

# ■ ■ Commune de **Saint Aignan sur Cher** ■ ■

Département du Loir-et-Cher



## PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement

Pièce n°

**5**

Vu pour être annexé à la délibération  
en date du **13 septembre 212**  
Le Maire de la commune :

Étude confiée à :  
**ROUMET GUILTE** paysagistes-urbanistes  
40 rue des Rouliers / 28 000 CHARTRES  
02 37 35 00 00 / 02 37 35 81 37  
roumet.guitel@wanadoo.fr  
**JEROME QUATREPOINT** architecte  
La Métairie Haute | 36300 Ciron  
jerome.quatrepoint877@orange.fr

# Sommaire

<b>TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b>	<b>5</b>
ARTICLE 1 : CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN	6
ARTICLE 2 : PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	6
ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	7
ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES	8
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>9</b>
<b>    CHAPITRE I : RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE UA</b>	<b>11</b>
ARTICLE UA 0 : CARACTÈRE DE LA ZONE	11
ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	12
ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES	12
ARTICLE UA 3 : ACCÈS ET VOIRIE	14
ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	14
ARTICLE UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	15
ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	15
ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	15
ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ	16
ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL	16
ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	16
ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS - NIVEAU D'IMPLANTATION	17
ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT	21
ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	21
ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	22
ARTICLE UA 15 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	22
ARTICLE UA 16 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES	22
<b>    CHAPITRE II : RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE UB</b>	<b>23</b>
ARTICLE UB 0 : CARACTÈRE DE LA ZONE	23
ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	23
ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES	23
ARTICLE UB 3 : ACCÈS ET VOIRIE	24
ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	25
ARTICLE UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	25
ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES	25

PUBLIQUES	25	RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ	54
ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	26	ARTICLE UX 9 : EMPRISE AU SOL	54
ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR		ARTICLE UX 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	54
RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ	26	ARTICLE UX 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS	55
ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL	26	ARTICLE UX 12 : STATIONNEMENT	57
ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	26	ARTICLE UX 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	59
ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS	27	ARTICLE UX 15 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES	
ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT	29	ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	59
ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	30	ARTICLE UX 16 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET	
ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	30	RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES	59
ARTICLE UB 15 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES	30		
ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES			
ARTICLE UB 16 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET			
RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES	30		
<b>CHAPITRE III : RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE UE</b>	<b>31</b>	<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES</b>	
ARTICLE UE 0 : CARACTÈRE DE LA ZONE	31	<b>AUX ZONES À URBANISER</b>	<b>61</b>
ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	32	<b>CHAPITRE I : RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AU</b>	<b>63</b>
ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES	32	ARTICLE 1AU 0 : CARACTÈRE DE LA ZONE	63
ARTICLE UE 3 : ACCÈS ET VOIRIE	41	ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	63
ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	42	ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES	64
ARTICLE UE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	42	ARTICLE 1AU 3 : ACCÈS ET VOIRIE	64
ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES		ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	65
PUBLIQUES	43	ARTICLE 1AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	65
ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	43	ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES	
ARTICLE UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR		PUBLIQUES	66
RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ	43	ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	66
ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL	43	ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR	
ARTICLE UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	44	RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ	66
ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS	45	ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL	66
ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT	47	ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	66
ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	47	ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS - NIVEAU	
ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	48	D'IMPLANTATION	67
ARTICLE UE 15 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES	48	ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT	69
ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES		ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	69
ARTICLE UE 16 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET		ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	69
RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES	48	ARTICLE 1AU 15 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES	
<b>CHAPITRE IV : RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE UX</b>	<b>49</b>	ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	
ARTICLE UX 0 : CARACTÈRE DE LA ZONE	49	ARTICLE 1AU 16 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET	
ARTICLE UX 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	49	RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES	69
ARTICLE UX 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES	50		
ARTICLE UX 3 : ACCÈS ET VOIRIE	51	<b>CHAPITRE II : RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE 2AUa</b>	<b>70</b>
ARTICLE UX 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	51	ARTICLE 2AUa 0 : CARACTÈRE DE LA ZONE	70
ARTICLE UX 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	53	ARTICLE 2AUa 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	70
ARTICLE UX 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES		ARTICLE 2AUa 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES	71
PUBLIQUES	53	ARTICLE 2AUa 3 : ACCÈS ET VOIRIE	71
ARTICLE UX 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	53	ARTICLE 2AUa 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	71
ARTICLE UX 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR		ARTICLE 2AUa 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	

PUBLIQUES	71
ARTICLE 2AUa 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	71
ARTICLE 2AUa 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ	71
ARTICLE 2AUa 9 : EMPRISE AU SOL	71
ARTICLE 2AUa 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	71
ARTICLE 2AUa 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS	71
ARTICLE 2AUa 12 : STATIONNEMENT	72
ARTICLES 2AUa 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	72
ARTICLES 2AUa 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	72
ARTICLE 2AUa 15 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	72
ARTICLE 2AUa 16 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES	72
<b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE</b>	<b>73</b>
<b>CHAPITRE I : RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE A</b>	<b>75</b>
ARTICLE A 0 : CARACTÈRE DE LA ZONE	75
ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	75
ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES	76
ARTICLE A 3 : ACCÈS ET VOIRIE	77
ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	77
ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	78
ARTICLE A 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	78
ARTICLE A 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	78
ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ	78
ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL	79
ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	79
ARTICLE A 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS - NIVEAU D'IMPLANTATION	79
ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT	81
ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	81
ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	81
ARTICLE A 15 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	81
ARTICLE A 16 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES	81

## **TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE**

<b>CHAPITRE I : RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE N</b>	<b>85</b>
ARTICLE N 0 : CARACTÈRE DE LA ZONE	85
ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	86
ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES	86
ARTICLE N 3 : ACCÈS ET VOIRIE	95
ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	96
ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	96
ARTICLE N 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	96
ARTICLE N 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	97
ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ	97
ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL	97
ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	98
ARTICLE N 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS - NIVEAU D'IMPLANTATION	98
ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT	102
ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	102
ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	103
ARTICLE N 15 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	103
ARTICLE N 16 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES	104

## **LEXIQUE**

---

# **TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

## ARTICLE 1 : CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune de **Saint-Aignan-sur-Cher**. Il fixe en application des articles L.123-1 et suivants, R 123-1 et suivants du code de l'urbanisme, les règles d'aménagement et les modes d'occupation des sols dans les zones définies à l'article 3 ci-après.

## ARTICLE 2 : PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1) Restent applicables, nonobstant les dispositions de ce plan local d'urbanisme, les articles suivants de la partie législative et de la partie réglementaire du code de l'urbanisme, dont la rédaction, ici reproduite est celle en vigueur lors de l'approbation du PLU :

- Articles L 111-9 et L 111-10 permettant de seconder à statuer sur toute demande qui serait de nature à compromettre ou rendre plus onéreuse une opération déclarée d'utilité publique ou des travaux pris en considération par une collectivité,
- Article L 111-4 permettant de refuser les permis de construire lorsque le projet de construction n'est pas suffisamment desservi par les réseaux publics d'eau d'assainissement et d'électricité et que la collectivité n'est pas en mesure préciser dans quel délai et par qui elle le sera,
- Article R 111-2, permettant de refuser les permis de construire qui sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou la sécurité publique,
- Article R 111-4, permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire portant sur des projets de constructions qui sont de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique,
- Article R 111-15, permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire qui sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement,
- Article R 111-21, permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire portant sur des projets de constructions qui sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2) S'ajoutent aux règles propres du PLU les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation du sol créées en application de législations particulières.

- Conformément au 3e alinéa de l'article L126.1 du Code de l'Urbanisme "après l'expiration d'un délai d'un an, à compter, soit de l'approbation du plan, soit s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste des servitudes dressées par décret en Conseil d'Etat, le délai d'un an court à compter de cette publication".

En conséquence et conformément à l'article R 126.1 du Code de l'Urbanisme les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et appartenant aux catégories figurant sur la liste visée ci-dessus font l'objet d'une annexe au présent dossier.

- Les zones où il existe un risque lié au phénomène de retrait / gonflement des sols argileux, il est fortement recommandé de faire une étude géotechnique conforme à la norme NF P94-500, afin d'adapter les caractéristiques constructives et environnementales des projets, au risque de tassement différentiel.

Cette étude de sol sera au minimum de type G11 (pour s'assurer de l'absence d'argile). Si le terrain est réputé argileux, il conviendra de privilégier une étude de type G12 (étude d'avant-projet), G2 (étude de projet) et G3 (étude et suivi d'exécution), suivant les différentes étapes du projet.

### 3) La règle de réciprocité d'implantation des bâtiments de l'article L. 111-3 du code rural doit être prise en considération.

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure

peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent

#### 4) Demeurent également applicables :

- le règlement sanitaire départemental,
- la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, ainsi que les réglementations propres à l'exercice de certaines activités.
- la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006,
- ...

#### 5) Les règles du PLU s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant :

- les espaces naturels sensibles des Départements (E.N.S.),
- le droit de préemption urbain (DPU),
- les périmètres de déclaration d'utilité publique,
- les projets d'intérêt général...

### ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

› Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en **4 types de zones** :

• Les zones urbaines, déjà urbanisées, auxquelles s'appliquent les dispositions des quatre chapitres du titre II du présent règlement. On distingue :

- une zone UA, qui correspond aux centre-ville et ses faubourgs. Elle est affectée à l'habitat et aux activités qui lui sont compatibles (activités, artisanat, services, commerces, équipements, etc.).

Cette zone UA englobe un secteur UAa, correspondant au centre ancien couvert par le secteur sauvegardé.

- une zone UB, périphérique, affectée en priorité à l'habitat et aux activités qui lui sont compatibles (activités, artisanat, services, commerces, équipements, etc.).

Cette zone UB comprend un secteur UBj ayant pour vocation les jardins et activités annexes de l'habitation.

- une zone UX qui correspond aux zones d'activités existantes (artisanat, industrie, commerce, etc.).

- une zone UE dédiée aux équipements publics (stade, collège, cimetière, etc.).

Un indice « i » indique le caractère inondable de la zone, ainsi :

- la zone UAai couvre le centre ancien inondable,
- la zone UEai englobe l'île et la station d'épuration localisés en zone inondable et couvert par le secteur sauvegardé,
- la zone UEi englobe l'île et la station d'épuration localisés en zone inondable.

• Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement. Elles se décomposent en zones 1AU et 2AUa.

• La zone agricole, dite «zone A», à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, et à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement.

Un secteur Ah couvre l'habitat isolé situé dans une zone agricole mais aujourd'hui non lié à l'activité agricole.

• La zone naturelle et forestière, dite «zone N», à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Les dispositions du titre V du présent règlement s'y appliquent.

La zone naturelle et forestière comprend :

- un secteur Nh délimitant l'habitat isolé ou les hameaux,
- un secteur Nha délimitant l'habitat isolé ou les hameaux couvert par le secteur sauvegardé,
- un secteur Na correspond à la zone naturelle couverte par le secteur sauvegardé,
- un secteur NI destiné à recevoir des équipements et aménagement culturel, touristique et de loisirs (stationnements ...).

Un indice « i » indique le caractère inondable de la zone, ainsi :

- la zone Ni correspond à la vallée du Cher (zones naturelles situées en zone inondable),
- le secteur Nai couvert par le secteur sauvegardé et inondable,
- le secteur Nhai délimitant l'habitat isolé ou les hameaux couvert par le secteur sauvegardé et inondable,
- le secteur Nhi couvre la bâtie isolée en bord du Cher.

