

Département du Loiret



SAINT AIGNAN LE JAILLARD

plan local d'urbanisme



5. Règlement

PLU approuvé le

17 juin 2011

POS modifié le

29 juillet 1998

POS approuvé le

23 octobre 1972

Référence dossier
2007.069/6370

Dates du
document

17/06/2011

CABINET RAGEY géomètre expert urbaniste
69 chemin de la Fontaine . 45500 GIEN

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE II - REGLEMENT DES ZONES URBAINES	6
CHAPITRE I - REGLEMENT DE LA ZONE UA	7
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	7
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	9
SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	16
CHAPITRE I - REGLEMENT DE LA ZONE UB	17
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	17
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	19
SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	26
TITRE III - REGLEMENT DES ZONES A URBANISER	27
CHAPITRE I - REGLEMENT DE LA ZONE AU	28
Zone à urbaniser	28
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	28
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	29
TITRE IV – REGLEMENT DE LA ZONE AGRICOLE	30
CHAPITRE I - REGLEMENT DE LA ZONE A,	31
à protéger en raison du potentiel des terres agricoles	31
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	32
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	34
SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	39
TITRE V – REGLEMENT DE LA ZONE NATURELLE	40
CHAPITRE I - REGLEMENT DE LA ZONE N	41
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	42
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	45
SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	50
TITRE VI – ANNEXES REGLEMENTAIRES	51

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1.1. – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de SAINT-AIGNAN LE JAILLARD.

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

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

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

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

1.2.3. – Servitudes d'utilité publique

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

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

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

- zones urbaines,
- zones à urbaniser,
- zones agricoles
- zones naturelles,

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

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

ZONE	SECTEURS
Zone UA	UA1, UA2 , UAa2 –
Zone UB	UBb, UBe, UB1

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

ZONE	SECTEURS
Zone AU	

Les **zones Agricoles** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV :

ZONE	SECTEURS
Zone A	A3, Ah, Ah3

Les **zones Naturelles et Forestières** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V, sont divisées en :

ZONE	SECTEURS
Zone N	N1, N2, N4, Nh, Nh1, Nh2, Nh3, Ne2, Ne3, Ns, Ns1

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

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

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

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

ARTICLE 1.4. - ADAPTATIONS MINEURES

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

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

ARTICLE 1.5. - PERMIS DE DEMOLIR

Le permis de démolir est instauré sur les secteurs suivants:

- la zone UA en totalité,
- dans les autres zones sur les éléments de paysages listés et indiqués sur le plan de zonage.

ARTICLE 1.6 – ECONOMIE D'ENERGIE ET ENERGIES RENOUVELABLES

Outre les dispositions qui suivent, on cherchera à situer, dimensionner et orienter les ouvertures pour optimiser les apports thermiques et solaires.

Des panneaux solaires peuvent être intégrés à la construction. On recherchera l'harmonie des forme, couleur et aspect par rapport à la construction.

Les toitures végétalisées sont admises en zones UB, AU, A, Ah, et Nh. Dans ces conditions les dispositions des articles 11 de ces zones, concernant les modes de couverture ne s'appliquent pas.

D'une manière générale, la forme urbaine s'orientera vers une plus grande compacité, voire densité, dans un souci de performances énergétiques.

ARTICLE 1.7 IMPLANTATIONS

Outre les dispositions des articles 6 et 7 de chaque, les constructions sont implantées et orientées en prenant en compte l'environnement du site, notamment les vents dominants, les ombrages... afin de favoriser les économies d'énergie

ARTICLE 1.8 – Clôtures

En application de la délibération prise par le conseil municipal les clôtures sont soumises à déclaration préalable, en zone UA, UB, AU et en secteurs Ah et Nh.

TITRE II - REGLEMENT DES ZONES URBAINES

CHAPITRE I - REGLEMENT DE LA ZONE UA

Caractère de la zone

Cette zone correspond au centre urbain regroupé. Elle reçoit en plus de l'habitat, les activités artisanales, les commerces, les services et les équipements publics qui en sont le complément normal.

Le bâti dense est généralement implanté en ordre continu le long des voies.

La zone UA est entièrement desservie par le réseau d'assainissement.

Le présent règlement a pour objectif la préservation du caractère de ce bâti en définissant des règles de volumétrie et d'implantation proches de celles des constructions existantes.

La zone UA est située pour partie dans le val inondable de la Loire

*Le PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation) a été approuvé par arrêté préfectoral du 8 octobre 2001.
Il s'applique le cas échéant en sus des dispositions qui suivent.
Au surplus, en cas de dispositions divergentes, la règle la plus contraignante s'applique.*

La zone UA comprend :

les secteurs suivants :

Secteur	Secteur de zone inondable	Disposition générale
	UA1, UA2	Application du PPRI
UAa2		Où seules sont admises les annexes aux constructions du secteur voisin

des éléments de paysage à conserver qui sont identifiés sur le plan de zonage :

Éléments architecturaux : l'extension, la restauration, l'aménagement ou le changement de destination des bâtiments doivent se faire en respectant leur caractère ; notamment les proportions, matériaux, rythme des ouvertures...

Les autres éléments de patrimoine doivent être conservés, ils peuvent le cas échéant être déplacés à proximité.

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

Le permis de démolir est institué sur l'intégralité de la zone UA.

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

Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Les installations à usage d'industries, d'entrepôt, de dépôts et de décharge.
- 1.2 Les terrains de camping et de caravanage, à l'exception de ceux visés à l'article UA2.3

- 1.3 Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.4 Les parcs d'attraction.
- 1.5 Les dépôts de véhicules hors d'usage
- 1.6 Les garages collectifs de caravane
- 1.7 Les carrières.
- 1.8 La démolition des éléments de paysage listés et indiqués au plan de zonage,
- 1.9 En secteurs inondable :
- les centres principaux de secours,
 - les maisons de retraite,
 - les hôpitaux, cliniques, centres de postcure,
 - centres d'accueil permanent de personnes à mobilité réduite,
 - les sous sols.
- 1.10 En secteur UAa2 toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activité.
- 1.11 Les occupations ou utilisations du sol visées à l'article 2 et qui ne répondent aux conditions stipulées par cet article.

Article UA 2 -Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

- 2.1 Les affouillements de sol sous réserve qu'ils soient liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces et d'ouvrages publics.
- 2.2 En dehors de la zone inondable, les exhaussements de sol sous réserve qu'ils soient liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces et d'ouvrages publics.
- 2.3 Le stationnement des caravanes sous réserve qu'elles soient entreposées dans les bâtiments et remises édifiés sur le terrain de la résidence de l'utilisateur.
- 2.4 En secteur UAa2 les constructions annexes sous réserve qu'elles soient liées aux constructions édifiées sur la zone UA riveraine.
- 2.5 Au surplus dans les secteurs de zone inondable UA1 UA2, UAa2**
- 2.5.1 D'une façon générale les constructions ou occupations du sol sous réserve que leurs dimensions ne soient pas trop importantes, et que l'implantation ou la configuration, ne soient pas de nature à perturber sensiblement l'écoulement des eaux.
- Les constructions en bande ou d'un seul tenant sous réserve d'être d'étendue limitée.
- 2.5.2 Les extensions et les modifications des installations existantes sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère inondable de la zone

- 2.5.3 Les ouvrages, remblaiements ou endiguements nouveaux : justifiés par la protection des lieux déjà fortement urbanisés, indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructures publique.
- 2.5.4 La reconstruction des bâtiments dont l'emprise dépasserait les limites fixées par l'alinéa 9.3.1, éventuellement majorée en fonction des possibilités d'extension de l'alinéa 9.3.3 sous réserve d'en diminuer la vulnérabilité.
- 2.5.5 Les extensions et aménagements liés à l'amélioration des conditions de sécurité et de mise aux normes réglementaires, dans les centres principaux de secours, les maisons de retraite, les hôpitaux, les cliniques, les centres de post cure, les centres d'accueil permanent de personnes à mobilité réduite, sous réserve que ces extensions et aménagements n'aient pas pour conséquence d'augmenter la capacité d'accueil des établissements hébergeant des personnes à mobilité réduite.
- 2.5.6 L'extension des constructions existantes à la date de publication du projet de protection (29 janvier 1996), sous réserve des limites fixées par l'article UA.9 ci-après
- 2.5.7 La reconstruction ou la modification des clôtures existantes et implantées antérieurement à la publication du projet de protection (29 janvier 1996), sous réserve de ne pas réduire les capacités d'écoulement et d'expansion des crues
- 2.5.8 Nonobstant les constructions existantes, les constructions à usage d'habitation sous réserve de comporter un premier niveau de plancher à au moins 0.50 m au-dessus du terrain naturel
- 2.5.9 Les extensions de constructions existantes doivent respecter la règle de l'alinéa 2.5.8.
- Cette obligation ne s'applique pas à condition qu'il n'y ait pas création de logement supplémentaire en cas :
- d'extension d'une construction non conforme à cette règle de surélévation de réaménagement à vocation d'habitation de parties de construction existante ou d'une annexe proche dont la configuration rend difficile cette règle de surélévation.
- 2.5.10 Les constructions à usage d'habitation, doivent comporter un second niveau habitable au premier étage. Ce dernier niveau doit être accessible de l'intérieur et de l'extérieur, et permettre une mise en sécurité et une évacuation facile des habitants en cas d'inondation.
- 2.5.11 les immeubles collectifs doivent comporter pour chaque logement, au moins un niveau habitable au-dessus des plus hautes eaux connues. Ce dernier niveau doit être accessible de l'intérieur et de l'extérieur, et permettre une mise en sécurité et une évacuation facile des habitants en cas d'inondation.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA3 – Accès et voirie

