desservant plus de deux habitations sont interdites.

Sont inconstructibles les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

### **Ue III-2) DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

#### **Généralités :**

Tout projet doit respecter les réglementations en vigueur relatives à l'eau potable, à l'assainissement, à l'électricité et à la défense incendie.

#### **Eau Potable :**

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

#### **Assainissement/ Eaux usées :**

Toute construction nouvelle doit évacuer ses effluents dans le réseau collectif d'assainissement, s'il existe.

A défaut, les eaux usées seront obligatoirement traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cas où un réseau d'assainissement collectif est prévu à proximité de la construction, le dispositif d'assainissement non collectif devra pouvoir s'y raccorder ultérieurement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eaux ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

#### **Eaux pluviales :**

En cas d'existence d'un réseau public de capacité suffisante recueillant les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive de l'aménageur ou du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain afin de permettre la collecte, le traitement et la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau séparatif d'eaux usées.

**Télécommunications- Électricité :**

Les branchements et raccordements divers des constructions nouvelles devront être enterrés.

# REGLEMENT DE LA ZONE Ui

## Chapitre 1- Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité

---

### **Ui I-1) DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS**

---

Les destinations et sous-destinations non visées à l'article 1.2 suivant, sont admises sans réserve particulière, hormis celles liées au PPRI pour les secteurs situés en zone inondable.

### **Ui I-2) INTERDICTION ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS**

---

#### **Ui I-2.1) Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes**

---

D'une manière générale, sont interdites toutes les constructions qui par leur nature, leur destination ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue des quartiers d'habitation.

Notamment :

- Les sous-sols (y compris les parkings collectifs) et les remblais dans les zones hachurées du plan de zonage identifiées au titre du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, à l'exception des installations soumises à déclaration dont l'implantation et l'activité sont le complément naturel des zones d'habitation.
- Le stationnement de plus de trois mois de caravane.
- Les terrains de camping et de caravanage.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les parcs d'attractions permanents et les installations de loisirs gênantes pour le voisinage, sauf celles d'intérêt public.
- Les carrières.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, véhicules désaffectés.
- Les constructions et installations agricoles.
- Les démolitions de bâtiments de nature à compromettre l'intérêt historique ou esthétique ou la mise en valeur des quartiers, des monuments ou des sites.
- Toutes les constructions incompatibles avec le caractère du secteur et qui ne sont pas soumises à des conditions particulières à l'article U2.
- Les garages collectifs de caravane
- Les constructions et installations agricoles.
- L'habitation et ses annexes sous réserve des dispositions de l'article Ui I-2.2.
- Toute destination autre que la déchetterie et l'ensemble des installations à son fonctionnement en secteur Uid

## **Ui I-2.2) Sont limitées les destinations et sous-destinations suivantes**

---

Sont autorisées sous conditions et sous réserves du respect des règles du PPRI :

- La déchetterie et ses installations sous réserve d'être implantées en secteur Uid.
- Les constructions ou installations à usage industriel, artisanal, commercial ou de services, les entrepôts et les bureaux.
- Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration préalable à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sous réserve :
  - o qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et des services généraux de la zone.
  - o qu'elles soient intégrées ou accolées au bâtiment d'activité.
- Les extensions limitées des constructions à usage d'habitation.
- Pour la partie inondable du secteur Ui, les constructions, installations... listées ci-dessus sont autorisées sous réserve du respect de la réglementation assurant la protection du forage d'eau potable « Pisseloup 1 ». A l'intérieur du périmètre de protection éloignée, elles sont autorisées sous condition du respect des règles de l'arrêté de la DUP.
- Les affouillements et exhaussements de sol doivent être liés à des travaux de construction et d'aménagement d'espaces ainsi que pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

## **Ui I-3) MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

---

Il n'est pas fixé de règles.

# **Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

## **Ui II-1) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

---

### **Ui II-1.1) Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 10m par rapport à l'alignement.

#### **Exceptions :**

Une implantation différente peut être admise ou imposée :

- pour assurer une cohérence avec les constructions existantes sur le terrain ou les terrains voisins;
- en cas de reconstruction après sinistre;
- en cas d'extension de bâtiments existants non conforme à la présente règle, sans toutefois aggraver la non-conformité.
- pour des constructions inférieures à 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher;
- pour permettre la réalisation d'ouvrages d'utilité publique ou d'ouvrages publics de faible emprise tels les transformateurs;
- le long des routes départementales en fonction des règles de recul imposées par le type de la voie.

### Ui II-1.2) Implantation par rapport aux limites séparatives

---

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5m par rapport aux limites séparatives.

Ce recul est porté à 10 m en secteur Uid.

- **Exceptions** : non applicables en secteur Uid.
  - Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant, les dispositions peuvent ne pas s'appliquer
  - Dans le cas d'une reconstruction après sinistre.

### Ui II-1.4) Hauteur maximale des constructions

---

La hauteur se mesure à partir du sol existant avant les travaux d'affouillement et d'exhaussement nécessaire à la réalisation du projet.

- La hauteur maximum de la construction est limitée à 18 m. Les ouvrages techniques, cheminées, roof-tops (unité de climatisation en toiture), antennes...ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.
- En secteur Uid, la hauteur maximale est fixée à 10 m.
- En secteur Uik la hauteur maximale peut être portée à 36 m sous réserve que le volume total des constructions, ouvrages techniques de superstructure compris, ne dépasse pas **8 715 600 m3**.

#### **Exceptions :**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- sur les parcelles en rives de Loire où la hauteur maximum ne doit pas dépasser la hauteur moyenne des constructions existantes (hauteur à l'égout et hauteur au faîtage);
- dans le cas de construction d'équipements publics ou privés d'intérêt général;

### Ui II-1.5) Emprise au sol

---

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

## **Ui II-2) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

---

### **Dispositions générales**

---

1. 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.
2. Les bâtiments, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter à la morphologie du terrain naturel, sans modification importante du relief de celui-ci.
3. La construction, l'extension ou la réhabilitation de bâtiments d'activité, doivent s'inscrire en cohérence avec le site dans lequel le projet s'implante (formes et volumes des bâtis existants, sensibilités paysagères).