› A l'intérieur de ces zones sont délimités :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts régis par l'article L 123-1 du code de l'urbanisme. Ces emplacements ne peuvent recevoir d'autre affectation que celle prévue. Ils sont repérés sur les documents graphiques et répertoriés en annexe du Plan Local d'Urbanisme.
- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer régis par les articles L 130-1 et

R 130-1 et suivant du code de l'urbanisme. Ils sont repérés sur les plans par une trame spécifique.

- Les éléments du petit patrimoine sujet à un intérêt patrimonial, protégé au titre de l'article L.123-1-5 7°.
- Les zones non aedificandi couvrant des surfaces prévues pour un projet d'intérêt collectif.

› Chaque zone comporte en outre un corps de règles en 3 sections et 14 articles : le règlement peut comprendre tout ou partie des articles suivants. Les articles peuvent être rédigés, ou dans le cas contraire, peuvent comporter la mention « sans objet ».

Le règlement de zone est précédé d'un préambule, ou article 0, qui définit le caractère de chacune des zones, puis se décline ainsi :

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

**article 1** : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits,

**article 2** : Types d'occupation ou d'utilisation du sol admis avec ou sans conditions.

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

**article 3** : Accès et voirie,

**article 4** : Desserte par les réseaux (eaux, assainissement, électricité...),

**article 5** : Superficie minimale des terrains constructibles,

**article 6** : Implantations par rapport aux voies et emprises publiques,

**article 7** : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,

**article 8** : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété,

**article 9** : Emprise au sol,

**article 10** : Hauteur de construction,

**article 11** : Aspect extérieur (forme, matériaux),

**article 12** : Stationnement,

**article 13** : Espaces libres et plantations.

#### **Section III : Possibilités Maximales d'occupation des sols**

**article 14** : Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.).

### **ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme). Ces adaptations sont motivées par l'autorité compétente.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone dans laquelle il se trouve, le permis de construire ne peut être accordé

que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet sensible à leur égard.

---

## **TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**



# CHAPITRE I : RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE UA

## ARTICLE UA 0 : CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UA regroupe le centre ancien et ses faubourgs dont l'ancien hameau de la Céverie. C'est une zone destinée à l'habitat ainsi qu'aux activités, équipements et services compatibles avec celui-ci.

Elle est par définition équipée de tous les réseaux de viabilité.

La zone UA comporte deux secteurs particuliers :

- le secteur UAa correspondant au centre ancien de la ville couvert par le secteur sauvegardé dont le périmètre a été arrêté le 15 juillet 2008.

À l'intérieur de ce secteur, les travaux devront veiller à la conservation et la mise en valeur du patrimoine. Tous les bâtiments sont soumis à contrôle particulier de l'Architecte des Bâtiments de France, que ce soit pour de la construction, de la démolition ou toute intervention, portant également sur les dispositions intérieures. Le règlement du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (P.S.M.V.) se substituera à celui du PLU, dès son approbation.

- le secteur UAai correspondant au centre ancien couvert par le secteur sauvegardé en bordure du Cher, inondable.

Le P.P.R.I., Plan de Prévention du Risque d'Inondation, classe le centre ancien inondable en secteur B «pouvant être urbanisée sous conditions particulières», secteur d'aléa faible. Le niveau d'aléa est considéré comme faible quand la profondeur de submersion possible est inférieure à 1 mètre avec une vitesse de courant nulle à faible (aléa 1),

Le P.P.R.I. vaut servitude d'utilité publique, sa réglementation s'impose.

*Rappel : la modification ou la suppression d'éléments identifiés au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'Urbanisme, doit faire l'objet, selon les cas, d'une demande d'autorisation sous forme de déclaration préalable ou permis de démolir. L'autorité délivrant l'autorisation d'urbanisme peut, si elle juge nécessaire, consulter pour avis simple le chef du Service départemental de l'architecture et du patrimoine.*

*Rappel : En application de l'article R 111-4 du code de l'urbanisme, et du décret du 5 février 1986, les permis de construire ou de démolir, les installations et travaux divers prévus au code de l'urbanisme peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. La mise en œuvre de cette réglementation est du ressort exclusif de la Direction Régionale des Affaires Culturelles - service régional de l'archéologie de la Région Centre.*

## SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les démolitions sont soumises à autorisation au titre de l'article R 123.18 du code de l'urbanisme dans l'ensemble de la zone.
- Les installations (les parcs d'attractions et aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public, les aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R. 443-4 ou de l'article R. 443-7 ainsi que des garages collectifs de caravanes) et travaux divers (les affouillements\* et exhaussements\* du sol, à condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement et leur profondeur dans le cas d'un affouillement\*, excède deux mètres), lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois, visées à l'article R442-2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.

Dans l'ensemble des secteurs soumis aux dispositions du PPRI, l'emprise au sol désigne la projection verticale de la totalité de la construction à l'exception des petits éléments en surplomb tels que balcons, marquises, avancées de la toiture (et non la somme des sections des piliers en cas de constructions sur pilotis).

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 et notamment :

- la création de nouvelles activités agricoles ou industrielles,
- les dépôts de véhicules en plein air soumis à déclaration,
- l'ouverture de terrains pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- le stationnement des caravanes isolées soumis à autorisation,
- les affouillements et exhaussement du sol conduisant à une modification du terrain naturel sans rapport avec l'environnement immédiat,

Sont en outre interdits dans le secteur inondable UAai :

- les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel, à l'exception des espaces techniques limités (cuvette d'ascenseur, bac tampon, unité de pompage...), sous réserve de réduire la vulnérabilité de ces espaces,
- les équipements tels que les centres de secours principaux, les hôpitaux, cliniques, maisons de retraite, centres de post-cure et centres hébergeant, de façon permanente, des personnes à mobilité réduite,
- les ouvrages, remblaiements ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux déjà fortement urbanisés ou qui ne seraient pas indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructure publique ou qui ne seraient pas nécessaires à la desserte des constructions ou à l'aménagement des abords, au droit du bâtiment ou à la réalisation de terrasses, dans la limite cumulée de 10% de l'emprise au sol de la construction.

### ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

#### UA 2.1 -Dispositions applicables à l'ensemble de la zone UA

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 et notamment:

- les constructions à usage d'habitations et leurs annexes,
- les constructions à usage commercial, artisanal, hôtelier et de services et leurs annexes ainsi que les ateliers techniques ou de stockage liés à l'activité existante dans la zone,
- l'aménagement, l'extension ainsi que la reconstruction après sinistre des constructions existantes,

- l'aménagement, l'extension ou la construction de bâtiments liés aux activités agricoles existantes, sous réserve qu'ils soient sur la même emprise foncière et très proches du lieu d'activité ou du siège de celle-ci et que leur destination et leur aspect soient compatibles avec le voisinage,
- les aires de jeux, de sport et de loisirs ouvertes au public,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public,
- les aires de stationnement,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés à des ouvrages et constructions autorisés par le caractère de la zone.

#### UA 2.2 -Dispositions applicables au secteur inondable (UAai)

Dans ce secteur, sont autorisées les opérations ci-dessus (constructions, travaux et exploitations de terrain de quelques destination que ce soit) et suivantes que si elles respectent les dispositions de l'article UA 11 :

- Les piscines enterrées, à condition qu'aucune partie de l'ouvrage ne fasse obstacle à l'écoulement des eaux.
- L'extension ou la réhabilitation des hôpitaux, cliniques, maisons de retraite, centres de post-cure et centres hébergeant, de façon permanente, des personnes à mobilité réduite, sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil et de ne pas aggraver la vulnérabilité.

Des prescriptions particulières s'appliquent dans les cas suivants :

- Les installations de stockage de produits dangereux ou polluants nécessaires aux constructions, installations et activités admises dans la zone doivent tenir compte du caractère inondable de la zone par :
  - Stockage en récipients étanches ou stockage situé au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues (crue centennale type 1940 modélisée),
  - Orifices de remplissage étanches et débouchés de tuyaux d'évents au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues (crue centennale type 1940 modélisée),
  - Anchage des citernes étanches enterrées ou arrimage des autres.
- Les activités nouvelles entreposant en quantités importantes ou fabriquant des produits de ce type devront s'implanter dans les zones les moins exposées sinon hors des zones submersibles.
- Pour le stockage d'effluents d'élevage (fosses à lisier, fumières, silos à ensilage) et d'aliments pour bétail, il est nécessaire que des mesures soient prises pour réduire la pollution des eaux en cas de crue.

Rappel sur le rejet des eaux pluviales  
(article 640 et suivants du Code Civil) :

Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés, à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.

## SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UA 3 : ACCÈS ET VOIRIE

#### UA 3.1 - Rappel

Les accès et les voies des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible,
- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation,
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.).

#### UA 3.2 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

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

Toute opération doit limiter ses accès à un seul sur les voies publiques.

Ces accès doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les parcelles situées à l'arrière d'une construction existante, ne présentant pas de façade sur rue ou étant desservie par un droit de passage sont interdites à la construction. Cette disposition vise à exclure les constructions nouvelles individuelles en « second rideau ».

### ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### UA 4.1 – Desserte en eau, électricité et télécommunication

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable et d'électricité.

Tout projet de construction doit comporter des dispositions techniques permettant le raccordement en souterrain aux réseaux publics d'électricité et de télécommunication.

#### UA 4.2 – Dispositif d'assainissement des eaux usées

Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

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

#### UA 4.3 – Rejet des eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être rejetées au réseau (souterrain ou en surface) ou infiltrées sur la parcelle.

Les dispositifs d'assainissement de surface doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et entretenus au même titre que les équipements enterrés.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées séparatif est interdit.

### ARTICLE UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

### ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

#### UA 6.1 – Dans l'ensemble de la zone UA à l'exception des secteurs anciens (UAa et UAai)

Toute construction devra s'implanter à l'alignement des voies existantes ou l'alignement futur des voies à élargir ou à créer ou au minimum à 5 mètres du bord du domaine public.

#### UA 6.2 – Dans les secteurs anciens (UAa et UAai)

Toute construction devra marquer l'alignement des voies existantes ou l'alignement futur des voies à élargir ou à créer, soit par l'implantation d'un pignon ou d'une façade, soit par la construction d'une clôture.

#### UA 6.3 – Dans l'ensemble de la zone UA

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer :

- aux constructions liées aux équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public,
- à la reconstruction après sinistre de bâtiments existants,
- à l'aménagement et l'extension de constructions existantes,
- aux opérations d'ensemble (ensemble de bâtiments réalisé par un même constructeur).

### ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 3 mètres.

---

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer :

- aux constructions liées aux équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public, en cas de raison technique justifiée,
- à la reconstruction après sinistre de bâtiments existants,
- à l'aménagement et l'extension de constructions existantes.

## **ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ**

Les constructions d'habitations devront être implantées avec un minimum 6 mètres entre elles.

## **ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL**

Sans objet

## **ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée entre l'égout du toit et le point le plus bas du terrain naturel initial au droit de la construction.

### **UA 10.1 – Dans l'ensemble de la zone UA à l'exception des secteurs anciens (UAa et UAai)**

Cette hauteur ne peut dépasser :

- 7 mètres pour les constructions situées à l'alignement des voies principales,
- 6 mètres pour les bâtiments situés en arrière de la construction principale.