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

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou à l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les

caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles destinées à desservir des opérations de construction ou d'aménagement (permis groupé, permis d'aménager.....)de plus de 2 logements, doivent avoir au moins 6 m de largeur d'emprise.

Accès

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

Malgré les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra jamais être inférieure **à 3,5 mètres**.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

Article UA 4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Alimentation en eau potable

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

4.2 – Assainissement

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

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

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

4.3 - Desserte en électricité et téléphone

Les éventuels raccordements doivent être effectués en souterrain depuis les réseaux collectifs d'électricité et de télécommunication.

Article UA 5 – Superficie minimum des terrains

Aucune superficie minimum n'est imposée.

Article UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions de l'article UA6 s'appliquent à toutes les voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient publiques ou privées, et quels que soient leur statut et leur fonction.

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

6.1- Les constructions doivent être implantées à l'alignement lorsque les indications figurant au plan de zonage l'exigent.

6.2 - A défaut d'indication figurant au plan de zonage :

En cas de reconstruction, d'aménagement ou de changement de destination des constructions existantes .les implantations d'origine sont conservées.

Les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes doivent être implantées à l'alignement ou en respectant un retrait qui prend en compte l'implantation des bâtiments existants sur la propriété et/ou les propriétés voisines.

6.3 - Malgré les dispositions des alinéas 6.1 à 6.2, une implantation différente peut être autorisée ou imposée, pour les constructions de faible emprise au sol liées aux ouvrages d'intérêt collectif.

Article UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

7.2 - Malgré les dispositions de l'alinéa 7.1, une implantation différente peut être autorisée ou imposée, dans les cas suivants :

- reconstruction après sinistre,
- extension, aménagement ou changement de destination d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 7.1.
- extension d'une construction existante.
- constructions de faible emprise au sol liées aux ouvrages d'intérêt collectif.

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

Il n'est pas fixé de règle.

Article UA 9 - Emprise au sol

9.1. Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol pour les secteurs hors zone inondable (PPRI).

9.2. Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol pour les bâtiments publics situés en zone inondable et n'ayant pas vocation à l'hébergement.

9.3. En zone inondable

9.3.1.

	Constructions à usage d'habitation et leurs annexes	Constructions à usage d'activités économiques et de service et leurs annexes,	Serres
En secteurs d'aléa faible UA1,	30 %	40 %	80 %
En secteurs d'aléa moyen UA2, UAa2,	20 %	30 %	60 %

Les extensions successives sont admises à condition que le total des emprises complémentaires ne dépasse pas ces plafonds.

9.3.2. Constructions ou opérations d'urbanisme établies sur plusieurs secteurs d'aléas :

Un coefficient d'emprise moyen sera calculé proportionnellement à la superficie de chaque secteur d'aléa. Dans ce cas, l'organisation d'ensemble ne devra pas aggraver le risque.

9.3.3. Extension des constructions existantes implantées antérieurement à la publication du projet de protection (29 janvier 1996), dépassant ou avoisinant les plafonds de l'alinéa 9.3.1.

Une extension peut être admise dans la limite la plus favorable entre :

- d'une part, le plafond défini à l'alinéa 9.3.1. ci-dessus,
- d'autre part les plafonds suivants :
 - 25 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation (annexes comprises)
 - 30 % d'augmentation de leur emprise au sol existante à la date de publication du projet de protection (29 janvier 1996), pour les bâtiments à usage d'activités économiques et de service et leurs annexes.

Article UA 10 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du niveau du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Ce niveau est pris au milieu de la construction, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

10.1 - Les constructions doivent au plus comprendre un rez-de-chaussée, un étage et un comble.

10.2 - Malgré les dispositions de l'alinéa 10.1 une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour assurer la cohérence avec les constructions voisines.

10.3 - Il n'est pas fixé de règles de hauteur pour les équipements publics ou privés d'intérêt général dont la vocation nécessite une grande hauteur (édifice culturel, gymnase, école, ateliers techniques...), et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

Article UA 11 - Aspect extérieur

11.1 - Dispositions générales

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

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

11.1.3.- Les éléments de paysage bâtis

Les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus de façon à maintenir leurs caractéristiques culturelles, architecturales ou historiques.

Ces constructions sont référencées dans la liste des éléments de paysage à conserver et sont localisés sur le plan de zonage.

11.1.4.- Travaux exécutés sur le bâti traditionnel

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

11.1.5.- volume des constructions principales et des annexes

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

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

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

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

11.2.1. – Les toitures

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

Les toitures à quatre versants sont admises sous les réserves suivantes :

- Les versants de la toiture doivent présenter approximativement la même pente
- La longueur du faitage doit être au moins égale au tiers de la longueur de la construction
- La construction doit avoir au moins deux niveaux.

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

a) constructions principales, annexes accolées annexes indépendantes situées entre le domaine public et les constructions principales :

Les toitures des constructions sont à au moins deux versants principaux pour les constructions principales et les annexes accolées, et au moins un versant pour les annexes indépendantes.

L'inclinaison est compatible avec le matériau employé.

Les toitures utilisent :

- Soit la tuile d'aspect plat à raison de 22 unités au m² au minimum. Les tuiles sont choisies dans une gamme de couleurs panachées, de teintes brun-rouge. Le gris foncé, le noir, le marron foncé et le rouge sont exclus.
- Soit l'ardoise rectangulaire, en pose droite,
- Soit la tuile mécanique si la construction a été conçue dès son origine pour recevoir ce type de matériau.

b) annexes indépendantes situées au-delà de la façade arrière de la construction principale

Outre le même mode de couverture que les constructions visées au a) ci-dessus, elles peuvent utiliser :

- des matériaux d'aspect similaire
- la tuile d'aspect plat avec une pente de toiture compatible avec le matériau employé.

c) Abris de jardin

Il n'est pas fixé de dispositions concernant le mode de couverture, pour les abris de jardin présentant un aspect bois.

d) Pour les constructions à usage d'activités :

Outre le même mode de couverture que les constructions visées au a) ci-dessus, elles peuvent utiliser la tuile d'aspect plat, l'ardoise, ou des modes de couverture d'aspect similaire, le bac acier teinté sombre.

- Une partie de la construction (moins de 40% de l'emprise au sol totale), non visible du domaine public, peut être couverte par une terrasse.

e) Pour les constructions d'intérêt collectif :

Les modes de couverture sont les mêmes que ceux visés au a) et au surplus :

- Des modes de couverture différents, tels que le bac acier, le zinc, les toitures végétales... peuvent être utilisés pour les constructions d'intérêt collectif, sous réserve d'une recherche dans la composition architecturale, notamment en vue d'une insertion satisfaisante dans l'environnement bâti et naturel.
- Les pentes de toiture seront compatibles avec le matériau employé.

11.2.2.- Ouvertures en toiture :

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

Les lucarnes existantes seront en priorité à conserver et restaurer.

En cas d'ajout de nouvelles lucarnes, celles-ci présenteront par rapport aux lucarnes préexistantes des dimensions analogues et un aspect similaire. Elles ne pourront avoir plus de 90 cm de largeur.

Les châssis de toit seront à implanter de préférence sur les versants de toiture ne donnant pas directement sur le domaine public. Leur nombre et leur implantation ne doivent pas conduire à un effet de batterie.

La pose de châssis et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée au regard de la trame des ouvertures de la façade, et de l'intégration dans le plan de la toiture.