#### Clôtures:

En zone inondable, application des dispositions du PPRI.

Dans le reste du secteur, la hauteur maximale des clôtures sur voies édifiées à l'alignement est limitée à 2 mètres.

Une hauteur plus importante peut être admise en fonction du type d'activités et de contraintes de sécurité.

Toutefois, en cas de reconstruction ou en cas d'extension ponctuelle d'une clôture existante qui dépasserait cette hauteur, une hauteur plus importante peut être admise sans toutefois dépasser la hauteur de l'ouvrage existant.

### **Ui II-3) TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

Pour des raisons phytosanitaires et de cohérence paysagère, les haies mono-spécifiques de persistants sont interdites.

- En secteur Uid, l'espace planté (avec ou sans stationnement) en bordure des voies existantes, doit avoir au moins 5 m de large. Des écrans végétaux doivent être réalisés en limite de zone naturelle et en limite de la voie ferrée.
- Dans le reste de la zone.
  - Les bâtiments industriels doivent être séparés des zones urbaines par des rideaux d'arbres de hauts jets sur une largeur de 5 m minimum.
  - Les espaces libres en bordure des voies doivent être traités en espaces verts ou parkings plantés; l'espace planté et gazonné devra être au moins égal à 10% de la superficie du terrain.

### **Ui II-4) STATIONNEMENT**

---

#### **Dans le secteur Ui:**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations en ce qui concerne les véhicules de service, les véhicules du personnel et les véhicules des visiteurs, doit être assuré en dehors des voies publiques et soustrait au maximum de la vue du public par un espace vert planté.

#### **Stationnement des vélos :**

- Pour les locaux professionnels :  
Un emplacement. pour deux emplois.

## **Chapitre 3 - Equipements et réseaux**

---

### **Ui III-1) DESSERTES PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

---

#### **Règle générale :**

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

Les voies en impasse sans possibilité de retournement, et desservant plus de deux habitations sont interdites.

Sont inconstructibles les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

Cette voie doit permettre l'approche et la libre circulation des véhicules privés et publics, afin d'assurer la sécurité des activités et des habitants.

Les voies nouvelles publiques ou privées desservant les lotissements ou ensembles de constructions à usage industriel et les carrefours, doivent être aménagées de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques.

Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction, à partir de voies ouvertes à la circulation publique, doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée et que les véhicules automobiles puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses sur la voie.

Les voies privées se terminant en impasse doivent comporter à leur extrémité une placette de retournement d'un gabarit suffisant permettant aux véhicules de toute catégorie d'y faire demi-tour sans marche-arrière.

Des espaces de manœuvre suffisants doivent être aménagés à l'intérieur des parcelles pour permettre les évolutions des véhicules de toute catégorie et leur retournement.

## **Ui III-2) DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **Généralités :**

Tout projet doit respecter les réglementations en vigueur relatives à l'eau potable, à l'assainissement, à l'électricité et à la défense incendie.

### **Eau Potable :**

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

### **Eaux industrielles:**

Les installations industrielles doivent être raccordées à un réseau public susceptible de fournir les consommations prévisibles, à moins que les ressources en eaux industrielles puissent être trouvées en accord avec les autorités compétentes.

### **Assainissement/ Eaux usées :**

Toute construction nouvelle doit évacuer ses effluents dans le réseau collectif d'assainissement, s'il existe.

A défaut, les eaux usées seront obligatoirement traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cas où un réseau d'assainissement collectif est prévu à proximité de la construction, le dispositif d'assainissement non collectif devra pouvoir s'y raccorder ultérieurement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eaux ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

### **Eaux pluviales :**

En cas d'existence d'un réseau public de capacité suffisante recueillant les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive de l'aménageur ou du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain afin de permettre la collecte, le traitement et la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau séparatif d'eaux usées.

**Télécommunications- Électricité :**

Les branchements et raccordements divers des constructions nouvelles devront être enterrés.



## REGLEMENT DE LA ZONE AU

---

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation

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

# REGLEMENT DE LA ZONE AU

## Chapitre 1- Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité

---

### AU I-2) DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

---

Les destinations et sous-destinations non visées à l'article 1.2 suivant, sont admises sans réserve particulière.

### AU I-2) INTERDICTION ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

---

#### AU I-2.1) Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes

---

D'une manière générale, sont interdites toutes les constructions qui par leur nature, leur destination ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue des quartiers d'habitation, notamment:

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- Le stationnement des caravanes sous réserve des dispositions de l'article AU I-2.2.
- Les terrains de camping et de caravanage.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les parcs d'attractions permanents et les installations de loisirs gênantes pour le voisinage sauf celles d'intérêt public.
- Les carrières.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, véhicules désaffectés.
- Les constructions et installations agricoles.
- Les constructions à usage industriel.
- Toutes constructions ne s'intégrant pas dans le projet défini par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

#### AU I-2.2) Sont limitées les destinations et sous-destinations suivantes

---

D'une manière générale, sont autorisées toutes les occupations ou utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article AU1.2.1, et qui ne sont pas soumises aux conditions particulières précisées ci-après.

Sont autorisées sous conditions:

- Les affouillements du sol et exhaussements de sol sous réserve qu'ils soient liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages admis dans la zone.

- Les installations, usages des sols et natures d'activité, soumises ou non à enregistrement ou déclaration, dans le cadre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement dès lors :
  - Qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone (absence de risque et nuisance pour le voisinage).
  - Que leurs exigences de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures et les équipements existants à proximité.
- En dehors des terrains aménagés les caravanes doivent être entreposées dans les bâtiments et remises édifiés sur le terrain de la résidence de l'utilisateur et ce dans la limite d'une caravane par îlot de propriété.