Les annexes (garages, etc.) devront être d'une hauteur égale ou inférieure à celle de la construction principale.

### **U10 6.2 – Dans les secteurs anciens (UAa et UAai)**

Cette hauteur doit être au maximum égale à celle du bâtiment limitrophe le plus élevé et ne peut dépasser 10 mètres pour les constructions situées à l'alignement. En tout état de cause, l'opération devra rester en harmonie avec le nombre de niveaux des constructions avoisinantes.

### **UA 10.3 – Dans l'ensemble de la zone UA**

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer :

- aux constructions liées aux équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public, en cas de raisons technique justifiée,
- à la reconstruction après sinistre de bâtiments existants,
- à l'aménagement de constructions existantes.

## ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS - NIVEAU D'IMPLANTATION

### UA 11.1 – Aspect général - niveau d'implantation

#### UA 11.1.1 – INTÉGRATION GÉNÉRALE

L'implantation ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.

A cet effet, les constructions principales, leurs annexes et les clôtures doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

#### UA 11.1.2 – ADAPTATION AU SOL

L'adaptation au sol doit être particulièrement étudiée pour chaque construction. Les constructions doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.

Sauf impossibilité technique ou parti architectural affirmé (utilisation des demi-niveaux), la hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée ne doit pas être supérieure à 0,60 mètre au dessus du terrain naturel mesuré en tout point de construction.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt public.

#### UA 11.1.3 – DANS LE SECTEUR INONDABLE (UAai)

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

› Les constructions nouvelles devront comporter un premier niveau de plancher à 0,60 mètre au moins au-dessus du niveau de terrain naturel, hors ouvrages techniques.

Les annexes aux constructions à usage d'habitation pourront être implantées au niveau du terrain naturel si le caractère des constructions voisines ou des contraintes techniques le justifie.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il sera prévu en plus un étage habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues (crue centennale type 1940 modélisée), avec une issue permettant l'évacuation des personnes lors d'une crue. Cette issue sera accessible de l'intérieur comme de l'extérieur.

#### Rappel

##### • Pas d'atteinte aux paysages

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 R111-21 du Code de l'urbanisme).

##### • Plan de sauvegarde et de mise en valeur

Les secteurs UAa et UAai correspondent au périmètre du secteur sauvegardé. À l'intérieur d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur, tous travaux et aménagements intérieurs et extérieurs doivent faire l'objet d'une autorisation après avis d'un Architecte des Bâtiments de France.

---

Dans les nouveaux immeubles collectifs, chaque logement comportera au moins un niveau habitable situé au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues (crue centennale type 1940 modélisée), avec une issue permettant l'évacuation des personnes lors d'une crue. Cette issue sera accessible de l'intérieur comme de l'extérieur.

Dans le cadre d'un réaménagement d'une construction à usage de logements collectifs, les logements situés en rez-de-chaussée devront comporter au moins un niveau habitable situé au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues (crue centennale type 1940 modélisée), avec une issue permettant l'évacuation des personnes lors d'une crue.

- › Les constructions nouvelles devront être aptes à résister structurellement aux remontées de nappes et à une inondation dont le niveau serait égal à la cote des plus hautes eaux connues (crue centennale type 1940 modélisée).

## UA 11.2 – Aspect architectural

### ***UA 11.2.1 - TOITURES ET ANNEXES***

#### ***• Cas général***

L'orientation du faîtage principal doit s'harmoniser avec celle des faîtages des constructions voisines.

Les toitures des constructions à usage d'habitation et les annexes doivent comporter 2 pans, avec une pente comprise entre 40 et 50 degrés. Elles peuvent présenter plusieurs pans à l'angle de deux rues.

Lorsqu'elles sont isolées ou dissociées du bâtiment principal, les annexes et dépendances auront au moins deux pentes de toitures, avec une pente comprise entre 30 et 40 degrés. Toutefois, les annexes peuvent être couvertes par une toiture à un seul versant de minimum 20°, dès lors qu'elles sont adossées à une autre construction, bien que non jointive du bâtiment principal.

Seuls sont admises les lucarnes à 2 ou 3 pans. Pourront être acceptés les outeaux de petites dimensions et les châssis ouverts dans le plan de la toiture sur les façades non visibles du domaine public. Ces ouvertures respecteront, par leurs dimensions (inférieures ou égales à celle des lucarnes traditionnelles), leurs proportions et leur nombre, l'harmonie générale de la toiture. Elles ne devront pas provoquer de contraste marqué par rapport aux mêmes éléments (lucarnes et outeaux) des constructions avoisinantes.

Les châssis de toiture et volets roulants extérieurs superposés sur ceux-ci devront être intégrés sans saillie dans le plan de la couverture.

• ***En secteurs anciens (UAa et UAai)***

Le style de toitures (pente et forme générale) des bâtiments protégés en Secteur Sauvegardé serviront autant que possible de référence pour les constructions nouvelles.

***UA 11.2.2 - MATÉRIAUX DE TOITURE***

• ***Cas général***

› Pour les constructions à usage d'habitation et les annexes

Les matériaux de toitures seront l'ardoise ou la petite tuile plate à emboîtement ou à recouvrement de ton patiné (ni brun foncé ni rouge), dont la couleur se rapproche le plus possible de celle des constructions avoisinantes. Peut être également admis tout matériau présentant les mêmes aspects, formes et couleurs que l'ardoise ou la tuile traditionnelles, à l'exclusion toutefois de la tôle.

Le matériau de couverture des annexes doit être traité avec la même teinte que celle du matériau couvrant le bâtiment principal et rester en harmonie avec celui des toitures des constructions avoisinantes.

› Pour les constructions à usage d'activités, telles que les ateliers, hangars...

Le matériau de toiture doit être identique à celui de la construction principale.

Sont exclues les plaques métalliques non protégées par un procédé industriel, et les autres matériaux non teintés dans la masse.

• ***En secteurs anciens (UAa et UAai)***

Tuiles plates petit moule à recouvrement (65 au m<sup>2</sup> minimum) ou ardoise naturelle à l'exclusion de tout autre matériau.

***UA 11.2.3 - FAÇADES, ENDUITS EXTÉRIEURS, MENUISERIES ET ANNEXES***

• ***Cas général***

Les teintes des enduits extérieurs et des menuiseries devront se rapprocher des teintes traditionnelles pratiquées dans la région. Les enduits devront être de préférence brossés, lissés ou grattés dans une teinte naturelle, analogue à celle des enduits traditionnels à la chaux.

La couleur blanche pure est interdite.

Les menuiseries de portes et fenêtres visibles depuis l'espace public :

- devront être en bois, avec une découpe en plusieurs carreaux reprenant la découpe traditionnelle,

---

- pourront être en matériau PVC uniquement sur les façades et menuiseries qui en sont déjà pourvues à l'origine de la construction.

De façon général, le bois est préconisé.

La pose de volets roulants ne sera pas autorisée sur les façades qui n'en sont pas déjà pourvues à l'origine de la construction.

Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit, tels que briques creuses, parpaings, agglo-mérés, carreaux de plâtres,... ne doivent pas rester apparents sur les parements extérieurs des constructions.

Les matériaux destinés à rester apparents (briques, pierres, enduits,...) ne doivent pas recevoir de peinture.

Les imitations de matériaux, tels que faux appareillages de pierres, fausses briques, faux pans de bois,... sont interdits.

• ***En secteurs anciens (UAa et UAai)***

Lors de travaux de restauration, les moulurations, corniches ou bandeaux de pierre devront être conservés ou refaits à l'identique.

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

En outre :

- la pose de volets roulants est interdite sur les façades qui n'en sont pas pourvues à l'origine.
- lors de la réfection de façades commerciales ou de rénovation des devantures, les menuiseries d'origine seront préservées, si cela est techniquement possible.

***UA 11.2.4 - ADAPTATIONS - FORMES ARCHITECTURALES NON TRADITIONNELLES***

Nonobstant les dispositions précédentes des paragraphes 11.1 et 11.2, des adaptations architecturales peuvent être admises en cas de restauration, de réfection ou d'extension de construction.

Sous réserve de respecter les prescriptions du paragraphe UA 11.1 ci-dessus, pourront être autorisées les constructions de forme architecturale non traditionnelle ou faisant appel à des techniques nouvelles liées aux économies d'énergie et à la limitation du débit d'eau pluviale.

***UA 11.2.5 - CLÔTURES ET PORTAILS***

Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel des ouvrages similaires existants dans le voisinage.

Les éléments et matériaux hétéroclites sont interdits.

Tout projet de clôture en zone submersible est soumis à l'avis des services hydrauliques.

• ***Clôtures sur voies***

› En secteurs anciens (UAa et UAai)

Seuls sont admis les murs pleins traditionnels, d'une hauteur maximale de 2,00 m et constitués soit de briques, soit de pierres appareillées.

› En zone UA

En plus des dispositions admises en secteur ancien, sont admises les clôtures constituées d'un mur bahut de 0,50 à 0,80 m de hauteur surmonté d'une grille ou de tout autre dispositif à claire-voie et doublé ou non d'une haie, l'ensemble ne pouvant dépasser 2,00 mètres.

Sont interdits en zone UA et secteurs UAa et UAai les panneaux préfabriqués en béton ou en plastique, pleins ou ajourés ainsi que les panneaux rigides soudés.

• ***Clôtures en limite séparative***

Les clôtures en limite séparative ne doivent pas dépasser une hauteur de 2,00 mètres.

## ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins engendrés par l'usage des constructions.

Il doit être assuré en dehors des voies publiques grâce à des équipements adaptés à ces besoins et implantés sur le terrain proche de ces constructions.

Pour les établissements commerciaux de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de superficie de plancher hors œuvre brute.

En secteurs UAa et UAai, la localisation de ces équipements pourra être éloignée de la construction si l'opération conduit à l'amélioration du cadre architectural et fonctionnel du secteur sauvegardé après accord avec la Commune.

## ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il est souhaité que les constructions, les voies d'accès et toutes les utilisations du sol admises soient implantées de manière à préserver les plantations existantes, à moins de prévoir leur remplacement.

Les aires de stationnement et tout projet d'installation à usage commercial ou artisanal doit être conçues dans un souci de bonne intégration paysagère.

Les abris de jardins devront être masqués depuis les voies publiques pour les parties qui seraient exposées directement au regard de l'usager de la voie.

---

## **SECTION III : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Sans objet.

### **ARTICLE UA 15 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La construction doit répondre aux normes en vigueur.

### **ARTICLE UA 16 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

La construction doit répondre aux normes en vigueur.

# CHAPITRE II : RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE UB

## ARTICLE UB 0 : CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UB est une zone périphérique affectée en priorité à l'habitat, ainsi qu'aux activités, équipements et services compatibles avec celui-ci.

La zone UB est par définition équipée de tous les réseaux de viabilité.

Elle comprend un secteur UBj. Le secteur est exclusivement à vocation de jardin et activités annexes de l'habitation. Les habitations sont interdites, en raison de la proximité de la zone d'activité.