Les châssis de toit :

- donnant directement sur le domaine public, doivent être encastrés, de proportions rectangulaires, mesurer au maximum 55/78 cm et être implantés dans les deux/tiers inférieurs de la toiture.
- ne donnant pas directement sur le domaine public, doivent être encastrés et de proportions rectangulaires.

11.2.3. – Les façades :

En dehors de modifications et extensions de constructions existantes, pour lesquelles

l'unité de matériaux peut être exigée, les murs des constructions doivent être constitués :

- soit par des matériaux naturels,
- soit par des matériaux moulés destinés à rester apparents
- soit recouverts d'un enduit.

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

Les enduits respecteront les gammes de tonalité suivante : du ton sable de Loire à l'ocre clair. Le blanc pur est interdit.

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

Les abris de jardins de moins de 10 m², édifiés en retrait de la construction principale par rapport au domaine public, peuvent présenter des façades ayant l'aspect bois.

Les ouvertures en façade :

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

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

Les dispositions concernant les ouvertures peuvent ne pas s'appliquer pour les bâtiments d'intérêt général.

En outre, la création, sur la même unité foncière, de plus de deux portes de garage consécutives, donnant sur la rue est interdite.

11.2.4. -Vérandas, extensions vitrées et serres

Des dispositions différentes de ce qui précède peuvent être admises pour ces constructions sous réserve d'une recherche dans la composition architecturale.

11.2.5. - Les clôtures

Nonobstant les dispositions suivantes, en secteur de zone inondable, les clôtures doivent être ajourées sur au moins les 2/3 de leur hauteur ou de leur surface.

Clôtures sur rue

Les clôtures sur rues seront constituées :

- soit par un muret maçonné avec ou sans chapeau en brique, mesurant au maximum 1m de hauteur, surmonté d'une grille, le tout ne dépassant 1.80 m de hauteur.
- soit par un mur plein de hauteur comprise entre 1,50 m et 1,80 m réalisé en utilisant les matériaux admis pour les constructions principales, briques, pierres appareillées, matériaux enduits...

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

Clôtures sur limites séparatives

Elles seront constituées :

- soit par un grillage
- soit par un muret de moins de 50 cm de hauteur surmonté d'un grillage
- soit par un mur plein de hauteur comprise entre 1,50 m et 1,80 m réalisé en utilisant les matériaux admis pour les constructions principales, briques, pierres appareillées, matériaux enduits...

D'éventuelles plaques béton sont admises, sous réserve de ne pas dépasser de plus de 50 cm le niveau du sol naturel.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1.80 m.

Article UA 12 - Stationnement

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

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

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

Article UA 13 - Espaces libres - plantations

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

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

CHAPITRE I - REGLEMENT DE LA ZONE UB

Caractère de la zone

Cette zone correspond aux extensions récentes de l'urbanisation. Elle reçoit en plus de l'habitat, les activités artisanales, les commerces, les services et les équipements publics qui en sont le complément normal.

Le bâti est généralement diffus et implanté en retrait des voies.

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

Le présent règlement a pour objectif la préservation du caractère de ce bâti en définissant des règles de volumétrie et d'implantation proches de celles des constructions existantes.

La zone UB est située pour partie dans le val inondable de la Loire

*Le PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation) a été approuvé par arrêté préfectoral du 8 octobre 2001.
Il s'applique le cas échéant en sus des dispositions qui suivent.
Au surplus, en cas de dispositions divergentes, la règle la plus contraignante s'applique.*

La zone UB comprend :

les secteurs suivants :

Secteur	Disposition générale
UBb	Non desservi par le réseau collectif d'assainissement
UBe	Secteur concerné par une entreprise de travaux publics
UB1	Situé en zone inondable aléa faible

des éléments de paysage à conserver qui sont identifiés sur le plan de zonage :

Éléments architecturaux : l'extension, la restauration, l'aménagement ou le changement de destination des bâtiments doivent se faire en respectant leur caractère ; notamment les proportions, matériaux, rythme des ouvertures...

Les autres éléments de patrimoine doivent être conservés, ils peuvent le cas échéant être déplacés à proximité.

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

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

Article UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 - Les installations à usage d'industries, d'entrepôt, de dépôts et de décharge.
- 1.2 - Les terrains de camping et de caravanage.
- 1.3 - Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.

- 1.4 Les parcs d'attraction.
- 1.5 - Les dépôts de véhicules hors d'usage
- 1.6 Les garages collectifs de caravane
- 1.7 - La démolition des éléments de paysage listés et indiqués au plan de zonage
- 1.8 En secteurs inondable :
- les centres principaux de secours,
 - les maisons de retraite,
 - les hôpitaux, cliniques, centres de postcure,
 - centres d'accueil permanent de personnes à mobilité réduite,
 - les sous sols.
- 1.9 Les occupations ou utilisations du sol visées à l'article 2 et qui ne répondent aux conditions stipulées par cet article.

Article UB 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

- 2.1 Les affouillements de sol sous réserve qu'ils soient liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces et d'ouvrages publics.
- 2.2 En dehors de la zone inondable, les exhaussements de sol sous réserve qu'ils soient liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces et d'ouvrages publics.
- 2.3 Le stationnement des caravanes sous réserve qu'elles soient entreposées dans les bâtiments et remises édifiés sur le terrain de la résidence de l'utilisateur.
- 2.4 En secteur UBe : les constructions nouvelles à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient liées à l'activité existante.
- 2.5 Au surplus dans le secteur de zone inondable UB1**
- 2.5.1 D'une façon générale les constructions ou occupations du sol sous réserve que leurs dimensions ne soient pas trop importantes, que l'implantation ou la configuration, ne soient pas de nature à perturber sensiblement l'écoulement des eaux.
Les constructions en bande ou d'un seul tenant sous réserve d'être d'étendue limitée.
- 2.5.2 Les extensions et les modifications des installations existantes sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère inondable de la zone
- 2.5.3 Les ouvrages, remblaiements ou endiguements nouveaux : justifiés par la protection des lieux déjà fortement urbanisés, indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructures publique.
- 2.5.4 La reconstruction des bâtiments dont l'emprise dépasserait les limites fixées par l'alinéa 9.3.1, éventuellement majorée en fonction des possibilités d'extension de l'alinéa 9.3.3 sous réserve d'en diminuer la vulnérabilité.

- 2.5.5 Les extensions ou aménagements liés à l'amélioration des conditions de sécurité et de mise aux normes réglementaires, dans les centres principaux de secours, les maisons de retraite, les hôpitaux, les cliniques, les centres de post cure, les centres d'accueil permanent de personnes à mobilité réduite, sous réserve que ces extensions et aménagements n'aient pas pour conséquence d'augmenter la capacité d'accueil des établissements hébergeant des personnes à mobilité réduite.
- 2.5.6 L'extension des constructions existantes à la date de publication du projet de protection (29 janvier 1996), sous réserve des limites fixées par l'article UB.9 ci-après
- 2.5.7 La reconstruction ou la modification des clôtures existantes et implantées antérieurement à la publication du projet de protection (29 janvier 1996), sous réserve de ne pas réduire les capacités d'écoulement et d'expansion des crues
- 2.5.8 Nonobstant les constructions existantes, les constructions à usage d'habitation sous réserve de comporter un premier niveau de plancher à au moins 0.50 m au-dessus du terrain naturel
- 2.5.9 Les extensions de constructions existantes doivent respecter la règle de l'alinéa 2.5.8.
- Cette obligation ne s'applique pas à condition qu'il n'y ait pas création de logement supplémentaire en cas :
- d'extension d'une construction non conforme à cette règle de surélévation de réaménagement à vocation d'habitation de parties de construction existante ou d'une annexe proche dont la configuration rend difficile cette règle de surélévation.
- 2.5.10 les immeubles collectifs doivent comporter pour chaque logement, au moins un niveau habitable au-dessus des plus hautes eaux connues. Ce dernier niveau doit être accessible de l'intérieur et de l'extérieur, et permettre une mise en sécurité et une évacuation facile des habitants en cas d'inondation.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB3 – Accès et voirie

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

Voirie

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

Les voies nouvelles destinées à desservir des opérations de construction ou d'aménagement (permis groupé, permis d'aménager.....) de plus de 2 logements, doivent avoir au moins 6 m de largeur d'emprise.

Accès

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

Malgré les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra jamais être inférieure à 3,50 mètres.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

Article UB 4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Alimentation en eau potable

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

4.2 - Assainissement

Eaux usées :

Toute construction qui nécessite un dispositif d'assainissement, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

En secteur UBb en l'absence du réseau collectif, toute construction qui nécessite un dispositif d'assainissement doit, pour être autorisée, être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

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

Il pourra être exigé le traitement avant rejet aux réseaux publics, des eaux résiduelles et des eaux de ruissellement des aires imperméabilisées nécessaires aux installations à usage d'activité admise dans la zone.