### **AU I-3) MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

La mixité fonctionnelle est représentée par la pluralité des destinations : habitats, commerces, équipements collectifs.

## **Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **AU II-1) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **AU II-1.1) Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Implantation de la façade principale à l'alignement ou avec un recul maximum de 6m

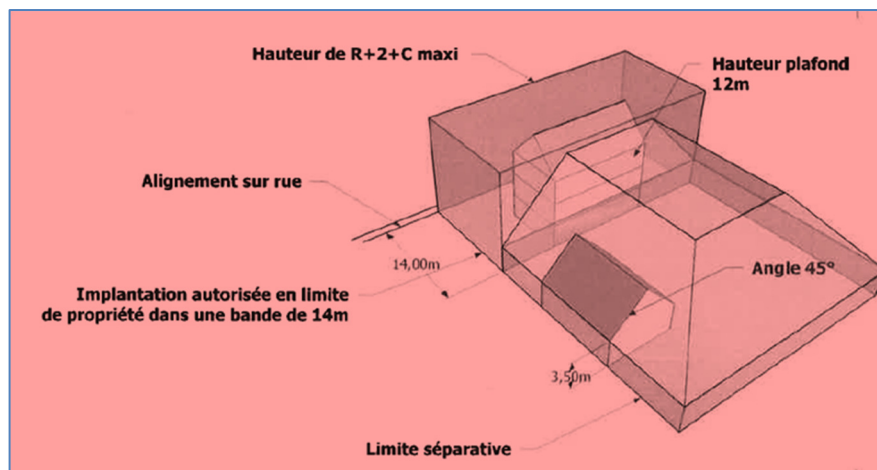
##### **Exceptions :**

Une implantation différente peut être admise ou imposée :

- pour les annexes d'une surface de plancher à 15m<sup>2</sup> et limitée à une annexe par unité foncière,
- pour les constructions autres que l'habitation si l'usage impose un recul différent,
- pour permettre la réalisation d'ouvrages d'utilité publique ou d'ouvrages publics de faible emprise tels les transformateurs,
- le long des routes départementales en fonction des règles de recul imposées par le type de la voie (définie sur l'OAP),

#### **AU II-1.2) Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou en respectant un retrait d'au moins 2 mètres.



## **AU II-1.4) Hauteur des constructions maxi/mini**

---

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel existant, pris au milieu de la construction, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit.

- a) La hauteur des constructions annexes implantées en limite séparative à plus de 12 m de l'alignement ne doit pas dépasser 3,50 m à l'égout du toit, et 5 m de hauteur totale.
- b) Pour les constructions situées en zone de centralité, la hauteur maximum est fixée à 9 m à l'égout du toit et 12 m en hauteur totale
- c) Pour toutes les autres constructions la hauteur maximum est fixée à 7 m à l'égout du toit et à l'acrotère et 10 m pour la hauteur totale

### **Exceptions :**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- dans le cas de constructions d'équipements publics ou privés d'intérêt général;
- pour les ouvrages techniques (cheminées, antennes,...).

## **AU II-1.5) Emprise au sol des constructions :**

---

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de l'unité foncière et 70% dans la zone de centralité.

## **AU II-2) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

---

### **Dispositions générales :**

1. 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.

L'application de cette disposition interdit tout type de modénature (colonnes notamment) qui serait étrangère à l'architecture régionale

2. Les règles édictées dans les paragraphes suivants pourront faire l'objet d'adaptations pour les architectures contemporaines et les constructions mettant en œuvre des procédés technologiques performants en matière environnementale (habitat à énergie passive, maisons à énergie positive, maison bois, projet innovant etc.) dans les zones définies sur l'OAP.
3. Les bâtiments, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter à la morphologie du terrain naturel, sans modification importante du relief de celui-ci.
4. Les annexes doivent être le complément naturel de l'habitation. Elles sont réalisées avec des matériaux et un choix de coloris présentant une harmonie d'aspect avec le bâtiment principal.
5. L'implantation des équipements techniques de toute nature (échangeur thermique, climatisation, bac récupérateur d'eau,...) doit permettre de limiter leur perception depuis le domaine public.

### **Autres dispositions:**

Sans préjudice des prescriptions plus restrictives éventuelles prises pour l'application de l'alinéa précédent, les règles suivantes s'appliquent aussi bien aux constructions qu'aux clôtures et bâtiments annexes s'ils sont visibles des voies et espaces publics.

## **a) Les toitures**

---

- Les toitures recouvertes en tuile canal, en tôle, ciment, matière plastique ou papier goudronné :
  - a. sont interdites pour toutes constructions,
  - b. sont admises, par exception à la règle générale ci-dessus, pour celles à destination autre qu'habitation et de commerces, pour les pans de toiture ne donnant pas sur la rue.

Pour ces constructions le bac acier ou la matière plastique sont admis.
- Dans tous les cas, les matériaux de toiture seront de teinte brun-rouge ou gris-ardoise.
- La pente générale des toitures doit être de 35° minimum. Cette disposition n'exclut pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par la composition tels que lucarnes, croupes, terrassons, à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.
- Une pente plus faible peut être admise pour les constructions à usage autre qu'habitation situées en cœur d'îlot.
- Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve:
  - d'être installés sur les pans de toiture ne donnant pas sur rue.
  - d'être incorporés dans le plan de la couverture et de même couleur (y compris les accessoires).

### **Exceptions**

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux vérandas, aux extensions vitrées et aux serres.

## **b) Les façades**

---

- Sont interdites les modénatures étrangères à l'architecture régionale, telles que: les colonnes, rosaces, balustres moulés, ainsi que l'emploi à nu ou en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.
- Les enduits de ravalement doivent être de la teinte naturelle, ton sable de Loire (la teinte blanc pur est de ce fait interdite).