*Rappel : En application de l'article R 111-4 du code de l'urbanisme, et du décret du 5 février 1986, les permis de construire ou de démolir, les installations et travaux divers prévus au code de l'urbanisme peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. La mise en œuvre de cette réglementation est du ressort exclusif de la Direction Régionale des Affaires Culturelles - service régional de l'archéologie de la Région Centre.*

## SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 et notamment :

- la création de nouvelles activités agricoles ou industrielles,
- les dépôts de véhicules en plein air soumis à déclaration,
- l'ouverture de terrains pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- le stationnement des caravanes isolées soumis à autorisation,
- les affouillements et exhaussement du sol conduisant à une modification du terrain naturel sans rapport avec l'environnement immédiat,

### ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 et notamment:

- les constructions à usage d'habitations et leurs annexes (dont les abris de jardin),
- les constructions à usage commercial, artisanal, hôtelier et de services et leurs annexes,
- l'aménagement, l'extension ainsi que la reconstruction après sinistre des constructions existantes,

- 
- l'aménagement, l'extension ou la construction de bâtiments liés aux activités agricoles existantes, sous réserve qu'ils soient sur la même emprise foncière et très proches du lieu d'activité ou du siège de celle-ci et que leur destination et leur aspect soient compatibles avec le voisinage,
  - les aires de jeux, de sport et de loisirs ouvertes au public,
  - les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public,
  - les aires de stationnement,
  - les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés à des ouvrages et constructions autorisés par le caractère de la zone.

Dans le secteur UBj sont UNIQUEMENT admises les occupations et utilisations du sol ci-dessous :

- les annexes (dont les abris de jardin) à condition qu'il n'y ait au total qu'une seule annexe par parcelle,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés à des ouvrages et constructions autorisés par le caractère de la zone.

## **SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB 3 : ACCÈS ET VOIRIE**

#### **UB 3.1 - Rappel**

Les accès et les voies des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible,
- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation,
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.).

#### **UB 3.2 - Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible.

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

Toute opération doit limiter ses accès à un seul sur les voies publiques.

Ces accès doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne

à la circulation publique.

Les parcelles situées à l'arrière d'une construction existante, ne présentant pas de façade sur rue ou étant desservie par un droit de passage sont interdites à la construction. Cette disposition vise à exclure les constructions nouvelles individuelles en « second rideau ».

## ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### UB 4.1 – Desserte en eau, électricité et télécommunication

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable et d'électricité.

Tout projet de construction doit comporter des dispositions techniques permettant le raccordement en souterrain aux réseaux publics d'électricité et de télécommunication.

### UB 4.2 – Dispositif d'assainissement des eaux usées

Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement.

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

### UB 4.3 – Rejet des eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être rejetées au réseau (souterrain ou en surface) ou infiltrées sur la parcelle.

Les dispositifs d'assainissement de surface doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et entretenus au même titre que les équipements enterrés.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées séparatif est interdit.

*Rappel sur le rejet des eaux pluviales  
(article 640 et suivants du Code Civil) :*

*Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés, à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.*

## ARTICLE UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

## ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- › Toute construction devra s'implanter à l'alignement des voies existantes ou l'alignement futur des voies à élargir ou à créer ou au minimum à 5 mètres du bord du domaine public.
- › Des dispositions différentes peuvent s'appliquer :

- 
- aux constructions liées aux équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public,
  - à la reconstruction après sinistre de bâtiments existants,
  - à l'aménagement et l'extension de constructions existantes,
  - aux opérations d'ensemble (ensemble de bâtiments réalisé par un même constructeur).

### **ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 3 mètres. Des dispositions différentes peuvent s'appliquer :

- aux constructions liées aux équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public, en cas de raisons technique justifiée,
- à la reconstruction après sinistre de bâtiments existants,
- à l'aménagement et l'extension de constructions existantes.

### **ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ**

Les constructions d'habitations devront être implantées avec un minimum 6 mètres entre elles.

### **ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la surface du terrain.

### **ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée entre l'égout du toit et le point le plus bas du terrain naturel initial au droit de la construction.

Cette hauteur des constructions ne peut dépasser 6 mètres.

Les annexes (garages, etc.) devront être d'une hauteur égale ou inférieure à celle de la construction principale.

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer :

- aux constructions liées aux équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public,
- à la reconstruction après sinistre de bâtiments existants,
- à l'aménagement de constructions existantes.

## ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

### Rappel

*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 R111-21 du Code de l'urbanisme).*

### UB 11.1 – Aspect général - niveau d'implantation

#### **UB 11.1.1 – INTÉGRATION GÉNÉRALE**

L'implantation ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.

A cet effet, les constructions principales, leurs annexes et les clôtures doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

#### **UB 11.1.2 – ADAPTATION AU SOL**

L'adaptation au sol doit être particulièrement étudiée pour chaque construction. Les constructions doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.

Sauf impossibilité technique ou parti architectural affirmé (utilisation des demi-niveaux), la hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée ne doit pas être supérieure à 0,60 mètre au dessus du terrain naturel mesuré en tout point de construction.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt public.

### UB 11.2 – Aspect architectural

#### **UB 11.2.1 - TOITURES ET ANNEXES**

L'orientation du faîtement principal doit s'harmoniser avec celle des faîtements des constructions voisines.

Les toitures des constructions à usages d'habitation et les annexes doivent comporter 2 pans, avec une pente comprise entre 40 et 50 degrés. Elles peuvent présenter plusieurs pans à l'angle de deux rues.

Lorsqu'elles sont isolées ou dissociées du bâtiment principal, les annexes et dépendances auront au moins deux pentes de toitures, avec une pente comprise entre 30 et 40 degrés. Toutefois, les annexes peuvent être couvertes par une toiture à un seul versant de minimum 20°, dès lors qu'elles

---

sont adossées à une autre construction, bien que non jointives du bâtiment principal.

Seuls sont admises les lucarnes à 2 ou 3 pans. Pourront être acceptés les outeaux de petites dimensions et les châssis ouverts dans le plan de la toiture sur les façades non visibles du domaine public. Ces ouvertures respecteront, par leurs dimensions (inférieures ou égales à celle des lucarnes traditionnelles), leurs proportions et leur nombre, l'harmonie générale de la toiture. Elles ne devront pas provoquer de contraste marqué par rapport aux mêmes éléments (lucarnes et outeaux) des constructions avoisinantes.

Les châssis de toiture et les volets roulants extérieurs superposés sur ceux-ci devront être intégrés sans saillie dans le plan de la couverture.

#### ***UB 11.2.2 - MATÉRIAUX DE TOITURE***

› Pour les constructions à usage d'habitation et les annexes

Les matériaux de toitures seront l'ardoise ou la tuile de ton patiné non uniforme (ni brun foncé ni rouge), dont la couleur se rapproche le plus possible de celle des constructions avoisinantes.

Le matériau de couverture des annexes (lorsqu'il n'est pas la tuile ou l'ardoise ou le bois) doit être de même aspect que le matériau couvrant le bâtiment principal et rester en harmonie avec celui des toitures des constructions avoisinantes.

› Pour les constructions à usage d'activités, telles que les ateliers, hangars...

Le matériau de toiture doit se rapprocher au maximum de celui de la construction principale. Toutefois, le fibro-ciment teinté dans la masse de couleur ardoise ou tuile peut être admis.

Sont exclues les plaques métalliques non protégées par un procédé industriel, et les autres matériaux non teintés dans la masse.

#### ***UB 11.2.3 - FAÇADES, ENDUITS EXTÉRIEURS, MENUISERIES ET ANNEXES***

Les teintes des enduits extérieurs et des menuiseries devront se rapprocher des teintes traditionnelles pratiquées dans la région.

Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit, tels que briques creuses, parpaings, agglo-mérés, carreaux de plâtres,... ne doivent pas rester apparents sur les parements extérieurs des constructions.

Les matériaux destinés à rester apparents (briques, pierres, enduits,...) ne doivent pas recevoir de peinture.

La couleur blanche pure est interdite. Le matériau préconisé pour les menuiseries de portes et fenêtres sera généralement le bois, avec une découpe en plusieurs carreaux reprenant la découpe traditionnelle. La pose de volets roulants ne sera pas autorisée sur les façades qui n'en sont pas déjà pourvues à l'origine de la construction.

## **UB 11.2.4 - ADAPTATIONS - FORMES ARCHITECTURALES NON TRADITIONNELLES**

Nonobstant les dispositions précédentes des paragraphes 11.1 et 11.2, des adaptations architecturales peuvent être admises en cas de restauration, de réfection ou d'extension de construction.

Sous réserve de respecter les prescriptions du paragraphe UB 11.1 ci-dessus, pourront être autorisées les constructions de forme architecturale non traditionnelle ou faisant appel à des techniques nouvelles, liées aux économies d'énergie et à la limitation du débit d'eau pluviale.

## **UB 11.2.4 - CLÔTURES ET PORTAILS**

### **• Ouvrages concernant l'habitat individuel ou collectif**

Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel des ouvrages similaires existants dans le voisinage.

Les éléments et matériaux hétéroclites sont interdits.

#### › Clôtures sur voies

Sont admises les clôtures constituées d'un mur bahut de 0,50 à 1,00 m de hauteur surmonté d'une grille ou de tout autre dispositif à claire-voie et doublé ou non d'une haie, l'ensemble ne pouvant dépasser 2,00 mètres.

Sont admises également les clôtures constituées d'un grillage d'une hauteur maximale de 2,00 mètres, d'aspect s'harmonisant avec l'environnement immédiat, doublée d'une haie vive.

Sont interdits les panneaux préfabriqués en béton ou en plastique, pleins ou ajourés ainsi que les panneaux rigides soudés.

#### › Clôtures en limite séparative

Les clôtures en limite séparative ne doivent pas dépasser une hauteur de 2,00 mètres.

En cas de création, elles seront généralement constituées d'un simple grillage sur poteaux métalliques, doublées ou non d'une haie d'essences mélangées.

### **• Ouvrages relatifs aux installations à usages commercial ou artisanal**

Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité.

Les clôtures seront constituées d'un grillage sur poteaux droits, dont la hauteur ne dépassera pas, sauf contraintes techniques particulières justifiées, 2,00 m.

## **ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins engendrés par l'usage des constructions.

Il doit être assuré en dehors des voies publiques grâce à des équipements adaptés à ces besoins et

---

implantés sur le terrain proche de ces constructions.

Pour les établissements commerciaux de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de superficie de plancher hors œuvre brute.

#### **ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Il est souhaité que les constructions, les voies d'accès et toutes les utilisations du sol admises soient implantées de manière à préserver les plantations existantes, à moins de prévoir leur remplacement.

Les aires de stationnement et tout projet d'installation à usage commercial ou artisanal doivent être conçues dans un souci de bonne intégration paysagère.

Les abris de jardins devront être masqués depuis les voies publiques pour les parties qui seraient exposées directement au regard de l'usager de la voie.

### **SECTION III : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Sans objet.

#### **ARTICLE UB 15 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La construction doit répondre aux normes en vigueur.

#### **ARTICLE UB 16 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

La construction doit répondre aux normes en vigueur.

# CHAPITRE III : RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE UE

## ARTICLE UE 0 : CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UE est un ensemble de zones affecté en priorité aux équipements (hôpital, stade, cimetière, collège, plage et espaces d'éducation sportive.).

Elle est par définition équipée de tous les réseaux de viabilité.

La zone UE comporte un secteur UEai, correspondant aux berges inondables du Cher couvertes par le Plan de Sauvegarde et de mise en Valeur ainsi qu'un secteur UEi, correspondant aux berges inondables du Cher.