Le recours à l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de la construction, est obligatoire lorsque les conditions géologiques et pédologiques le permettent.

4.3 - Desserte en électricité et téléphone

Les éventuels raccordements doivent être effectués en souterrain depuis les réseaux publics d'électricité et de télécommunication.

Article UB 5 – Surface minimum des terrains

En secteur UBb, pour toute nouvelle construction nécessitant un dispositif d'assainissement non collectif la surface minimum exigée est de 1000 m².

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

Les dispositions de l'article UB6 s'appliquent à toutes les voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient publiques ou privées, et quels que soient leur statut et leur fonction.

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

6.1- les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de cet alignement avec un minimum de 2 m.

En secteur UBe, les constructions doivent être implantées à au moins 5 m de l'alignement.

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

6.3 - Malgré les dispositions de l'alinéa 6.1, une implantation différente peut être autorisée ou imposée, pour les constructions de faible emprise au sol liées aux ouvrages d'intérêt collectif.

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

7.1 - Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives, ou en retrait avec un minimum de 3 mètres.

7.2 - En secteur UBe, les constructions à usage d'activité doivent être édifiées à au moins 10 m des limites séparatives.

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

7.4 - Malgré les dispositions de l'alinéa 7.1, une implantation différente peut être autorisée ou imposée, pour les constructions de faible emprise au sol liées aux ouvrages d'intérêt collectif.

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

Il n'est pas fixé de règle.

Article UB 9 - Emprise au sol

9.1. Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol pour les secteurs hors zone inondable (PPRI).

9.2. Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol pour les bâtiments publics situés en zone inondable et n'ayant pas vocation à l'hébergement.

9.3. En zone inondable

9.3.1.

	Constructions à usage d'habitation et leurs annexes	Constructions à usage d'activités économiques et de service et leurs annexes,	Serres
En secteur d'aléa faible UB1	30 %	40 %	80 %

Les extensions successives sont admises à condition que le total des emprises complémentaires ne dépasse pas ces plafonds.

9.3.2. Constructions ou opérations d'urbanisme établies sur plusieurs secteurs d'aléas :

Un coefficient d'emprise moyen sera calculé proportionnellement à la superficie de chaque secteur d'aléa. Dans ce cas, l'organisation d'ensemble ne devra pas aggraver le risque.

9.3.3. Extension des constructions existantes implantées antérieurement à la publication du projet de protection (29 janvier 1996), dépassant ou avoisinant les plafonds de l'alinéa 9.3.1.

Une extension peut être admise dans la limite la plus favorable entre :

- d'une part, le plafond défini à l'alinéa 9.3.1. ci-dessus,
- d'autre part les plafonds suivants :
 - 25 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation (annexes comprises)
 - 30 % d'augmentation de leur emprise au sol existante à la date de publication du projet de protection (29 janvier 1996), pour les bâtiments à usage d'activités économiques et de service et leurs annexes.

Article UB 10 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du niveau du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Ce niveau est pris au milieu de la construction, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

10.1 - Les constructions peuvent au plus comprendre un rez-de-chaussée, et un comble.

10.2 - Les constructions à usage d'activités admises dans la zone ne doivent pas dépasser 12 m de hauteur.

10.3 - Malgré les dispositions de l'alinéa 10.1 une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour assurer la cohérence avec les constructions voisines.

10.4 - Il n'est pas fixé de règles de hauteur pour les équipements publics ou privés d'intérêt général dont la vocation nécessite une grande hauteur (édifice culturel, gymnase, école, ateliers techniques...), et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

Article UB 11 - Aspect extérieur

11.1 - Dispositions générales

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

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

11.1.3.- Les éléments de paysage bâtis

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

11.1.4.- Travaux exécutés sur le bâti traditionnel

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

11.1.5.- volume des constructions principales et des annexes

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

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

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

11.1.6 - Des panneaux solaires peuvent être intégrés à la construction. On recherchera l'harmonie des forme, couleur et aspect par rapport à la construction.

Les toitures végétalisées sont admises et les dispositions de l'alinéa 11.2 concernant les toitures et les ouvertures en toiture ne sont pas applicables.

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

A°)En secteur UBe

Les constructions à usage d'habitations susceptibles d'être admises dans le secteur Ube, sont soumises aux dispositions des paragraphes B°)

11.2.1. – Forme et volumétrie

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

11.2.2. - Matériaux et revêtements

Sont interdits :

- l'emploi de la tôle ondulée,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, carreaux de plâtre ...).

Pour les façades, les teintes vives (couleurs primaires) doivent être évitées sauf pour des éléments ponctuels ou des lignes, dès lors qu'elles caractérisent les installations (logos, signes de reconnaissance...). On recherchera les teintes foncées : marron, gris, bleu.....

11.2.3. - Clôtures

Les clôtures sont constituées :

- soit par un muret surmonté d'une grille, d'un grillage rigide, de barreaudage vertical simple ou de lisses,
- soit d'une haie champêtre composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage rigide.
- Soit par un grillage

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,20 m.

11.2.1. – Les toitures

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

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

a) constructions principales, annexes accolées annexes indépendantes situées entre le domaine public et les constructions principales :

- Les toitures des constructions sont à au moins deux versants principaux pour les constructions principales et les annexes accolées, et au moins un versant pour les annexes indépendantes.
- L'inclinaison est compatible avec le matériau employé.
- Les toitures à quatre versants sont admises sous les réserves suivantes :
 - ♦ Les versants de la toiture doivent présenter approximativement la même pente
 - ♦ La longueur du faitage doit être au moins égale au tiers de la longueur de la construction
 - ♦ La construction doit avoir au moins deux niveaux.
- Les toitures terrasses sont autorisées.

Les toitures utilisent :

- Soit la tuile d'aspect plat à raison de 18 unités au m² au minimum. Les tuiles sont choisies dans une gamme de couleurs panachées, de teintes brun-rouge. Le gris foncé, le noir, le marron foncé et le rouge sont exclus.
- Soit l'ardoise rectangulaire, en pose droite,
- Soit la tuile mécanique si la construction a été conçue dès son origine pour recevoir ce type de matériau.

b) annexes indépendantes situées au-delà de la façade arrière de la construction principale

Outre le même mode de couverture que les constructions visées au a) ci-dessus, elles peuvent utiliser :

- des matériaux d'aspect similaire
- la tuile d'aspect plat avec une pente de toiture compatible avec le matériau employé.

c) Abris de jardin

Il n'est pas fixé de dispositions concernant le mode de couverture, pour les abris de jardin présentant un aspect bois.

d) Pour les constructions à usage d'activités :

Outre le même mode de couverture que les constructions visées au a) ci-dessus, elles peuvent utiliser la tuile d'aspect plat, l'ardoise, ou des modes de couverture d'aspect similaire, le bac acier teinté sombre.

- Une partie de la construction (moins de 40% de l'emprise au sol totale), non visible du domaine public, peut être couverte par une terrasse.

e) Pour les constructions d'intérêt collectif :

Les modes de couverture sont les mêmes que ceux visés au a) et au surplus :

- Des modes de couverture différents, tels que le bac acier, le zinc, les toitures végétales... peuvent être utilisés pour les constructions d'intérêt collectif, sous réserve d'une recherche dans la composition architecturale, notamment en vue d'une insertion satisfaisante dans l'environnement bâti et naturel.
- Les pentes de toiture seront compatibles avec le matériau employé.

11.2.2.- Ouvertures en toiture :

L'implantation et le nombre de lucarnes et de châssis de toit seront en rapport avec les élévations du bâti projeté ou existant.

Les lucarnes sont à deux versants, avec ou sans croupe, et de dimensions proportionnées par rapport à la construction. Elles seront plus hautes que larges.

Les lucarnes rampantes et les chiens assis sont interdits.

La pose de châssis et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée au regard de la trame des ouvertures de la façade, et de l'intégration dans le plan de la toiture.

Les châssis de toit doivent être encastrés, de proportions rectangulaires et mesurer au maximum 80x100 cm.

11.2.3. – Les façades :

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

- soit constitués de matériaux naturels ou de matériaux moulés avec parement destinés à rester apparent,
- soit recouverts de matériaux naturels,
- soit recouverts d'un enduit respectant les gammes de tonalité suivante : du ton sable de Loire à l'ocre clair.

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

Les abris de jardins de moins de 10 m², édifiés en retrait de la construction principale par rapport au domaine public, peuvent présenter des façades ayant l'aspect bois.