Cette disposition peut ne pas s'appliquer pour les bâtiments annexes situés en cœur d'îlot .
- Les bardages bois sont autorisés sur toutes les façades.
- Les autres bardages (métalliques, plastiques, ...) ne sont autorisés que sur les façades jardins, les pignons et les annexes de petites dimensions (inférieures à 10 m<sup>2</sup>), situées en cœur d'îlot.

## **c) Vérandas :**

---

Une cohérence des volumes et une composition d'ensemble avec le corps principal de l'habitation qu'elle prolonge sera recherchée afin d'éviter tout effet de juxtaposition. En cas de non-respect de cette règle de base, l'autorisation de construire pourra être refusée.

## **d) Antennes :**

---

L'implantation des antennes paraboliques de plus de 0,60 mètres est interdite sur les façades et toitures visibles des voies et espaces publics.

Toutefois, ces antennes peuvent être admises sur les souches de cheminée ou murs pignon, à condition qu'elles ne dépassent pas les limites de ces supports et de respecter leur teinte.

## **e) Les clôtures**

---

Dans tous les cas, la clôture en panneaux de béton est interdite sur toute la hauteur.

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 m.

### **A l'alignement:**

- En soubassement de la clôture ajourée, une plaque béton de 30 cm de hauteur maximum au-dessus du niveau du sol est admise.

### **Sur les limites séparatives:**

- En soubassement de la clôture ajourée, une plaque béton de 30 cm de hauteur maximum au-dessus du niveau du sol est admise.

### **Exceptions :**

Sous réserve de l'application du premier alinéa de AU II. 2 des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- équipement collectif, public, nécessitant par sa fonction une forme architecturale spécifique.

## **AU II-3) TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

Pour des raisons phytosanitaires et de cohérence paysagère, les haies mono-spécifiques à feuillages persistants sont interdites.

- 50% de l'espace libre sera laissé en pleine terre afin de permettre l'infiltration naturelle des eaux de pluie.
- Les espaces libres communs des lotissements et ensembles immobiliers doivent être plantés.
- Il devra être planté un arbre pour 200 m<sup>2</sup> de surface libre et de parking au sol.
- Les arbres doivent être conservés dans la mesure du possible et l'implantation des constructions étudiée en conséquence.

## **AU II-4) STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et dans les conditions suivantes:

- pour les constructions à usage d'habitation individuelle: deux places par logement
- pour les immeubles à usage d'habitation collective: une place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de une place par logement.
- dans les autres cas, un nombre de places correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles.

### **Stationnement des vélos :**

- Pour les logements collectifs :  
Un emplacement .par logement
- Pour les locaux professionnels :  
Un emplacement .pour deux emplois

### **Exceptions:**

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables

## **Chapitre 3 - Equipements et réseaux**

---

### **AU III-1) DESSERTES PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

---

#### **Règle générale :**

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

Les voies en impasse sans possibilité de retournement et desservant plus de deux habitations sont interdites.

La continuité des voiries entre deux opérations distinctes doit être assurée.

- Sont inconstructibles les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

Cette voie doit permettre l'approche et la libre circulation des véhicules privés et publics, afin d'assurer la sécurité des activités et des habitants.

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

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

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

### **AU III-2) DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

#### **Généralités :**

Tout projet doit respecter les réglementations en vigueur relatives à l'eau potable, à l'assainissement, à l'électricité et à la défense incendie.

#### **Eau Potable :**

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

#### **Assainissement/ Eaux usées :**

Toute construction nouvelle doit évacuer ses effluents dans le réseau collectif d'assainissement, s'il existe.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eaux ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

#### **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau d'eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive de l'aménageur ou du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain afin de permettre la collecte, le traitement et la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau séparatif d'eaux usées.

**Télécommunications- Électricité -fibre optique:**

Les branchements et raccordements divers des constructions nouvelles devront être enterrés.

**Gaz**

La commune est desservie par le réseau gaz et les opérateurs peuvent s'y raccorder.

En cas d'absence de réseau gaz dans l'opération, l'installation de citerne est autorisée sous réserve qu'elle soit enterrée.



## ZONE A

---

La zone agricole comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

ZONE	SECTEURS	
A	Ay	Silo et chenil où l'activité non agricole existante est autorisée

# REGLEMENT DE LA ZONE A

## Chapitre 1- Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité

---

### **A I-1) DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS**

---

Toute occupation ou utilisation du sol sont interdites à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article A I.2,

### **A I-2) INTERDICTION ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS**

---

#### **A I-2.1) Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes**

---

Ce sont celles non visées aux articles AI-2.1 et A I-2.2 suivants

#### **A I-2.2) Sont limitées les destinations et sous-destinations suivantes**

---

D'une manière générale, sont autorisées, sur l'ensemble de la zone A toutes les occupations ou utilisations du sol suivantes sous réserve :

- du respect de la règle de réciprocité, du règlement sanitaire départemental et de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement;
- d'une desserte suffisante en réseaux, d'une voirie sécurisée et adaptée aux besoins;
- de ne pas entraîner de charge financière pour la collectivité en matière de voirie, de réseaux et d'équipements;
- du respect des règles définies dans les articles suivants du présent règlement.
- Des dispositions du PPRI
  - a) la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli après sinistre selon les dispositions de l' article L 11 1 - 3 du code de l'urbanisme.
  - b) les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.
  - c) Les constructions à usage d'activité ou d'habitation, les restaurations, les extensions et les installations liées et nécessaires à l'activité agricole, ou constituant le prolongement de cette activité (transformation et/ou la commercialisation des produits issus de l'exploitation agricole).
  - d) Les extensions limitées à 30% de l'emprise au sol existante, restaurations, rénovations et réhabilitations des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'application du PLU.