- Les secteurs UEai1 et UEi1 sont soumis à des risques d'inondation avec des aléas faibles.
- Le secteur UEi2 est soumis à des risques d'inondation avec des aléas moyens.
- Les secteurs UEai3 et UEi3 sont soumis à des risques d'inondation avec des aléas forts.

Le niveau d'aléa est considéré :

- comme faible (aléa 1) quand la profondeur de submersion possible est inférieure à 1 mètre avec une vitesse de courant nulle à faible.
- comme moyen (aléa 2) quand la profondeur de submersion possible est comprise entre 1 et 2 mètres avec une vitesse de courant nulle à faible ou quand la profondeur de submersion possible est inférieure à 1 mètre avec une vitesse de courant moyenne ou forte.
- comme fort (aléa 3) quand la profondeur de submersion possible est supérieure à 2 mètres avec une vitesse de courant nulle à faible ou quand la profondeur de submersion possible est comprise entre 1 à 2 mètres avec une vitesse de courant moyenne ou forte.
- comme très fort (aléa 4) quand la profondeur de submersion possible est supérieure à 2 mètres avec une vitesse de courant moyenne ou forte et présentant un danger particulier (aval déversoir, débouché d'ouvrage, etc.).

Ces zones naturelles inondables sont classées par le P.P.R.I., Plan de Prévention du Risque d'Inondation, comme zone de secteur A soit "à préserver de toute urbanisation nouvelle". Le P.P.R.I. vaut

*Rappel : En application de l'article R 111-4 du code de l'urbanisme, et du décret du 5 février 1986, les permis de construire ou de démolir, les installations et travaux divers prévus au code de l'urbanisme peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. La mise en œuvre de cette réglementation est du ressort exclusif de la Direction Régionale des Affaires Culturelles - service régional de l'archéologie de la Région Centre.*

servitude d'utilité publique, sa réglementation s'impose. Le plan des différents secteurs d'aléas se trouve dans le Porter à Connaissance de l'État et dans les annexes de ce PLU.

Dans ces secteurs, toutes les demandes d'autorisation de construire ou de démolir ainsi que les déclarations de travaux seront soumises à l'appréciation des services de l'État compétents.

## **SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

#### **UE 1.1 - Dispositions communes à l'ensemble de la zone UE**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 et notamment :

- la création de nouvelles activités agricoles,
- les dépôts de véhicules en plein air soumis à déclaration,
- les constructions à usage unique d'habitation et n'ayant pas de lien direct avec l'activité,
- l'ouverture de terrains pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- le stationnement des caravanes isolées soumis à autorisation,
- les affouillements et exhaussement du sol conduisant à une modification du terrain naturel sans rapport avec l'environnement immédiat,
- les installations permanentes de ball-trap et de sport mécanique (type motocross, héliport,etc.),
- les éoliennes soumises à autorisation.

#### **UE 1.2 - Dispositions communes aux secteurs d'aléas**

Afin de ne pas compromettre la préservation des champs d'inondation ou l'écoulement des eaux, toutes les constructions, ouvrages, installations ou travaux à l'exception de ceux définis à l'article 2 ci-dessous sont interdits.

### **ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

#### **UE 2.1 - Dispositions communes à l'ensemble de la zone UE**

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 et notamment :

- les constructions à usage d'équipement et leurs annexes, liées à la vocation de la zone,
- les logements de direction et de gardiennage sous réserve d'être accolés ou intégrés au bâtiment d'activité principal,

- l'aménagement, l'extension ainsi que la reconstruction après sinistre des constructions existantes,
- les aires de jeux, de sport et de loisirs ouvertes au public,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public,
- les aires de stationnement,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés à des ouvrages et constructions autorisés par le caractère de la zone.

## UE 2.2 - Dispositions spécifiques aux secteurs d'aléas

### ***UE 2.2.1 - DISPOSITIONS COMMUNES AUX SECTEURS UEai1, UEi1, UEi2, UEai3 ET UEi3***

Dans ce secteur, sont autorisées les opérations suivantes que si elles respectent les dispositions des articles UE 9, UE 11 et UE 13.

Des prescriptions particulières s'appliquent dans les cas suivants :

- Les installations de stockage de produits dangereux ou polluants nécessaires aux constructions, installations et activités admises dans la zone doivent tenir compte du caractère inondable de la zone par :
  - Stockage en récipients étanches ou stockage situé au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues (crue centennale type 1940 modélisée),
  - Orifices de remplissage étanches et débouchés de tuyaux d'évents au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues (crue centennale type 1940 modélisée),
  - Anchorage des citernes étanches enterrées ou arrimage des autres.
- Pour le stockage d'effluents d'élevage (fosses à lisier, fumières, silos à ensilage) et d'aliments pour bétail, il est nécessaire que des mesures soient prises pour réduire la pollution des eaux en cas de crue.
- Pour toutes constructions, installations ou aménagements nouveaux, des dispositions de construction devront être prises par le maître d'ouvrage ou le constructeur pour limiter le risque de dégradations par les eaux et pour faciliter l'évacuation des habitants en cas d'alerte à la crue,
- Les constructions nouvelles devront être aptes à résister structurellement aux remontées de nappes et à une inondation dont le niveau serait égal à la cote des plus hautes eaux connues (crue centennale type 1940 modélisée).

Sont autorisés les ouvrages et travaux suivants :

- les remblais et endiguements justifiés par un intérêt général de protection des lieux déjà fortement urbanisés,
- les remblais nécessaires à la desserte des constructions ou à l'aménagement des abords au droit du bâtiment ou à la réalisation de terrasses dans la limite cumulée de 10 % de l'emprise au sol de la construction,
- les travaux d'infrastructure publique, leurs équipements et les remblaiements indispensables à condition :
  - que leurs fonctions rendent impossible toute solution d'implantation en dehors des zones inondables,
  - que le parti retenu parmi les différentes solutions techniques envisageables, assure le meilleur équilibre entre les enjeux de sécurité publique, hydrauliques, économiques et environnementaux,
  - que toutes les mesures soient prises pour ne pas aggraver les risques et les effets de crues, en particulier pour éviter des implantations dans les zones d'aléas les plus forts.
- les espaces verts, sous réserve des prescriptions de l'article UE13, et des terrains soumis aux risques d'aléas 3 sous réserve de l'exploitation des terrains,
- les plans d'eau, étangs et affouillements à condition que les déblais soient évacués hors zones inondables,
- les aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs, à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux,
- les aires de stationnement,
- les aménagements divers ne comportant pas de constructions, d'installations ou d'ouvrages interdits par la présente réglementation et non susceptibles d'avoir un effet négatif direct ou indirect sur la préservation des champs d'expansion des crues, l'écoulement des eaux, la sécurité des biens et des personnes...
- les réseaux d'irrigation et de drainage ainsi que leur équipement à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux,
- les réseaux enterrés et aériens.

#### ***UE 2.2.2 - SECTEURS D'ALÉAS 1 (UEai1 ET UEi1)***

Sont autorisés les constructions, installations, ouvrages et travaux suivants :

- les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'activité existante agricole, viticole ou piscicole de la zone et leurs annexes, à condition d'être implantées à proximité des bâtiments de cette exploitation,
- les bâtiments et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole ou piscicole qui n'auraient pu être implantés en dehors de la zone inondable,

- les serres, autres qu'agricoles, qui n'auraient pu être implantés en dehors de la zone inondable, dans la limite d'une emprise au sol maximale de 50%,
- 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 et sous réserve de prévoir une protection adaptée contre les crues (le choix de l'implantation ou de l'extension de ces équipements devra résulter d'une analyse prenant en compte les enjeux hydrauliques, économiques et les pollutions),
- les constructions et installations nécessaire à l'activité privé de loisirs (sportifs-culturels) ou de tourisme, sans hébergement, dans la limite d'une emprise au sol de 40 m<sup>2</sup>,
- les constructions ou installations nécessaire à l'exploitation des équipements publics ou associatifs, de loisirs (sportifs-culturels) ou de tourisme, sans hébergement, et s'il est indispensable à la surveillance et au fonctionnement de ces installations, le logement du gardien,
- les clôtures sur voie, en limite séparative et pour enclos à animaux autres qu'agricoles, ajoutées sur toute la hauteur (cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protection intérieurs aux propriétés),
- les abris de jardin d'une emprise maximale de 9 m<sup>2</sup> à raison d'un abri par jardin effectif, au sein de jardins familiaux ou isolés,
- les abris ouverts pour animaux d'une emprise maximale de 15 m<sup>2</sup>,
- les installations liées à l'exploitation du sous-sol,
- les constructions de faible emprise indispensables au fonctionnement des services publics, et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, tels que pylônes, poste de transformation, local technique...,
- les abris de pompage maçonnés, dont la longueur sera parallèle au sens du courant et d'une surface inférieure ou égale à 8 m<sup>2</sup>,
- les aménagements d'aires d'accueil des gens du voyage et les constructions nécessaires à leur fonctionnement,
- les terrains de camping et de caravanage et les constructions nécessaires à leur fonctionnement et s'il est indispensable le logement du gardien. Les terrains de camping et de caravanage ne devront en aucun cas comporter des habitations légères de loisirs,
- les piscines enterrées, à condition qu'aucune partie de l'ouvrage ne fasse obstacle à l'écoulement des eaux,
- les constructions nécessaires à l'observation du milieu naturel dont l'emprise au sol devra être inférieure à 20 m<sup>2</sup>,
- les structures provisoires (tentes, parquets, structures flottables, baraquements, tribunes...) sous réserve qu'il soit possible de les démonter et de les mettre hors d'eau en cas de crue dans

un délai rapide (de 12 à 48 heures) et que l'implantation de ces structures en zone inondable n'intervienne qu'entre le 1<sup>er</sup> avril et le 1<sup>er</sup> novembre,

- le changement de destination en vue de l'habitation des bâtiments maçonnés existants à la date de l'approbation du PPR ayant une existence juridique et présentant un caractère et un intérêt architectural, en vue de l'habitation ou de l'aménagement de gîtes à raison d'un gîte par unité bâtie et sous réserve que les constructions comportent un étage au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues. Il est nécessaire que des mesures soient prises pour réduire la vulnérabilité des bâtiments existants à la date d'approbation du projet de protection, et que l'augmentation éventuelle d'emprise au sol ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>. Ce changement de destination ne devra pas entraîner la création de plus d'un logement par unité foncière,
- le changement de destination des bâtiments existants à la date d'approbation du PPR aux fins d'activités autorisées dans la zone,
- les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements interne sans changement de destination autres que ceux autorisés, les traitements et modifications de façades et réfections de toitures,
- une extension limitée des constructions existantes ayant une existence juridique, implantées antérieurement à la date d'approbation du PPR dans les limites suivantes :

D'une part, du plafond défini en application des pourcentages fixés ci-dessus en matière d'emprise au sol.