Constructions à usage d'activités :

Les façades peuvent être traitées de la même façon que celles des constructions principales et au surplus utiliser des bardages.

Les teintes vives sont interdites ainsi que le blanc pur.

11.2.4. –Vérandas, extensions vitrées et serres

Des dispositions différentes de ce qui précède peuvent être admises pour ces constructions sous réserve d'une recherche dans la composition architecturale.

11.2.5. – Les clôtures

Nonobstant les dispositions suivantes, en secteur de zone inondable, les clôtures doivent être ajourées sur au moins les 2/3 de leur hauteur ou de leur surface.

Clôtures sur rue

Les clôtures sur rues seront constituées :

- soit par un muret maçonné de 0,80 m de hauteur maximum, surmonté ou non d'une grille, de lattes ou d'un grillage, le tout ne dépassant 1.60 m de hauteur.
- soit par grillage ne dépassant pas 1,60 m de hauteur.

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

Clôtures sur limites séparatives

Elles seront constituées :

- soit par un grillage
- soit par un muret de moins de 50 cm de hauteur surmonté d'un grillage

D'éventuelles plaques béton sont admises, sous réserve de ne pas dépasser de plus de 50 cm le niveau du sol naturel.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1.60 m.

Article UB 12 - Stationnement

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

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

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

Article UB 13 - Espaces libres - plantations

On évitera de planter des arbres de haute tige à moins de 10 mètres des constructions. Les essences grandes consommatrices d'eau sont interdites.

Les haies ne devront pas être exclusivement constituées de conifères ; elles seront formées d'un panachage de végétaux à feuilles caduques ou d'autres espèces à feuillage persistant.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UB 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,5.

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols en secteur UBe.

TITRE III - REGLEMENT DES ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - REGLEMENT DE LA ZONE AU

Zone à urbaniser

Caractère de la zone

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

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

Article AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 - Les installations à usage d'industries, d'entrepôt, de dépôts et de décharge.
- 1.2 - Les terrains de camping et de caravanage.
- 1.3 - Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.4 - Les parcs d'attraction.
- 1.5 - Les dépôts de véhicules.
- 1.6 - Les carrières.
- 1.7 - Les démolitions des éléments de paysage listés et indiqués au plan de zonage.
- 1.8 - La création de nouvelles activités agricoles
- 1.9 - Les occupations ou utilisations du sol visées à l'article 2 et qui ne répondent aux conditions stipulées par cet article.

Article AU 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

- 2.1. Tout projet d'aménagement, d'installation ou de construction sous réserve qu'il :
 - ne compromette pas l'aménagement ultérieur de la zone, dans le respect des principes de cohérence de composition urbaine et de continuité des équipements publics : voiries, réseaux divers, espaces publics...
 - respecte les orientations d'aménagement lorsqu'elles sont précisées dans la zone,
 - présente des qualités architecturales et paysagères aptes à assurer sa bonne intégration dans le site naturel et urbain,
 - doit rester compatible, dans sa conception et son fonctionnement, avec les infrastructures publiques, sans remettre en cause leurs capacités.
- 2.2. Les exhaussements, les affouillements de sol s'ils sont liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces, d'infrastructures ou d'ouvrages publics.

- 2.3. Les équipements publics à condition qu'ils ne mettent pas en cause la destination future de la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

La réglementation applicable est celle des sections II et III de la zone UB, à l'exception des règles applicables en secteur de zone inondable, et de celles concernant les secteurs UBb et UBe.

TITRE IV – REGLEMENT DE LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE I - REGLEMENT DE LA ZONE A,

à protéger en raison du potentiel des terres agricoles

Caractère de la zone

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées.

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

La zone A est située pour partie dans le val inondable de la Loire

Le PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation) a été approuvé par arrêté préfectoral du 8 octobre 2001.

Il s'applique le cas échéant en sus des dispositions qui suivent.

Au surplus, en cas de dispositions divergentes, la règle la plus contraignante s'applique.

La zone A comprend des secteurs :

Ah : écarts bâtis, où aucune nouvelle construction à usage d'habitation non agricole ne peut être autorisée

Ah3: situé en zone inondable d'aléa fort où aucune nouvelle construction à usage d'habitation ne peut être autorisée

A3 situés en zone inondable, aléa fort :

des éléments de paysage à conserver qui sont identifiés sur le plan de zonage :

Éléments architecturaux : l'extension, la restauration, l'aménagement ou le changement de destination des bâtiments doivent se faire en respectant leur caractère ; notamment les proportions, matériaux, rythme des ouvertures...

Les autres éléments de patrimoine doivent être conservés, ils peuvent le cas échéant être déplacés à proximité.

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

Le permis de démolir est institué sur les éléments de paysage indiqués sur le plan de zonage.

Article A 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les constructions, ouvrages et installations :
 - ♦ non admis aux conditions particulières de l'article A 2 suivant,
 - ♦ non admis aux conditions et prescriptions du règlement du PPRI, approuvé le 8/10/2001
 - ♦ les habitations et le changement de destination à usage d'habitation en secteurs A3 et Ah3.
- 1.2. La démolition des éléments de paysages listés et indiqués sur le plan de zonage.

Article A 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous des conditions particulières

- 2.1. Les constructions nouvelles à usage d'habitation et leurs annexes, les bâtiments agricoles, les serres et les magasins d'approvisionnement ou de réception des produits agricoles, et les abris pour animaux, dans la mesure où ces ouvrages sont directement liés et nécessaires à l'agriculture.
Tout projet de construction à usage d'habitation, notamment, devra respecter une implantation satisfaisante dans le site, de façon à former avec ce dernier un ensemble bâti cohérent. Il sera, sauf impossibilité technique ou réglementaire, implanté à proximité immédiate de bâtiments déjà existants.
- 2.2. L'aménagement, la reconstruction après sinistre, la réfection et l'extension des constructions ou installations existantes, dans la mesure où elles sont directement liées et nécessaires à l'agriculture.
- 2.3. Le changement de destination à usage d'habitation ou d'activités admises dans la zone des constructions indiquées :
 - dans la liste des éléments de paysage,
 - classées au plan de zonage en bâtiment remarquablesi ce changement ne compromet pas l'existence ou le devenir de l'exploitation agricole,
- 2.4. Les constructions et installations liées aux activités de tourisme rural dans la mesure où elles sont accessoires à l'activité agricole : accueil à la ferme, découverte et valorisation des produits.
- 2.5. Les exhaussements, affouillements de sol liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces publics et d'ouvrages publics.
- 2.6. Les étangs et réserves liés et nécessaires à l'agriculture, à la défense contre l'incendie, et les bassins de retenue des eaux pluviales.
- 2.7. Les abris pour animaux sous réserve d'être réalisés en bois ou en utilisant un matériau ayant l'aspect du bois et d'être situés sur l'exploitation agricole.
- 2.8. Les constructions protégeant les forages, sous réserve d'être situées sur l'exploitation agricole.
- 2.9. Les constructions et installations sous réserve qu'elles soient nécessaires aux services publics, ou d'intérêt collectif, et qu'elles ne remettent pas en cause l'économie agricole.

2.10 Le changement de destination à usage d'habitation des constructions non liées à l'agriculture, sous réserve qu'elles soient situées en secteur Ah.

2.11 dans tous les secteurs et sous-secteurs de zone inondable

Sous les conditions suivantes :

Les constructions ne devront pas comporter de sous-sol

Les installations de stockage et de fabrication de produits dangereux ou polluants indispensables aux constructions, installations et activités admises dans la zone, doivent tenir compte du caractère inondable de la zone par :

- le stockage en récipients étanches arrimés, ou le stockage au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues
- des orifices de remplissage et des débouchés de tuyaux d'évents au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues
- l'ancrage des citernes enterrées ou l'arrimage des autres
- des dispositifs d'assainissement conçus et implantés de façon à en minimiser l'impact négatif en cas de crue

2.11.1. Les ouvrages, remblaiements ou endiguements nouveaux, s'ils sont justifiés par la protection des lieux déjà fortement urbanisés, ou indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructure publique.

2.11.2 les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, telles que pylônes, postes de transformation électrique

2.11.3 les constructions de faible emprise si elles sont nécessaires à l'observation du milieu naturel

2.11.4 les travaux d'infrastructure publique, leurs équipements et les remblaiements indispensables sous réserve :
que leur fonction rende impossible toute implantation hors zone inondable
que le parti retenu soit le plus équilibré entre les enjeux de sécurité publique, hydrauliques, économiques, et environnementaux

2.11.5 les plans d'eau, étangs et affouillements, sous réserve que les déblais soient évacués hors zone inondable et qu'aucune digue ne soit construite.