La construction d'annexes à l'habitation, sous réserve d'être implantées à moins de 20 m de l'habitation et mesurant moins de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
  - e) Le changement de destination des bâtiments agricoles repérés sur le plan de zonage, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
  - f) Les affouillements et exhaussements du sol liés à l'activité agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Dans le secteur Ay:**

Sont de plus admis en secteur Ay, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers, à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :

- Les annexes à l'habitation existante, dans le respect des conditions d'implantation, de hauteur, d'emprise au sol et de densité permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
- Le changement de destination des constructions existantes destinées à l'habitation, à l'artisanat, au commerce et aux bureaux.
- La construction de bâtiments nécessaires à l'activité existante.

## **I-3) MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

---

Non réglementée

## **Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

### **A II-1) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

---

#### **A II-1.1) Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Les constructions et installations sont implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement.

Cette règle ne s'applique pas dans les secteurs Ay.

#### **Exceptions :**

Une implantation différente peut être admise ou imposée :

- pour des constructions inférieures à 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- pour les constructions autres que l'habitation si l'usage impose un recul différent;
- pour permettre la réalisation d'ouvrages d'utilité publique ou d'ouvrages publics de faible emprise tels les transformateurs;
- dans le cas d'une reconstruction après sinistre;
- le long des routes départementales en fonction des règles de recul imposées par le type de la voie.

#### **A II-1.2) Implantation par rapport aux limites séparatives**

---

Les constructions et installations sont implantées avec un recul minimum de 6 mètres par rapport à la limite séparative.

Cette règle ne s'applique pas dans les secteurs Ay.

#### **Exceptions :**

Une implantation différente peut être admise ou imposée :

- pour des constructions inférieures à 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher;
- pour les constructions autres que l'habitation si l'usage impose un recul différent;

- pour permettre la réalisation d'ouvrages d'utilité publique ou d'ouvrages publics de faible emprise tels les transformateurs;
- dans le cas d'une reconstruction après sinistre.

#### **A II-1.4) Hauteur maximale des constructions**

---

La hauteur des constructions destinées à l'habitation est limitée à deux niveaux compris les combles.

La hauteur des annexes est limitée au rez-de-chaussée et la hauteur totale sera toujours inférieure à celle de l'habitation.

Une hauteur différente pourra être admise en cas d'extension d'une construction existante non conforme aux dispositions ci-dessus.

##### **Exceptions :**

Ces règles ne s'appliquent pas:

- dans le cas de construction d'équipements publics ou privés d'intérêt général;
- pour les ouvrages techniques (cheminées, antennes,...);
- dans le secteur Ay

## **A II-2) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

---

##### **Dispositions générales :**

1. 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.
2. L'application de cette disposition interdit tout type de modénature (colonnes notamment) qui serait étrangère à l'architecture régionale.
3. Les règles édictées dans les paragraphes suivants pourront faire l'objet d'adaptations pour les architectures contemporaines et les constructions mettant en œuvre des procédés technologiques performants en matière environnementale (habitat à énergie passive, maisons à énergie positive, maison bois, projet innovant etc...).
4. Les bâtiments, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter à la morphologie du terrain naturel, sans modification importante du relief de celui-ci.
5. Les annexes doivent être le complément naturel de l'habitation. Elles sont réalisées avec des matériaux et un choix de coloris présentant une unité d'aspect avec le bâtiment principal.
6. L'implantation des équipements techniques de toute nature doit permettre de limiter leur perception depuis le domaine public.

Sans préjudice des prescriptions plus restrictives éventuelles prises pour l'application de l'alinéa précédent, les règles suivantes s'appliquent aussi bien aux constructions qu'aux clôtures et bâtiments annexes

#### **A II-2.1) Couverture et façade**

---

La couleur des matériaux de toiture doit s'apparenter à la teinte relevée sur les toitures traditionnelles locales

Les toitures terrasses sont partie intégrante du projet et traitées en cohérence avec l'architecture de l'ensemble du bâtiment.

Les nouveaux châssis de toit ou panneaux solaires sont intégrés au pan de toiture. L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment...) est interdit.

Le blanc pur et les couleurs criardes sont interdits.

#### **A.II-2.2) Abords. hors clôtures agricoles et forestières**

---

L'édification des clôtures est soumise à autorisation préalable.

Elles seront pleines ou ajourées en tout ou partie, selon les dispositions du PPRI.

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 m.

##### **A l'alignement:**

- En soubassement de la clôture ajourée, une plaque béton de 30 cm de hauteur maximum au-dessus du niveau du sol est admise.

##### **Sur les limites séparatives:**

- En soubassement de la clôture ajourée, une plaque béton de 30 cm de hauteur maximum au-dessus du niveau du sol est admise.

#### **A II-3) TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

Pour des raisons phytosanitaires et de cohérence paysagère, les haies mono-spécifiques à feuillages persistants sont interdites.

Les haies doivent être vives et composées d'essences locales.

Les dépôts, installations, bâtiments agricoles et annexes doivent être intégrés par le biais d'un accompagnement végétal, de même que les citernes, non enterrées.

##### **Secteur Ay:**

L'écran végétal constitué par l'espace boisé existant le long de la RD59 sera conservé.

#### **A II-4) STATIONNEMENT**

---

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

## **Chapitre 3 - Equipements et réseaux**

---

#### **A III-1) DESSERTES PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

---

##### **Règle générale :**

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

Les voies en impasse sans possibilité de retournement, et desservant plus de deux habitations sont interdites.

- Sont inconstructibles les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

Cette voie doit permettre l'approche et la libre circulation des véhicules privés et publics, afin d'assurer la sécurité des activités et des habitants.

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

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

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

## **A III-2) DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **Généralités :**

Tout projet doit respecter les réglementations en vigueur relatives à l'eau potable, à l'assainissement, à l'électricité et à la défense incendie.