D'autre part :

- 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes comprises, sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements (les annexes pourront être attenantes ou non au bâtiment principal),
- 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les extensions ou annexes de bâtiment à usage d'activités économiques ou de services. Les bâtiments à usage agricole et les constructions nécessaires aux services publics ne sont pas soumis à ce plafond,
- pour l'extension de constructions existantes à usage d'habitation, cette extension ne peut se faire par le changement de destination de bâtiments attenants à cette habitation, dans la limite d'emprise de bâtiments existants et sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements,
- les surélévations limitées en surface (y compris l'aménagement des combles), au dessus du niveau habitable des bâtiments existants, dans le but de permettre l'amélioration des conditions de confort et de sécurité de leurs occupants, à titre temporaire ou permanent, sous réserve de ne pas créer de logements supplémentaires,
- la reconstruction de bâtiments sinistrés à condition de respecter une emprise au sol au plus équivalente à l'emprise existante à la date de prescription du PPR, éventuellement majorée des

20 m<sup>2</sup> ou 100 m<sup>2</sup> selon les dispositions citées ci-dessus. La reconstruction devra faire l'objet d'une réduction de vulnérabilité, conformément aux prescriptions ci-dessus,

#### **UE 2.2.3 - SECTEUR D'ALÉAS 2 (UEi2)**

Sont autorisés les constructions, installations, ouvrages et travaux suivants :

- les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'activité existante agricole, viticole ou piscicole de la zone et leurs annexes, à condition d'être implantées à proximité des bâtiments de cette exploitation,
- les bâtiments et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole ou piscicole qui n'auraient pu être implantés en dehors de la zone inondable ou dans l'aléa plus faible,
- les serres, autres qu'agricoles, qui n'auraient pu être implantés en dehors de la zone inondable, dans la limite d'une emprise au sol maximale de 50%,
- 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 et sous réserve de prévoir une protection adaptée contre les crues (le choix de l'implantation ou de l'extension de ces équipements devra résulter d'une analyse prenant en compte les enjeux hydrauliques, économiques et les pollutions),
- les constructions et installations nécessaire à l'activité privé de loisirs (sportifs-culturels) ou de tourisme, sans hébergement, dans la limite d'une emprise au sol de 40 m<sup>2</sup>,
- les constructions ou installations nécessaire à l'exploitation des équipements publics ou associatifs, de loisirs (sportifs-culturels) ou de tourisme, sans hébergement, et s'il est indispensable à la surveillance et au fonctionnement de ces installations, le logement du gardien,
- les clôtures sur voie, en limite séparative et pour enclos à animaux autres qu'agricoles, ajoutées sur toute la hauteur (cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protection intérieurs aux propriétés),
- les abris de jardin d'une emprise maximale de 9 m<sup>2</sup> à raison d'un abri par jardin effectif, au sein de jardins familiaux ou isolés,
- les abris ouverts pour animaux d'une emprise maximale de 15 m<sup>2</sup>,
- les installations liées à l'exploitation du sous-sol,
- les abris de pompage maçonnés, dont la longueur sera parallèle au sens du courant et d'une surface inférieure ou égale à 8 m<sup>2</sup>,
- les aménagements d'aires d'accueil des gens du voyage et les constructions nécessaires à leur fonctionnement,
- les terrains de camping et de caravanage et les constructions nécessaires à leur fonctionne-

ment et s'il est indispensable le logement du gardien. Les terrains de camping et de caravanage ne devront en aucun cas comporter des habitations légères de loisirs,

- les piscines enterrées, à condition qu'aucune partie de l'ouvrage ne fasse obstacle à l'écoulement des eaux,
- les constructions nécessaires à l'observation du milieu naturel dont l'emprise au sol devra être inférieure à 20 m<sup>2</sup>,
- les structures provisoires (tentes, parquets, structures flottables, baraquements, tribunes...) sous réserve qu'il soit possible de les démonter et de les mettre hors d'eau en cas de crue dans un délai rapide (de 12 à 48 heures) et que l'implantation de ces structures en zone inondable n'intervienne qu'entre le 1er avril et le 1er novembre,
- le changement de destination en vue de l'habitation des bâtiments maçonnés existants à la date de l'approbation du PPR ayant une existence juridique et présentant un caractère et un intérêt architectural, en vue de l'habitation ou de l'aménagement de gîtes à raison de d'un gîte par unité bâtie et sous réserve que les constructions comportent un étage au-dessus du des plus hautes eaux connues. Il est nécessaire que des mesures soient prises pour réduire la vulnérabilité des bâtiments existants à la date d'approbation du projet de protection, et que l'augmentation éventuelle d'emprise au sol ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>. Ce changement de destination ne devra pas entraîner la création de plus d'un logement par unité foncière,

- le changement de destination des bâtiments existants à la date d'approbation du PPR aux fins d'activités autorisées dans la zone,
- les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes ans changement de destination autres que ceux autorisés, les traitements et modifications de façades et réfections de toitures,
- une extension limitée des constructions existantes ayant une existence juridique, implantées antérieurement à la date d'approbation du PPR dans les limites suivantes :

D'une part, du plafond défini en application des pourcentages fixés ci-dessus en matière d'emprise au sol.

D'autre part :

- 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes comprises, sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements (les annexes pourront être attenantes ou non au bâtiment principal),
- 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les extensions ou annexes de bâtiment à usage d'activités économiques ou de services. Les bâtiments à usage agricole et les constructions nécessaires aux services publics ne sont pas soumis à ce plafond,
- pour l'extension de constructions existantes à usage d'habitation , cette extension ne peut se faire par le changement de destination de bâtiments attenants à cette habita-

tion, dans la limite d'emprise de bâtiments existants et sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements,

- les surélévations limitées en surface (y compris l'aménagement des combles), au dessus du niveau habitable des bâtiments existants, dans le but de permettre l'amélioration des conditions de confort et de sécurité de leurs occupants, à titre temporaire ou permanent, sous réserve de ne pas créer de logements supplémentaires,
- la reconstruction de bâtiments sinistrés à condition de respecter une emprise au sol au plus équivalente à l'emprise existante à la date de prescription du PPR, éventuellement majorée des 20 m<sup>2</sup> ou 100 m<sup>2</sup> selon les dispositions citées ci-dessus. La reconstruction devra faire l'objet d'une réduction de vulnérabilité, conformément aux prescriptions ci-dessus,

#### ***UE 2.2.4 - SECTEURS D'ALÉAS 3 (UEai3 ET UEi3)***

Sont autorisés les constructions, installations, ouvrages et travaux suivants :

- les installations liées à l'exploitation du sous-sol,
- les constructions de faible emprise indispensables au fonctionnement des services publics, et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, tels que pylônes, poste de transformation, local technique...,
- les bâtiments et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole ou piscicole qui n'auraient pu être implantés en dehors de la zone inondable ou dans l'aléa plus faible,
- 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 et sous réserve de prévoir une protection adaptée contre les crues (le choix de l'implantation ou de l'extension de ces équipements devra résulter d'une analyse prenant en compte les enjeux hydrauliques, économiques et les pollutions),
- les constructions et installations nécessaires à l'activité privée de loisirs (sportifs-culturels) ou de tourisme, sans hébergement, dans la limite d'une emprise au sol maximale de 40 m<sup>2</sup>,
- les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation des équipements publics ou associatifs, de loisirs (sportifs-culturels) ou de tourisme, sans hébergement,
- les clôtures sur voie, en limite séparative, ajourées et d'une hauteur de 1,50 m maximum sans fondation faisant saillie sur le sol,
- les clôtures pour enclos à animaux autres qu'agricoles, ajourées sur toute la hauteur (cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protection intérieurs aux propriétés),
- les abris ouverts pour animaux d'une emprise maximale de 15 m<sup>2</sup>,

- les abris de pompage maçonnés, dont la longueur sera parallèle au sens du courant et d'une surface inférieure ou égale à 8 m<sup>2</sup>,
- les aménagements d'aires d'accueil des gens du voyage et les constructions nécessaires à leur fonctionnement, d'une emprise maximale de 40 m<sup>2</sup>,
- les terrains de camping et de caravanage et les constructions nécessaires à leur fonctionnement et s'il est indispensable le logement du gardien. Les terrains de camping et de caravanage ne devront en aucun cas comporter des habitations légères de loisirs,
- les piscines enterrées, à condition qu'aucune partie de l'ouvrage ne fasse obstacle à l'écoulement des eaux,
- les constructions nécessaires à l'observation du milieu naturel dont l'emprise au sol devra être inférieure à 20 m<sup>2</sup>,
- les structures provisoires (tentes, parquets, structures flottables, baraques, tribunes...) sous réserve qu'il soit possible de les démonter et de les mettre hors d'eau en cas de crue dans un délai rapide (de 12 à 48 heures) et que l'implantation de ces structures en zone inondable n'intervienne qu'entre le 1er avril et le 1er novembre,
- le changement de destination des bâtiments existants à la date d'approbation du PPR aux fins d'activités autorisées dans la zone,
- les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes sans changement de destination autres que ceux autorisés, les traitements et modifications de façades et réfections de toitures,
- une extension limitée des constructions existantes ayant une existence juridique, implantées antérieurement à la date d'approbation du PPR dans les limites suivantes :

D'une part, du plafond défini en application des pourcentages fixés ci-dessus en matière d'emprise au sol.

D'autre part :

- 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes comprises, sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements (les annexes pourront être attenantes ou non au bâtiment principal),
- 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les extensions ou annexes de bâtiment à usage d'activités économiques ou de services. Les bâtiments à usage agricole et les constructions nécessaires aux services publics ne sont pas soumis à ce plafond,
- pour l'extension de constructions existantes à usage d'habitation, cette extension ne peut se faire par le changement de destination de bâtiments attenants à cette habitation, dans la limite d'emprise de bâtiments existants et sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements,
- les surélévations limitées en surface (y compris l'aménagement des combles), au dessus du niveau habitable des bâtiments existants, dans le but de permettre l'amélioration des conditions

de confort et de sécurité de leurs occupants, à titre temporaire ou permanent, sous réserve de ne pas créer de logements supplémentaires et de créer une issue au niveau habitable se trouvant au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues (crue centennale type 1940 modélisée). Cette issue, permettant l'évacuation des personnes, devra être accessible de l'intérieur comme de l'extérieur,

- la reconstruction de bâtiments sinistrés à condition de respecter une emprise au sol au plus équivalente à l'emprise existante à la date de prescription du PPR, éventuellement majorée des 20 m<sup>2</sup> ou 100 m<sup>2</sup> selon les dispositions citées ci-dessus. La reconstruction devra faire l'objet d'une réduction de vulnérabilité, conformément aux prescriptions ci-dessus,
- les travaux d'entretien des moulins et maisons éclusières ou autre bâtiment et leur changement de destination dès lors que la nouvelle destination sera un équipement public de tourisme ou de loisirs (sportive-culturelle), sans hébergement, et que la vulnérabilité des biens et des personnes sera réduite.

Sont autorisées les exploitations des terrains suivantes :

- les cultures et pacages ainsi que les vergers,
- les plantations à basse tige et les haies,
- les plantations à haute tige comprenant des arbres espacés d'au moins 6 mètres à la condition qu'ils soient régulièrement élagués jusqu'à un mètre au moins au dessus du niveau des plus hautes eaux connues (crue centennale type 1940 modélisée) et que le sol entre les arbres reste bien dégagé,
- la création et l'extension de carrières et le stockage de matériaux qui en sont extraits à condition que l'emprise des stocks soit inférieure à 20 % de la surface u terrain et que les cordons de découverte soient parallèles au courant.

## SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UE 3 : ACCÈS ET VOIRIE

#### UE 3.1 - Rappel

Les accès et les voies des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible,
- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation,

- 
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.).

#### UE 3.2 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

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

Toute opération doit limiter ses accès à un seul sur les voies publiques.