2.11.6 les réseaux d'irrigation et de drainage ainsi que leur équipement sous réserve de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux

2.12. en secteurs d'aléa 3

2.12.1 Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics d'assainissement (stations d'épuration, postes de refoulement...) et d'alimentation en eau potable (captages, usines de traitement...) y compris les remblaiements strictement indispensables.

2.12.2 les serres et les bâtiments s'ils sont nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles et piscicoles

2.12.3 Les piscines sous réserve d'être non couvertes

2.12.4 les abris nécessaires aux animaux entretenus de façon continue dans des parcs et enclos

2.13. Prescriptions applicables sur les biens et activités existants

2.13.1 Pour tous les secteurs et sous secteurs d'aléa

Les travaux d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes sans changement de destination, les traitements et modifications de façade et réfections de toiture

L'extension limitée des constructions existantes implantées antérieurement à la publication du projet de protection (29/01/1996), dans la limite des plafonds définis à l'article 9

Les extensions autorisées des constructions à usage d'habitation devront respecter la règle de surélévation de 0.50 m au dessus du terrain naturel cette obligation ne s'applique pas à condition qu'il n'y ait pas création de logement supplémentaire en cas :

- d'extension d'une construction non conforme a cette règle de surélévation
- de réaménagement à vocation d'habitation de parties de construction existante ou d'une annexe proche dont la configuration rend difficile cette règle de surélévation

Les surélévations limitées au dessus du niveau habitable des bâtiments existants, dans le but de permettre l'amélioration de confort et de sécurité de leurs occupants à titre temporaire ou permanent

2.13.2 En secteurs d'aléa 3

La reconstruction de bâtiments sans augmentation d'emprise au sol (autre que celle prévue à l'article 9), sous réserve d'en diminuer la vulnérabilité

Le changement de destination des bâtiments existants aux fins d'activités autorisées dans la zone, sous réserve :

- De respecter les conditions indiquées aux alinéas 2.10, 2.11, 2.12
- Que les dispositions soient prises pour permettre une mise en sécurité et une évacuation facile des occupants en cas d'inondation

Les extensions autorisées des constructions à usage d'habitation devront respecter la règle de surélévation indiquée à l'alinéa 2.12.1

Les clôtures existantes et implantées avant la publication du projet de protection (29/01/1996), pourront être reconstruites ou modifiées sous réserve de ne pas réduire les capacités d'écoulement et d'expansion des crues

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A3 – Accès et voirie

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

Voirie

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

Accès

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

Article A4 - Desserte par les réseaux

4.1. - Desserte en eau

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

Les constructions à usage d'habitation et de tourisme rural situées dans le périmètre de protection rapprochée du captage d'eau potable, doivent être raccordées au réseau d'eau potable.

4.2. - Dispositions d'assainissement

Toute construction, qui nécessite un dispositif d'assainissement (habitation, activités...) pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation sanitaire en vigueur et tenant compte des caractéristiques du milieu récepteur.

Article A 5 – Superficie minimum des terrains

Il n'est pas fixé de superficie minimum.

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

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

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

6.1 - Lorsqu'une marge de reculement est indiquée au plan :

- 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes départementales classées à grande circulation

Les constructions ou installations nouvelles doivent être implantées au-delà de cette marge.

Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole et les réseaux d'intérêt public peuvent être implantés dans la marge.

L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes est permise dans cette marge de recul.

6.2 - A défaut d'indication figurant au plan :

Les constructions à édifier doivent être implantées à l'alignement ou en un retrait, d'au moins 5 m de l'alignement.

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

6.4 - Une implantation différente peut être autorisée ou imposée, en cas de reconstruction après sinistre, d'extension, d'aménagement ou de changement de destination d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 6.2.

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

7.1.- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes doivent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait d'au moins 3 m de celles-ci.

7.2.- En bordure des zones bâties ou à bâtir, les bâtiments d'exploitation liés à l'agriculture doivent être écartés des limites séparatives en observant une distance égale à deux fois la hauteur du bâtiment à construire, avec un minimum de 5 mètres. Pour les autres cas, le retrait est de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

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

7.4.- Une implantation différente peut être autorisée ou imposée, en cas de reconstruction après sinistre, d'extension, d'aménagement ou de changement de destination d'une construction existante, dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 7.1.

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

Il n'est pas fixé de règle.

Article A 9 - Emprise au sol

En zone inondable (secteurs A3)

L'extension des constructions existantes est limitée par les plafonds suivants :

- 25 m² d'emprise au sol pour les habitations et leurs annexes comprises
- 30 % de leur emprise au sol pour les bâtiments à usage d'activités économiques autres qu'agricoles et piscicoles, et les bâtiments publics.
L'extension limitée des bâtiments publics ayant vocation à l'hébergement ne peut s'accompagner d'une augmentation de la capacité d'hébergement.

Les extensions successives sont admises à condition que le total des emprises complémentaires ne dépasse pas ces plafonds.

Article A 10 - Hauteur des constructions

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

Article A 11 - Aspect extérieur

11.1 - Dispositions générales

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

11.1.2 - L'autorisation de construire sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve

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

11.1.3.- Les éléments de paysage bâtis

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

11.1.4.- Travaux exécutés sur le bâti traditionnel

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

11.1.5.- volume des constructions principales et des annexes

D'une manière générale, le volume de la construction principale projetée sera simple. Les annexes accolées et les extensions d'une construction existante devront, lorsqu'elles ne seront pas construites avec les mêmes matériaux que ce bâti, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des dites façades existantes.

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

11.1.6 - Des panneaux solaires peuvent être intégrés à la construction. On recherchera l'harmonie des forme, couleur et aspect par rapport à la construction.

Les toitures végétalisées sont admises et les dispositions de l'alinéa 11.2 concernant les toitures et les ouvertures en toiture ne sont pas applicables.

11.2 - *Pour les habitations et les constructions d'intérêt collectif admises dans la zone, sans préjudice des prescriptions plus restrictives éventuelles prises pour l'application de l'article 11.1, les règles suivantes s'appliquent :*

11.2.1. – Les toitures

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

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

a) constructions principales, annexes accolées

- Les toitures des constructions sont à au moins deux versants principaux avec une inclinaison est compatible avec le matériau employé.
- Les toitures à quatre versants sont admises sous les réserves suivantes :
 - ♦ Les versants de la toiture doivent présenter approximativement la même pente
 - ♦ La longueur du faitage doit être au moins égale au tiers de la longueur de la construction
 - ♦ La construction doit avoir au moins deux niveaux.

- Les toitures terrasse sont autorisées.

Les toitures utilisent :

- Soit la tuile d'aspect plat à raison de 18 unités au m² au minimum. Les tuiles sont choisies dans une gamme de couleurs panachées, de teintes brun-rouge. Le gris foncé, le noir, le marron foncé et le rouge sont exclus.
- Soit l'ardoise rectangulaire, en pose droite,
- Soit la tuile mécanique si la construction a été conçue dès son origine pour recevoir ce type de matériau.

b) annexes indépendantes

Les toitures sont à au moins un versant.

Outre le même mode de couverture que les constructions visées au a) ci-dessus, elles peuvent utiliser :

- des matériaux d'aspect similaire
- la tuile d'aspect plat avec une pente de toiture compatible avec le matériau employé.

c) Abris de jardin

Il n'est pas fixé de dispositions concernant le mode de couverture, pour les abris de jardin présentant un aspect bois.

11.2.2.- Ouvertures en toiture :

L'implantation et le nombre de lucarnes et de châssis de toit seront en rapport avec les élévations du bâti projeté ou existant.

Les lucarnes sont à deux versants, avec ou sans croupe, et de dimensions proportionnées par rapport à la construction. Elles seront plus hautes que larges. Les lucarnes rampantes et les chiens assis sont interdits.

La pose de châssis et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée au regard de la trame des ouvertures de la façade, et de l'intégration dans le plan de la toiture. Les châssis de toit doivent être encastrés, de proportions rectangulaires et mesurer au maximum 80 x100 cm.

11.2.3. - Les façades :

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

- soit constitués de matériaux naturels ou de matériaux moulés avec parement destinés à rester apparent,
- soit recouverts de matériaux naturels,
- soit recouverts d'un enduit respectant les gammes de tonalité suivante : du ton sable de Loire à l'ocre clair. Le blanc pur est interdit.

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

Les abris de jardins de moins de 10 m², édifiés en retrait de la construction principale par rapport au domaine public, peuvent présenter des façades ayant l'aspect bois.

11.2.4. –Vérandas, extensions vitrées et serres

Des dispositions différentes de ce qui précède peuvent être admises pour ces constructions sous réserve d'une recherche dans la composition architecturale.