### **Eau Potable :**

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

### **Eaux industrielles ou artisanales :**

Les installations industrielles ou artisanales doivent être raccordées à un réseau public susceptible de fournir les consommations prévisibles, à moins que les ressources en eaux industrielles puissent être trouvées en accord avec les autorités compétentes.

### **Assainissement/ Eaux usées :**

Toute construction nouvelle doit évacuer ses effluents dans le réseau collectif d'assainissement, s'il existe.

A défaut, les eaux usées seront obligatoirement traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cas où un réseau d'assainissement collectif est prévu à proximité de la construction, le dispositif d'assainissement non collectif devra pouvoir s'y raccorder ultérieurement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eaux ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

### **Eaux pluviales :**

En cas d'existence d'un réseau public de capacité suffisante recueillant les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive de l'aménageur ou du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain afin de permettre la collecte, le traitement et la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau séparatif d'eaux usées

**Télécommunications- Électricité :**

Les branchements et raccordements divers des constructions nouvelles devront être enterrés.

## REGLEMENT DE LA ZONE N

---

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues

La zone N comprend les secteurs suivants :

ZONE	SECTEURS	
	Na	secteur naturel cultivé.
	Ne	secteur naturel réservé à l'implantation d'équipements publics.
	Ni	secteur naturel à vocation industrielle
	Np	secteur patrimonial

:



# REGLEMENT DE LA ZONE N

## Chapitre 1- Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité

---

### **N I-1) DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS**

---

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime

### **N I-2) INTERDICTION ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS**

---

#### **N I-2.1) Sont interdites les destinations et sous-destinations**

---

Toute occupation ou utilisation du sol sont interdites à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article N I.2.

#### **N I-2.2) Sont limitées les destinations et sous-destinations suivantes**

---

D'une manière générale, sont autorisées, sur l'ensemble de la zone N toutes les occupations ou utilisations du sol suivantes sous réserve:

- qu'elles ne portent pas atteinte à l'activité agricole et à l'environnement naturel, aux sites et aux paysages,
- d'une desserte suffisante en réseaux, d'une voirie sécurisée et adaptée aux besoins,
- de ne pas entraîner de charge financière pour la collectivité en matière de voirie, de réseaux et d'équipements,
- du respect des règles définies dans les articles suivants du présent règlement.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli après sinistre
- Des dispositions du PPRI
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs si la localisation est impérative dans la zone.
- Les extensions limitées à 30% de l'emprise au sol existante, restaurations, rénovations et réhabilitations des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'application du PLU.  
La construction d'annexes à l'habitation, sous réserve d'être implantées à moins de 20 m de l'habitation et mesurant moins de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Le changement de destination à vocation d'habitat des bâtiments agricoles repérés sur le plan de zonage, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux constructions et utilisations autorisées dans la zone.

#### **En secteur Na**

Les abris sans fondation pour animaux, clos sur 3 côtés maximum, présentant un aspect compatible avec l'environnement et nécessaires à l'activité agricole.

Les constructions agricoles sous réserve d'une bonne intégration.

#### Dans la limite du périmètre d'exploitation

Les activités d'extraction de matériaux et toute installation, construction, ainsi que tout exhaussement, affouillement et procédés d'aménagement divers, liés à cette activité ou à la remise en état des sites après cessation de cette activité.

#### **En secteur Np**

Le changement de destination des constructions existantes destinées à l'habitation, à l'artisanat, au commerce et aux bureaux, ou à usage de tourisme et de loisirs.

Les extensions des constructions existantes et légalement implantées, dans la limite de 50% de l'emprise au sol à la date d'application du PLU.

Les annexes des habitations, dont le nombre ne dépasse pas 3 unités au total dans la limite totale de 50% de l'emprise au sol à la date d'application du PLU.

#### **En secteur Ne**

Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **En secteur Ni**

Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'activité existante.

### **N I-3) MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

---

Non réglementée

## **Chapitre 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

### **N II-1) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

---

#### **N II-1.1) Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Les constructions et installations sont implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement.

Cette règle ne s'applique pas dans les secteurs Ne

#### Exceptions :

Une implantation différente peut être admise ou imposée :

- pour des constructions inférieures à 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher;
- pour les constructions autres que l'habitation si l'usage impose un recul différent, notamment en secteur Na;
- pour permettre la réalisation d'ouvrages d'utilité publique ou d'ouvrages publics de faible emprise tels les transformateurs;
- dans le cas d'une reconstruction après sinistre;
- le long des routes départementales en fonction des règles de recul imposées par le type de la voie;
- dans le cas de l'extension d'une construction ne respectant pas la règle générale.

#### **N II-1.2) Implantation par rapport aux limites séparatives**

---

Les constructions et installations sont implantées avec un recul minimum de 6 mètres par rapport à la limite séparative.

### Exceptions :

Cette règle ne s'applique pas dans les secteurs Ne.

Une implantation différente peut être admise ou imposée :

- pour les extensions d'habitation pour des constructions inférieures à 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher et le recul peut être limité à 3m;
- pour les constructions autres que l'habitation si l'usage impose un recul différent;
- pour permettre la réalisation d'ouvrages d'utilité publique ou d'ouvrages publics de faible emprise tels les transformateurs;
- dans le cas d'une reconstruction après sinistre;
- dans le cas de l'extension d'une construction ne respectant pas la règle générale;

### **N II-1.4) Hauteur maximale des constructions**

---

La hauteur des annexes est limitée au rez-de-chaussée et la hauteur totale sera toujours inférieure à celle de l'habitation.

La hauteur des extensions est limitée à la hauteur de l'habitation existante.

Pour les constructions autres que les habitations et leurs annexes, la hauteur sera limitée à 9 m. en secteur Ni et 12 m dans le reste de la zone.

Une hauteur différente pourra être admise en cas d'extension d'une construction existante non conforme aux dispositions ci-dessus.