Ces accès doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

### ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### UE 4.1 – Desserte en eau, électricité et télécommunication

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités recevant du public doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable et d'électricité.

Tout projet de construction doit comporter des dispositions techniques permettant le raccordement en souterrain aux réseaux publics d'électricité et de télécommunication.

#### UE 4.2 – Dispositif d'assainissement des eaux usées

Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

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

#### UE 4.3 – Rejet des eaux pluviales

Les eaux pluviales sont infiltrées ou régulées avant tout rejet dans le réseau public (aérien ou souterrain).

Les dispositifs d'assainissement de surface doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et entretenus au même titre que les équipements enterrés.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées séparatif est interdit.

### ARTICLE UE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

## ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet.

## ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 3 mètres.

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer :

- aux constructions liées aux équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public, en cas de raisons technique justifiée,
- à la reconstruction après sinistre de bâtiments existants,
- à l'aménagement et l'extension de constructions existantes.

## ARTICLE UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

## ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

### UE 9.1 - Dispositions applicables à l'ensemble de la zone UE à l'exception des secteurs d'aléas

Sans objet.

### UE 9.2 - Dispositions spécifiques aux secteurs d'aléas

*Dans l'ensemble des secteurs soumis aux dispositions du PPRI, l'emprise au sol désigne la projection verticale de la totalité de la construction à l'exception des petits éléments en surplomb tels que balcons, marquises, avancées de la toiture (et non la somme des sections des piliers en cas de constructions sur pilotis). La gestion des droits à emprise, en matière de division foncière, obéit aux mêmes principes et règles auxquels obéit le coefficient d'occupation des sols.*

L'emprise au sol est fixée à :

#### **UE 9.2.1 - SECTEURS D'ALÉAS 1 (UEai1 ET UEi1)**

Excepté pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, autres que celles liées à l'activité de loisirs ou de tourisme, et les bâtiments agricoles ou piscicoles, l'emprise au sol des constructions par rapport à la surface du terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire dans la zone sera au plus égale à :

*Rappel*

*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 R111-21 du Code de l'urbanisme).*

Constructions à usage d'habitation et leurs annexes	Constructions publiques ou associatives à usage de loisirs ou de tourisme et constructions nécessaires au fonctionnement des terrains de camping et de caravanage (hors construction à usage d'habitation)
150 m <sup>2</sup>	30% dans la limite d'une surface maximale d'emprise au sol de 2000 m <sup>2</sup>

#### **UE 9.2.2 - SECTEUR D'ALÉAS 2 (UEi2)**

Excepté pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, autres que celles liées à l'activité de loisirs ou de tourisme, et les bâtiments agricoles ou piscicoles, l'emprise au sol des constructions par rapport à la surface du terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire dans la zone sera au plus égale à :

Constructions à usage d'habitation et leurs annexes	Constructions publiques ou associatives à usage de loisirs ou de tourisme et constructions nécessaires au fonctionnement des terrains de camping et de caravanage (hors construction à usage d'habitation)
150 m <sup>2</sup>	20% dans la limite d'une surface maximale d'emprise au sol de 1000 m <sup>2</sup>

#### **UE 9.2.3 - SECTEURS D'ALÉAS 3 (UEai3 ET UEi3)**

Excepté pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, autres que celles liées à l'activité de loisirs ou de tourisme, et les bâtiments agricoles ou piscicoles, l'emprise au sol des constructions par rapport à la surface du terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire dans la zone sera au plus égale à :

Constructions publiques ou associatives à usage de loisirs ou de tourisme et constructions nécessaires au fonctionnement des terrains de camping et de caravanage (hors construction à usage d'habitation)
10% dans la limite d'une surface maximale d'emprise au sol de 500 m <sup>2</sup>

### **ARTICLE UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

## ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

### UE 11.1 – Aspect général - niveau d'implantation

#### ***UE 11.1.1 – INTÉGRATION GÉNÉRALE***

L'implantation ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.

A cet effet, les constructions principales, leurs annexes et les clôtures doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

#### ***UE 11.1.2 – ADAPTATION AU SOL***

L'adaptation au sol doit être particulièrement étudiée pour chaque construction. Les constructions doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.

#### ***UE 11.1.3 – DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX SECTEURS D'ALÉAS***

##### ***• Secteurs d'aléas 1 et 2 (UEai1, UEi1 et UEi2)***

Les constructions admises ci-dessus ne devront pas comporter de sous-sol, à l'exception des espaces techniques limités (cuvette d'ascenseur, bac tampon, unité de pompage...), sous réserve de réduire la vulnérabilité de ces espaces.

Elles devront comporter un premier niveau de plancher à 0,60 mètre au moins au-dessus du niveau de terrain naturel, hors ouvrages techniques.

Pour les nouveaux logements, il sera prévu en plus un étage habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues (crue centennale type 1940 modélisée), ainsi qu'à ce niveau une issue permettant l'évacuation des personnes lors d'une crue. Cette issue sera accessible de l'intérieur comme de l'extérieur.

##### ***• Secteurs d'aléas 3 (UEai1 et UEi3)***

Les constructions admises ci-dessus ne devront pas comporter de sous-sol, à l'exception des espaces techniques limités (cuvette d'ascenseur, bac tampon, unité de pompage...), sous réserve de réduire la vulnérabilité de ces espaces.

Elles devront comporter un premier niveau de plancher à 0,60 mètre au moins au-dessus du niveau de terrain naturel, hors ouvrages techniques.

#### **UE 11.2.1 - TOITURES ET BARDAGES**

Les matériaux de toiture et de bardage seront de teinte sombre et mat.

Pour les constructions autorisées dans la zone (et notamment les ateliers et hangars), les matériaux de couverture devront présenter un aspect (nature, forme, couleur) compatible avec l'environnement et l'architecture du bâtiment.

Sont exclus : les plaques métalliques non protégées par un procédé industriel et les autres matériaux non teintés dans la masse.

#### **UE 11.2.2 - FAÇADES, ENDUITS EXTÉRIEURS, MENUISERIES ET ANNEXES**

Les teintes des enduits extérieurs et des menuiseries devront se rapprocher des teintes traditionnelles pratiquées dans la région.

Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit, tels que briques creuses, parpaings, agglo-mérés, carreaux de plâtres,... ne doivent pas rester apparents sur les parements extérieurs des constructions.

La couleur blanche pure est interdite. Le matériau préconisé pour les menuiseries de portes et fenêtres sera généralement le bois, avec une découpe en plusieurs carreaux reprenant la découpe traditionnelle. La pose de volets roulants ne sera pas autorisée sur les façades qui n'en sont pas déjà pourvues à l'origine.

#### **UE 11.2.3 - ADAPTATIONS - MATÉRIAUX NOUVEAUX**

Sous réserve de respecter les prescriptions du paragraphe UE 11.1 ci-dessus, pourront être autorisées les constructions de forme architecturale non traditionnelle ou faisant appel à des techniques et des matériaux nouveaux liés aux économies d'énergie et à la limitation du débit d'eau pluviale.

#### **UE 11.2.4 - CLÔTURES ET PORTAILS**

- Clôtures sur voies et en limites séparatives sur l'ensemble de la zone UE à l'exception des secteurs d'aléas***

Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité et ne pas créer une gêne pour la circulation.

Les clôtures seront constituées d'un grillage sur poteaux droits, dont la hauteur ne dépassera pas - sauf contraintes techniques particulières justifiées - 2,00 m.

#### • **Clôtures sur voies et en limites séparatives dans les secteurs d'aléas**

Dans les secteurs UEai1, UEi1 et UEi2, les clôtures sur voie, en limite séparative et pour enclos à animaux autres qu'agricoles, seront ajourées sur toute la hauteur.

Dans les secteurs UEai1 et UEi3 les clôtures sur voie et en limite séparative, seront ajourées et d'une hauteur de 1,50 mètres maximum sans fondation faisant saillie sur sol. De plus, les clôtures pour enclos à animaux autres qu'agricoles seront ajourées sur toute la hauteur.

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

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins engendrés par l'usage des constructions.

Il doit être assuré en dehors des voies publiques grâce à des équipements adaptés à ces besoins et implantés sur le terrain proche de ces constructions.

Pour les établissements commerciaux de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de superficie de plancher hors œuvre brute.

### **ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

#### **UE 13.1 - Dispositions applicables à l'ensemble de la zone UE à l'exception des secteurs d'aléas**

Il est souhaité que les constructions, les voies d'accès et toutes les utilisations du sol admises soient implantées de manière à préserver les plantations existantes, à moins de prévoir leur remplacement.

Les aires de stationnement et tout projet d'installation à usage commercial ou artisanal doivent être conçues dans un souci de bonne intégration paysagère.

#### **UE 13.2 - Dispositions spécifiques aux secteurs d'aléa 3 (UEai1 et UEi3)**

Sont autorisées dans les secteurs UEai1 et UEi3 :

- les plantations à basse tige et les haies,
- les plantations à haute tige comprenant des arbres espacés d'au moins 6 mètres à la condition qu'ils soient régulièrement élagués jusqu'à un mètre au moins au dessus du niveau des plus hautes eaux connues (crue centennale type 1940 modélisée) et que le sol entre les arbres reste bien dégagé,

---

## **SECTION III : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Sans objet.

### **ARTICLE UE 15 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La construction doit répondre aux normes en vigueur.

### **ARTICLE UE 16 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

La construction doit répondre aux normes en vigueur.

# CHAPITRE IV : RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE UX

## ARTICLE UX 0 : CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UX est une zone dite «d'activités» réservée aux installations à caractère industriel, commercial ou artisanal ainsi qu'aux bureaux, entrepôts et activités supports.

Elle est par définition équipée de tous les réseaux de viabilité.

La zone UX comporte un secteur UXz correspondant à l'accueil et au développement des activités et services en relation avec la promotion et la gestion du zoo-parc animalier.

*Rappel : En application de l'article R 111-4 du code de l'urbanisme, et du décret du 5 février 1986, les permis de construire ou de démolir, les installations et travaux divers prévus au code de l'urbanisme peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. La mise en œuvre de cette réglementation est du ressort exclusif de la Direction Régionale des Affaires Culturelles - service régional de l'archéologie de la Région Centre.*

## SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UX 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- la création de nouvelles activités agricoles,
- les dépôts de véhicules en plein air soumis à déclaration,
- les constructions à usage unique d'habitation et n'ayant pas de lien direct avec l'activité,
- l'ouverture de terrains pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- le stationnement des caravanes isolées soumis à autorisation,
- les affouillements et exhaussement du sol conduisant à une modification du terrain naturel sans rapport avec l'environnement immédiat,
- les installations permanentes de ball-trap et de sport mécanique (type motocross, héliport,etc.),
- les éoliennes soumises à autorisation.

---

## ARTICLE UX 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

### UX 2.1 -Dispositions applicables à l'ensemble de la zone UX à l'exception du secteur UXz

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 et notamment :

- les constructions à usage industriel, commercial, artisanal ou de services ainsi que les bureaux, entrepôts et activités supports et leurs annexes,
- la construction de logements de direction et de gardiennage sous réserve d'être accolés ou intégrés au bâtiment d'activité principal,
- les installations de jeux et de sports annexés aux entreprises,
- l'aménagement conservatoire, l'extension ainsi que la reconstruction après sinistre des constructions existantes,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public, à condition qu'ils n'aient pas d'autre possibilité d'implantation dans une autre zone,
- les aires de stationnement liées à la vocation de la zone,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés à des ouvrages et constructions autorisés par le caractère de la zone.