11.2.5. – Les clôtures

Dans la zone inondable les clôtures doivent être ajourées sur au moins les 2/3 de leur hauteur ou de leur surface.

Article A 12 - Stationnement

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

Article A 13 - Espaces libres - plantations

On évitera de planter des arbres de haute tige à moins de 10 m des constructions. Les haies ne devront pas être exclusivement constituées de conifères ; elles seront formées d'un panachage de végétaux à feuilles caduques ou d'autres espèces à feuillage persistant.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

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

TITRE V – REGLEMENT DE LA ZONE NATURELLE

CHAPITRE I - REGLEMENT DE LA ZONE N

Caractère de la zone

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

Les sites naturels sont considérés comme un patrimoine d'intérêt général et ne doivent pas être dénaturés. Il convient donc de les gérer avec prudence.

La protection envisagée devra permettre l'entretien régulier et la gestion du patrimoine sylvicole afin de concilier le côté économique, paysager et écologique des peuplements forestiers, ainsi que la poursuite des activités agricoles.

La zone N accueille également les secteurs bâtis à l'écart du bourg. Ces secteurs, sauf quelques hameaux, ne sont pas voués au développement de l'urbanisation. Le présent règlement établit simplement les règles de gestion de ce bâti, ainsi que les dispositions des constructions nouvelles.

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

La zone N est située pour partie dans le val inondable de la Loire

*Le PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation) a été approuvé par arrêté préfectoral du 8 octobre 2001.
Il s'applique le cas échéant en sus des dispositions qui suivent.
Au surplus, en cas de dispositions divergentes, la règle la plus contraignante s'applique.*

La zone N comprend :

les secteurs suivants :

N1	Situé en zone inondable, aléa faible
N2	Situé en zone inondable, aléa moyen ...
N4	Situé en zone inondable, aléa très fort
Ne2, Ne3	Secteur d'équipements à caractère collectif : station d'épuration, situé en zone inondable aléa moyen et fort
Ns, Ns1	Secteurs d'équipements à caractère collectif : sports, loisirs... dont une partie située en zone inondable aléa faible
Nh, Nh1, Nh2, Nh3	Ecartés bâtis, où aucune nouvelle construction à usage d'habitation ou d'activité admise dans la zone ne peut être autorisée Secteurs situés en zone inondable, aléa faible, moyen et fort

des éléments de paysage à conserver qui sont identifiés sur le plan de zonage :

Éléments architecturaux : l'extension, la restauration, l'aménagement ou le changement de destination des bâtiments doivent se faire en respectant leur caractère ; notamment les proportions, matériaux, rythme des ouvertures...

Les autres éléments de patrimoine doivent être conservés, ils peuvent le cas échéant être déplacés à proximité.

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

Le permis de démolir est institué sur les éléments de paysage indiqués sur le plan de zonage,

Article N 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les constructions, ouvrages et installations :
non admis aux conditions particulières de l'article N 2 suivant
non admis aux conditions et prescriptions du règlement du PPRI, approuvé
- 1.2. La démolition des éléments de paysage listés et indiqués sur le plan de zonage.

Article N 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous des conditions particulières

- 2.1. L'aménagement, le changement de destination, la reconstruction, et l'extension des constructions ou installations existantes sous réserve qu'elles soient situées dans les secteurs Nh, Nh1, Nh2 et Nh3, et sous réserve des dispositions du PPRI.
- 2.2. Les équipements publics, les infrastructures et les ouvrages techniques sous réserve qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.3. Les exhaussements, affouillements de sol liés à des travaux de construction, d'aménagement d'espaces publics et d'ouvrages publics.
- 2.4. Les étangs et réserves, les bassins de retenue des eaux pluviales, sous réserve d'être situés hors zone inondable.
- 2.5. Les annexes aux constructions et installations existantes sous réserve d'être implantées de façon à respecter l'unité et l'harmonie des constructions existantes, et sous réserve d'être situées en secteurs Nh, Nh1, Nh2 et Nh3, et sous réserve des dispositions du PPRI
- 2.6. La transformation à usage d'habitation des constructions sous réserve d'être situées en secteurs Nh, Nh1, Nh2, et sous réserve des dispositions du PPRI
- 2.7. Les gîtes ruraux, chambres d'hôte, et toutes installations liées au tourisme rural sous réserve d'être situés en secteurs Nh, Nh1, Nh2, et sous réserve des dispositions du PPRI
- 2.8. Les activités à caractère artisanal, de tourisme ou de loisirs, sous réserve d'être liées à l'environnement et d'être implantées dans le bâti existant.
- 2.9. Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation forestière.
- 2.10. Les stations de pompage à usage agricole.
- 2.11. Les abris pour animaux sous réserve d'être réalisés en bois ou en utilisant un matériau ayant l'aspect du bois.
- 2.12. Les équipements nécessaires au traitement des eaux usées sous réserve d'être situés en secteur Ne2 et Ne3
- 2.13. Les équipements sports loisirs, sous réserve d'être situés en secteur Ns et Ns1.

2.14 dans tous les secteurs et sous-secteurs de zone inondable

Sous les conditions suivantes :

Les constructions ne devront pas comporter de sous-sol

Les installations de stockage et de fabrication de produits dangereux ou polluants indispensables aux constructions, installations et activités admises dans la zone, doivent tenir compte du caractère inondable de la zone par :

- le stockage en récipients étanches arrimés, ou le stockage au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues
- des orifices de remplissage et des débouchés de tuyaux d'évents au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues
- l'ancrage des citernes enterrées ou l'arrimage des autres
- des dispositifs d'assainissement conçus et implantés de façon à en minimiser l'impact négatif en cas de crue.

- 2.14.1. Les ouvrages, remblaiements ou endiguements nouveaux, s'ils sont justifiés par la protection des lieux déjà fortement urbanisés, ou indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructure publique.
- 2.14.2 les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux, telles que pylônes, postes de transformation électrique
- 2.14.3 les constructions de faible emprise si elles sont nécessaires à l'observation du milieu naturel
- 2.14.4. les travaux d'infrastructure publique, leurs équipements et les remblaiements indispensables sous réserve :
que leur fonction rende impossible toute implantation hors zone inondable
que le parti retenu soit le plus équilibré entre les enjeux de sécurité publique, hydrauliques, économiques, et environnementaux.
- 2.14.5. les plans d'eau, étangs et affouillements, sous réserve que les déblais soient évacués hors zone inondable et qu'aucune digue ne soit construite.
- 2.14.6. les aménagements de terrains de plein air, de sports, de loisirs, sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.
- 2.14.7. les réseaux d'irrigation et de drainage ainsi que leur équipement sous réserve de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux

2.15 en secteurs et sous-secteurs d'aléa 2 et 3

- 2.15.1 Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics d'assainissement (stations d'épuration, postes de refoulement...) et d'alimentation en eau potable (captages, usines de traitement...) y compris les remblaiements strictement indispensables.
- 2.15.2 les constructions et installations liées aux équipements sportifs, de loisirs de plein-air ou de tourisme sous conditions qu'elles n'accueillent pas des personnes de façon permanente.
- 2.15.3 Les piscines sous réserve d'être non couvertes
- 2.15.4 les abris nécessaires aux animaux entretenus de façon continue dans des parcs et enclos

2.16 en secteurs et sous-secteurs d'aléa 4

sous réserve des conditions supplémentaires suivantes :

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

- 2.16.1 Les constructions et installations techniques STRICTEMENT nécessaires aux services publics et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, telles que station de pompage d'eau potable, d'eaux pluviales ou d'eaux usées, extension ou modification d'usine de traitement d'eau potable et de stations d'épuration existantes
- 2.16.2 les abris destinés au fonctionnement des activités de loisirs nautiques sous réserve : que toutes les installations soient démontables dans un délai de 24 h qu'en cas de cessation de l'activité liée aux installations, il soit procédé au démontage et à la remise en état du site

2.17. Prescriptions applicables sur les biens et activités existants

2.17.1 Pour tous les secteurs et sous secteurs d'aléa

Les travaux d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes sans changement de destination, les traitements et modifications de façade et réfections de toiture

L'extension limitée des constructions existantes implantées antérieurement à la publication du projet de protection (29/01/1996), dans la limite des plafonds définis à l'article 9.