### Exceptions :

Ces règles ne s'appliquent pas :

- dans le cas de construction d'équipements publics ou privés d'intérêt général;
- pour les ouvrages techniques (cheminées, antennes,...);
- dans les secteurs Ne.

### **N II-1.5) Emprise au sol des constructions :**

---

L'emprise au sol des annexes à l'habitation est limitée à 50 m<sup>2</sup>

Cette règle ne s'applique pas dans les secteurs Ne et Ni.

### En secteur Na :

Les abris pour animaux devront présenter une emprise au sol cohérente avec leur fonction.

En secteur Ni : l'emprise au sol ne doit pas dépasser 45% de la surface de l'îlot de propriété

### Exceptions :

Dans la zone inondable, une emprise au sol différente peut être imposée par le règlement du PPRI.

## **N II-2) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

---

### **Dispositions générales :**

---

1. 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.
2. L'application de cette disposition interdit tout type de modénature (colonnes notamment) qui serait étrangère à l'architecture régionale.
3. Les règles édictées dans les paragraphes suivants pourront faire l'objet d'adaptations pour les architectures contemporaines et les constructions mettant en œuvre des procédés technologiques performants en matière environnementale (habitat à énergie passive, maisons à énergie positive, maison bois, projet innovant etc...).
4. Les bâtiments, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter à la morphologie du terrain naturel, sans modification importante du relief de celui-ci.
5. Les annexes doivent être le complément naturel de l'habitation. Elles sont réalisées avec des matériaux et un choix de coloris présentant une unité d'aspect avec le bâtiment principal.
6. L'implantation des équipements techniques de toute nature doit permettre de limiter leur perception depuis le domaine public.

Sans préjudice des prescriptions plus restrictives éventuelles prises pour l'application de l'alinéa précédent, les règles suivantes s'appliquent aussi bien aux constructions qu'aux clôtures et bâtiments annexes

### **N II-2.1) Couverture et façade**

---

La couleur des matériaux de toiture doit s'apparenter à la teinte relevée sur les toitures traditionnelles locales

Les toitures terrasses sont partie intégrante du projet et traitées en cohérence avec l'architecture de l'ensemble du bâtiment.

Les nouveaux châssis de toit ou panneaux solaires sont intégrés au pan de toiture.

L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment...) est interdit.

Le blanc pur et les couleurs criardes sont interdits.

### **N.II-2.2) Abords. hors clôtures agricoles et forestières**

---

L'édification des clôtures est soumise à autorisation préalable.

Dans tous les cas, la clôture en panneaux de béton est interdite sur toute la hauteur.

La hauteur maximale de la clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre.

Les clôtures seront pleines ou ajourées en tout ou partie, selon les dispositions du PPRI.

En soubassement de la clôture ajourée, une plaque béton de 30 cm de hauteur maximum au-dessus du sol est admise. Cette disposition n'est pas autorisée en secteur Np.

### **Exceptions pour l'ensemble de la zone**

Des hauteurs plus importantes peuvent être admises pour des motifs de d'usage ou de préservation de l'ambiance architecturale de l'ensemble bâti initial.

## **N II-3) TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

Pour des raisons phytosanitaires et de cohérence paysagère, les haies mono-spécifiques à feuillages persistants sont interdites.

Les haies doivent être vives et composées d'essences locales.

Les dépôts, installations, bâtiments agricoles et annexes doivent être intégrés par le biais d'un accompagnement végétal, de même que les citernes, non enterrées.

## **N II-4) STATIONNEMENT**

---

Non réglementé.

## **Chapitre 3 - Equipements et réseaux**

---

### **N III-1) DESSERTES PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

---

#### **Règle générale :**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.  
Les voies en impasse sans possibilité de retournement, et desservant plus de deux habitations sont interdites.
- Sont inconstructibles les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.  
Cette voie doit permettre l'approche et la libre circulation des véhicules privés et publics, afin d'assurer la sécurité des activités et des habitants.
- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.  
Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.  
Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

## **N III-2) DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **Généralités :**

Tout projet doit respecter les réglementations en vigueur relatives à l'eau potable, à l'assainissement, à l'électricité et à la défense incendie.

### **Eau Potable :**

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

### **Eaux industrielles ou artisanales :**

Les installations industrielles ou artisanales doivent être raccordées à un réseau public susceptible de fournir les consommations prévisibles, à moins que les ressources en eaux industrielles puissent être trouvées en accord avec les autorités compétentes.

### **Assainissement/ Eaux usées :**

Toute construction nouvelle doit évacuer ses effluents dans le réseau collectif d'assainissement, s'il existe.

A défaut, les eaux usées seront obligatoirement traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cas où un réseau d'assainissement collectif est prévu à proximité de la construction, le dispositif d'assainissement non collectif devra pouvoir s'y raccorder ultérieurement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eaux ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

### **Eaux pluviales :**

En cas d'existence d'un réseau public de capacité suffisante recueillant les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive de l'aménageur ou du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain afin de permettre la collecte, le traitement et la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau séparatif d'eaux usées

### **Télécommunications- Électricité :**

Les branchements et raccordements divers des constructions nouvelles devront être enterrés.

### **TITRE III – ANNEXE : ELEMENTS DE PATRIMOINE**

---

**ANNEXE : Éléments de patrimoine architectural à préserver (ARTICLE I 151-19 du CU)**

La commune de Sully sur Loire a choisi de mettre en œuvre, parallèlement et en accompagnement des divers objectifs de développement et d'aménagement envisagés au sein du présent PLU, des mesures visant à préserver des éléments patrimoniaux identitaires, bâtis et paysagers, présents sur son territoire.

Le Code de l'urbanisme permet ainsi :

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

Les éléments bâtis ou naturels qui ont été repérés par la collectivité, sont le reflet d'une architecture et d'une présence historique ou paysagère, représentative du territoire.

Les élus souhaitent que :

- Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des éléments identifiés au plan de zonage, soient précédés d'un permis de démolir.
- Les autres travaux soient précédés d'une déclaration préalable.

Le patrimoine paysager, culturel et architectural communal recouvre un éventail historique et culturel, de formes, modes d'activités et d'occupation de l'espace dont il convient de conserver tout autant les traces physiques que la mémoire.

**Typologie des éléments de patrimoine identifiés comme devant être préservés :**

- Patrimoine vernaculaire ;
- Patrimoine bâti.

Les éléments retenus par la collectivité sont précisés ci-après.

**Éléments de patrimoine vernaculaire**

La commune souhaite protéger des éléments de patrimoine vernaculaire<sup>1</sup> qui reflètent un témoignage historique.

Ces éléments doivent être entretenus convenablement afin d'en assurer leur conservation, et tous travaux réalisés devra tendre à maintenir leurs caractéristiques originelles.

**N° 1 – CALVAIRE****Localisation :**

Lieu-dit « La Boussole ».

**Caractéristiques :**

Calvaire métallique sur socle en pierres, visible depuis la voie publique.



<sup>1</sup> Constructions ayant eu dans le passé un usage dans la vie de tous les jours.



## N° 2 – CALVAIRE

Localisation :

« Petite croix » - route d'Orléans (RD 951).

Caractéristiques :

Calvaire métallique sur socle en pierres, visible depuis la voie publique.



## N° 4 – FONTAINE

Localisation :

Route du Muids.

Caractéristiques :

Fontaine en moellons et briques, recouverte de tuiles et surmontée d'une croix métallique. Éléments visible depuis l'espace public.



## N° 6 – CALVAIRE

Localisation :

Les Frappiers.

Caractéristiques :

Croix en pierre, visible depuis l'espace public et située à la croisée de routes.



## N° 7 – PUIS

Localisation :

Avenue de la Venerie.

Caractéristiques :

Puits maçonné, en pierres et briques 2 tons (rouges et noires). Éléments visible depuis l'espace public et localisé sur le trottoir.



## N° 8 – PUIS

Localisation :

Rue du bout du monde,

Caractéristiques :

Puits en pierres et briques, intégré dans un mur de clôture mais visible depuis l'espace public.



## N° 9 – CALVAIRE ET STATUE

Localisation :

Route de Cerdon,

Caractéristiques :

Petit édifice en pierres, surmonté d'une croix métallique et abritant une statuette religieuse. Éléments visibles depuis l'espace public.



## N° 10 – CALVAIRE ET STATUE

Localisation :

Route d'Isdes,

Caractéristiques :

Petit édifice en pierres, surmonté d'une croix métallique et abritant une statuette religieuse. Éléments visibles depuis l'espace public.

Prescriptions communes aux éléments de patrimoine vernaculaire présentés ci-dessus :

Conservation intégrale des éléments, restauration et bon entretien, ou déplacement de l'ensemble le cas échéant, à la condition d'un repositionnement sur un site visible depuis l'espace public.

**Éléments de patrimoine bâti :****N° 3 – CHÂTEAU DES BUISSONS**Localisation :

Accessible depuis la Route de Cerdon (RD 948) mais visible depuis la RD 320.

Caractéristiques :

Petit château solognot du XIX<sup>ème</sup> siècle, à plan symétrique, dont les façades sont essentiellement composées de briques rouges. Sa toiture est couverte en ardoises et revêt plusieurs formes (toit à longs pans, croupe, toit en pavillon, toit polygonal).

Prescriptions :

L'entretien et la restauration du bâtiment doivent respecter le caractère architectural de l'édifice : volumétries, matériaux, couleurs, modénatures et composition originelle des façades (perçement et encadrement des ouvertures), composition de la toiture et cheminées etc.

Recommandations :

Consultation des architectes conseils du service territorial de l'architecture (STAP) du département ou du CAUE, avant toute intervention sur la structure extérieure du bâtiment. Les annexes accolées sont à proscrire sur la façade principale perceptible depuis l'espace public.

**N° 5 – MOULIN DE QUAI BOEUF**Localisation :

Route d'Orléans (RD 951).

Caractéristiques :

Ancien moulin à étages, construit au XIX<sup>ème</sup> siècle.

Prescriptions :

L'entretien et la restauration doivent respecter le caractère architectural de l'édifice : volumes, matériaux, couleurs d'enduit. Les projets veilleront à organiser des percements harmonieux sur les façades en cas d'aménagement des greniers et combles.



Recommandations : consultation des architectes conseils du service territorial de l'architecture (STAP) du département ou du CAUE, avant toute intervention sur la structure extérieure du bâtiment.

Les annexes accolées sont à proscrire.

N° 6 – SECTEUR DE LA RECONSTRUCTION
-------------------------------------

Localisation : (voir plan page suivante)

Zone centre-ville repérée sur le plan de zonage selon l'étude « la reconstruction dans le val de Loire » : rue du Grand Sully - rue aux Pommes - rue Porte Berry - rue Porte de Sologne - rue du Maréchal Foch - rue des Déportés - rue Jean Jaurès - rue Porte des Sables - rue des Huiliers- bd Jeanne d'Arc et Champ de Foire - rue de la Vieille Prison.

Caractéristiques :

Architecture de la reconstruction

Prescriptions :

L'entretien et la restauration doivent respecter le caractère architectural de l'architecture de la reconstruction : volumes, matériaux, couleurs d'enduit. Les projets veilleront à respecter les percements existants sur les façades.

Recommandations :

Consultation des architectes conseils du service territorial de l'architecture (STAP) du département ou du CAUE, avant toute intervention sur la volumétrie et l'aspect extérieur du bâtiment.

*L'ensemble de ces éléments a été identifié sur les documents graphiques réglementaires du PLU (zonage) par des numéros correspondant à ceux inscrits par élément patrimonial, dans la présente annexe.*