Les extensions autorisées des constructions à usage d'habitation devront respecter la règle de surélévation de 0.50 m au dessus du terrain naturel cette obligation ne s'applique pas à condition qu'il n'y ait pas création de logement supplémentaire en cas :

- d'extension d'une construction non conforme a cette règle de surélévation
- de réaménagement à vocation d'habitation de parties de construction existante ou d'une annexe proche dont la configuration rend difficile cette règle de surélévation

Les surélévations limitées au dessus du niveau habitable des bâtiments existants, dans le but de permettre l'amélioration de confort et de sécurité de leurs occupants à titre temporaire ou permanent

2.17.2 En secteurs et sous secteurs d'aléa 1, 2 et 3

La reconstruction de bâtiments sans augmentation d'emprise au sol (autre que celle prévue à l'article 9, sous réserve d'en diminuer la vulnérabilité

Le changement de destination des bâtiments existants aux fins d'activités autorisées dans la zone, sous réserve :

De respecter les conditions indiquées aux alinéas 2.14, 2.15, 2.16

Que les dispositions soient prises pour permettre une mise en sécurité et une évacuation facile des occupants en cas d'inondation

Les extensions autorisées des constructions à usage d'habitation devront respecter la règle de surélévation indiquée à l'alinéa 2.17.1

Les clôtures existantes et implantées avant la publication du projet de protection (29/01/1996), pourront être reconstruites ou modifiées sous réserve de ne pas réduire les capacités d'écoulement et d'expansion des crues

2.17.3 En secteur d'aléa 1 et 2

Le changement de destination des bâtiments maçonnés existants à la publication du projet de protection (29/01/1996), sous réserve :

Que l'augmentation d'emprise au sol ne dépasse pas les valeurs fixées à l'article 9

Que le changement de destination n'entraîne pas la création de plus d'un logement par unité foncière par rapport à la situation à la date ci-dessus

Que les dispositions soient prises pour une mise en sécurité et une évacuation facile des occupants en cas d'inondation

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 – Accès et voirie

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

Voirie

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

Accès

Le permis de construire peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

Article N4 - Desserte par les réseaux

4.1. - Desserte en eau

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

4.2. Dispositions d'assainissement

Toute construction, qui nécessite un dispositif d'assainissement non collectif (habitation, activités...) pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation sanitaire en vigueur et tenant compte des caractéristiques du milieu récepteur.

Article N 5 – Superficie minimum des terrains

Il n'est pas fixé de superficie minimum.

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

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

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

6.1 - Lorsqu'une marge de reculement est indiquée au plan :

- 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes départementales classées à grande circulation

Les constructions ou installations nouvelles doivent être implantées au-delà de cette marge.

Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole et les réseaux d'intérêt public peuvent être implantés dans la marge.

L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes est permise dans cette marge de recul.

6.2 - A défaut d'indication figurant au plan :

Les constructions à édifier doivent être implantées à l'alignement ou en retrait, d'au moins 5 m de l'alignement.

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

6.4 - Une implantation différente peut être autorisée ou imposée, en cas de reconstruction après sinistre, d'extension, d'aménagement ou de changement de destination d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 6.2.

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

7.1.- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes doivent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait d'au moins 3 m de celles-ci

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

7.3.- Une implantation différente peut être autorisée ou imposée, en cas de reconstruction après sinistre, d'extension, d'aménagement ou de changement de destination d'une construction existante, dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 7.1.

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

Il n'est pas fixé de règle.

Article N 9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

En zone inondable (secteurs d'aléas 1, 2, 3 et 4 du PPRI)

L'extension des constructions existantes est limitée par les plafonds suivants :

- 25 m² d'emprise au sol pour les habitations et leurs annexes comprises
- 30% de leur emprise au sol pour les bâtiments à usage d'activités économiques autres qu'agricoles et piscicoles, et les bâtiments publics.
L'extension des bâtiments publics ayant vocation à l'hébergement ne peut s'accompagner d'une augmentation de la capacité d'hébergement.

Les extensions successives sont admises à condition que le total des emprises complémentaires ne dépasse pas ces plafonds.

Article N 10 - Hauteur des constructions

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

Article N 11 - Aspect extérieur

11.1 - Dispositions générales

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

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

11.1.3.- Les éléments de paysage bâtis

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

11.1.4.- Travaux exécutés sur le bâti traditionnel

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

11.1.5.- volume des constructions principales et des annexes

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

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

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

11.1.6 - Des panneaux solaires peuvent être intégrés à la construction. On recherchera l'harmonie des formes, couleurs et aspect par rapport à la construction.

Les toitures végétalisées sont admises et les dispositions de l'alinéa 11.2 concernant les toitures et les ouvertures en toiture ne sont pas applicables.

11.2 - Pour les habitations et les constructions d'intérêt collectif admises dans la zone, sans préjudice des prescriptions plus restrictives éventuelles prises pour l'application de l'article 11.1, les règles suivantes s'appliquent :

11.2.1. – Les toitures

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

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

a) constructions principales, annexes accolées

- Les toitures des constructions sont à au moins deux versants principaux avec une inclinaison compatible avec le matériau employé.
- Les toitures à quatre versants sont admises sous les réserves suivantes :
 - ♦ Les versants de la toiture doivent présenter approximativement la même pente
 - ♦ La longueur du faitage doit être au moins égale au tiers de la longueur de la construction
 - ♦ La construction doit avoir au moins deux niveaux.
- Les toitures terrasse sont autorisées.

Les toitures utilisent :

- Soit la tuile d'aspect plat à raison de 18 unités au m² au minimum. Les tuiles sont choisies dans une gamme de couleurs panachées, de teintes brun-rouge. Le gris foncé, le noir, le marron foncé, l'ocre jaune, et le rouge sont exclus.
- Soit l'ardoise rectangulaire, en pose droite,
- Soit la tuile mécanique si la construction a été conçue dès son origine pour recevoir ce type de matériau.

b) annexes indépendantes

Les toitures sont à au moins un versant.

Outre le même mode de couverture que les constructions visées au a) ci-dessus, elles peuvent utiliser :

- des matériaux d'aspect similaire
- la tuile d'aspect plat avec une pente de toiture compatible avec le matériau employé.

c) Abris de jardin

Il n'est pas fixé de dispositions concernant le mode de couverture, pour les abris de jardin présentant un aspect bois.

11.2.2.- Ouvertures en toiture :

L'implantation et le nombre de lucarnes et de châssis de toit seront en rapport avec les élévations du bâti projeté ou existant.

Les lucarnes sont à deux versants, avec ou sans croupe, et de dimensions proportionnées par rapport à la construction. Elles seront plus hautes que larges. Les lucarnes rampantes et les chiens assis sont interdits.

La pose de châssis et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée au regard de la trame des ouvertures de la façade, et de l'intégration dans le plan de la toiture. Les châssis de toit doivent être encastrés, de proportions rectangulaires et mesurer au maximum 80x100 cm.

11.2.3. - Les façades :

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

- soit constitués de matériaux naturels ou de matériaux moulés avec parement destinés à rester apparent,
- soit recouverts de matériaux naturels,
- soit recouverts d'un enduit respectant les gammes de tonalité suivante : du ton sable de Loire à l'ocre clair. Le blanc pur est interdit.

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

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

Au surplus pour le bâti ancien existant :

Toutes les façades du bâti existant, autres que celles réalisées en pierre de taille ou en briques appareillées, doivent être enduites.

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

11.2.4. -Vérandas, extensions vitrées et serres

Des dispositions différentes de ce qui précède peuvent être admises pour ces constructions sous réserve d'une recherche dans la composition architecturale.

11.2.5. – Les clôtures

Elles doivent être constituées d'un grillage, doublé ou non d'une haie.
La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1.80 m.

Les clôtures pleines réalisées en plaque béton sont interdites.
D'éventuelles plaques béton sont admises, sous réserve de ne pas dépasser de plus de 30 cm le niveau du sol naturel.

Au surplus dans la zone inondable :

- les clôtures doivent être ajourées sur au moins les 2/3 de leur hauteur ou de leur surface.
- en secteur N4 elles doivent être ajourées sur la totalité de leur hauteur
- les clôtures des bâtiments et installations destinées à un service public ou concourant à un service public peuvent avoir 2 m de hauteur maximum.

Article N 12 - Stationnement

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

Article N 13 - Espaces libres - plantations

On évitera de planter des arbres de haute tige à moins de 10 m des constructions.
Les haies ne devront pas être exclusivement constituées de conifères ; elles seront formées d'un panachage de végétaux à feuilles caduques ou d'autres espèces à feuillage persistant.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

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

TITRE VI – ANNEXES REGLEMENTAIRES

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

ARTICLE R. 111.2.

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

ARTICLE R.111.4

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

ARTICLE R.111.15

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

ARTICLE R. 111.21

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

ARTICLE R.123.10.1

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

ARTICLE L 332-9

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

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

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

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

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