### UX 2.2 -Dispositions applicables au secteur UXz

Sont admis :

- les constructions, équipements, installations et infrastructures nécessaires au fonctionnement et au développement des activités techniques (serres...), sanitaires (nourrice, nurserie animalière...), d'accueil, de services, commerciales, d'hébergement touristique, en relation avec la promotion du patrimoine animalier,
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux équipements tels que piscine, bassin de lagunage, bassins aquatiques, bassins de vie..., de lutte contre l'incendie, d'alimentation en eau pour les animaux, d'irrigation ou de régulation des eaux pluviales, d'accueil des animaux aquatiques, etc.,
- la construction de logements de direction et de gardiennage sous réserve d'être accolés ou intégrés au bâtiment d'exploitation auquel elle se rattache,
- la réfection et l'extension des bâtiments existants sans limite de surface de plancher, lorsque les bâtiments sont en relation directe avec les activités autorisées dans le secteur UXz,
- l'aménagement, la reconstruction des constructions existantes,
- les équipements publics, infrastructures et réseaux, dans la mesure où, pour des raisons techniques, leur implantation n'a pu être envisagée dans une autre zone.

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sous réserve d'être destinées au personnel des entreprises liées à la vocation de la zone.

## SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UX 3 : ACCÈS ET VOIRIE

#### UX 3.1 - Rappel

Les accès et les voies des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible,
- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation,
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.).

#### UX 3.2 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

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

Toute opération doit limiter ses accès à un seul sur les voies publiques.

Ces accès doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### UX 3.3 - Dispositions particulières au secteur UXz

*Projet Urbain Loi Barnier - lieu-dit "Bout de Chien" :*

*Un seul accès sera à réaliser pour la desserte depuis la RD 675 (nonobstant les voies publiques existantes) en cohérence avec les autres aménagements déjà existants.*

### ARTICLE UX 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### UX 4.2 – Desserte en eau, électricité et télécommunication

Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable et d'électricité.

Tout projet de construction doit comporter des dispositions techniques permettant le raccordement en

---

souterrain aux réseaux publics d'électricité et de télécom.

#### UX 4.3 – Dispositif d'assainissement des eaux usées

##### ***UX 4.3.1 –EAUX USÉES D'ORIGINE DOMESTIQUE***

Le branchement, par des canalisations souterraines, est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

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

##### ***UX 4.3.1 –EAUX USÉES D'ORIGINE AUTRE QUE DOMESTIQUE ET RÉSIDUAIRES INDUSTRIELLES***

L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, l'assainissement et toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour et de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires.

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

De plus, s'appliquent les prescriptions particulières suivantes :

- Les eaux résiduaires industrielles et les autres eaux usées de toute nature à épurer ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales, ni aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées au milieu naturel sans traitement.
- Ce type de raccordement doit faire l'objet d'une autorisation expresse de la commune ou du service gestionnaire habilité, avec l'établissement d'une convention fixant les conditions de rejet.

#### UX 4.4 –Rejet des eaux pluviales

*Rappel : Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés, à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'Homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur (article 640 et suivants du code civil).*

Les eaux pluviales sont infiltrées ou régulées avant tout rejet dans le réseau public (aérien ou souterrain).

Les dispositifs d'assainissement de surface doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et entretenus au même titre que les équipements enterrés.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées séparatif est interdit.

## ARTICLE UX 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

## ARTICLE UX 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### UX 6.1 - Dispositions applicables sur l'ensemble de la zone UX à l'exception du secteur UXz

Les constructions doivent être édifiées avec un recul de 10,00 m au moins de l'alignement des voies publiques existantes ou de l'alignement futur des voies publiques à élargir ou à créer.

Des dispositions différentes peuvent être admises en cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension des bâtiments existants, avec un minimum de 5,00 m de recul de l'alignement des voies publiques.

### UX 6.2 - Dispositions particulières au secteur UXz

Les contraintes d'organisation et de développement des activités accueillies dans la zone peuvent justifier l'implantation des installations, infrastructures et constructions à 5 m au moins de l'axe des voies communales.

*Projet Urbain Loi Barnier - lieu-dit "Bout de Chien" :*

*Les constructions nouvelles devront s'implanter :*

- À 15 mètres au moins en retrait de l'axe de la route départementale classée "voie à grande circulation" (RD 675). Cette distance est portée à 25 m lorsque le bâtiment présente une hauteur à l'égout de toiture supérieur à 6 m.*
- L'implantation des constructions se fera latéralement à la RD 675, afin d'opérer une harmonie visuelle depuis la route.*

*Des dispositions différents peuvent par ailleurs être prises pour réfections et extension de bâtiments existants.*

## ARTICLE UX 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### UX 7.1 - Dispositions applicables sur l'ensemble de la zone UX à l'exception du secteur UXz

Les constructions doivent rester à une distance minimale d'au moins 10 mètres des limites avec les zones U autres que UX.

---

## UX 7.2 - Dispositions particulières au secteur UXz

Cette distance est portée à 10 mètres pour les habitations et les bâtiments d'exploitation.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les constructions nouvelles, lorsqu'elles sont motivées par le parti technique et d'environnement, ainsi que pour les réfections et extensions des bâtiments existants, ou encore du fait de contraintes techniques d'implantation d'infrastructures ou d'installations nécessaires au fonctionnement des activités accueillies.

## ARTICLE UX 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre les bâtiments implantés sur une même propriété doit répondre aux prescriptions des services de défense contre l'incendie et de protection civile. Elle ne peut être inférieure à 4,00 mètres.

## ARTICLE UX 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

## ARTICLE UX 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### UX 10.1 - Dispositions applicables sur l'ensemble de la zone UX à l'exception du secteur UXz

Sans objet.

### UX 10.2 - Dispositions particulières au secteur UXz

La hauteur des constructions n'est pas réglementée, exceptée pour les constructions à usage d'habitation, qui auront une hauteur maximale de 4,00 mètres à l'égout du toit.

*Projet Urbain Loi Barnier - lieu-dit "Bout de Chien" :*

*Considérant la localisation de cet espace d'activité, en entrée d'agglomération, la hauteur des constructions d'activité est ramenée à 6 mètres maximum à l'égout du toit.*

*Les constructions d'une hauteur supérieure devront être éloignées d'au moins 25 m de l'axe de la route départementale classée à grande circulation. Cette disposition ne s'applique pas aux installations techniques et infrastructures nécessaires au fonctionnement des activités accueillies.*

## ARTICLE UX 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

### UX 11.1 – Aspect général - niveau d'implantation

#### UX 11.1.1 – INTÉGRATION GÉNÉRALE

L'implantation ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.

A cet effet, les constructions principales, leurs annexes et les clôtures doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

#### Rappel

*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 R111-21 du Code de l'urbanisme).*

#### UX 11.1.2 – ADAPTATION AU SOL

L'adaptation au sol doit être particulièrement étudiée pour chaque construction. Les constructions doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.

Sauf impossibilité technique ou parti architectural affirmé (utilisation des demi-niveaux), la hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée ne doit pas être supérieure à 0,60 mètre au dessus du terrain naturel mesuré en tout point de construction.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt public.

### UX 11.2 – Aspect architectural

#### UX 11.2.1 - TOITURES ET BARDAGES

Les matériaux de toiture et de bardage seront de teinte sombre et mate.

Pour les constructions autorisées dans la zone (et notamment les ateliers et hangars), les matériaux de couverture devront présenter un aspect (nature, forme, couleur) compatible avec l'environnement et l'architecture du bâtiment.

Sont exclus : les plaques métalliques non protégées par un procédé industriel et les autres matériaux non teintés dans la masse.

#### UX 11.2.2 - FAÇADES, ENDUITS EXTÉRIEURS, MENUISERIES ET ANNEXES

Les teintes des enduits extérieurs et des menuiseries devront se rapprocher des teintes traditionnelles pratiquées dans la région.

Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit, tels que briques creuses, parpaings, agglo-mérés, carreaux de plâtres,... ne doivent pas rester apparents sur les parements extérieurs des constructions.

---

La couleur blanche pure est interdite. Le matériau préconisé pour les menuiseries de portes et fenêtres sera généralement le bois, avec une découpe en plusieurs carreaux reprenant la découpe traditionnelle. La pose de volets roulants ne sera pas autorisée sur les façades qui n'en sont pas déjà pourvues à l'origine.

#### **UX 11.2.3 - CONSTRUCTIONS ANNEXES ET DÉPENDANCES APPLICABLES AU SECTEUR UXz**

*Projet Urbain Loi Barnier - Lieu-dit "Bout de Chien" :*

*Des dispositions différentes seront possibles en secteur UXz, pour les constructions autres que d'habitation, au vu d'un parti d'insertion motivé dans l'environnement du site animalier.*

*L'aspect extérieur des constructions devra être particulièrement soigné, dans le champ de perception visuel depuis la RD 675.*

*Les espaces verts privatifs matérialisés sur le document graphique devront être nivélés pour présenter un aspect plat (hors pente pour ruissellement des eaux). Ils seront engazonnés de façon à obtenir une installation rapide et un faible entretien. Ils pourront recevoir des plantations d'arbres à grand développement.*

*Le document graphique annexé au règlement du PLU précise les dispositions relatives au traitement des espaces libres en bordure de la RD 675. La clôture, si elle est indispensable notamment pour des raisons de sécurité, sera implantée de façon à laisser la possibilité de cheminement dans la bande de recul paysagère (cf. Art. N 13 ci-après).*

*D'une manière générale, les espaces imperméabilisés (hors construction) ne devront pas dépasser 25% de la surface totale du terrain.*

*Les enseignes commerciales non ancrées sur la façade des bâtiments (ex : sucettes) sont limitées à 2 par raison sociale, et par voie publique d'affectation. Elles seront implantées perpendiculairement à l'axe routier, ou dans un angle oblique de 45 degrés.*

*Les éclairages extérieurs seront réalisés avec des angles de portée compris entre 40 à 90° en direction des bâtiments ou du parc de stationnement. Ils ne devront pas se confondre avec l'éclairage public.*

#### **UX 11.2.4 - ADAPTATIONS - MATÉRIAUX NOUVEAUX**

Sous réserve de respecter les prescriptions du paragraphe UX 11.1 ci-dessus, pourront être autorisées les constructions de forme architecturale non traditionnelle ou faisant appel à des techniques et des matériaux nouveaux liés aux économies d'énergie et à la limitation du débit d'eau pluviale.

## UX 11.2.5 - CLÔTURES ET PORTAILS

### • *Dispositions applicables sur l'ensemble de la zone UX*

Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité et ne pas créer une gêne pour la circulation.

Les clôtures seront constituées d'un grillage sur poteaux droits, dont la hauteur ne dépassera pas - sauf contraintes techniques particulières justifiées - 2,00 m.

### • *Dispositions particulières au secteur UXz*

Toute construction de clôture est subordonnée à une autorisation administrative préalable. Cette autorisation pourra prescrire tout aménagement désirable en vue de sauvegarder l'esthétique, la salubrité et la sécurité publique.

Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel des ouvrages similaires existants dans le voisinage.

Les éléments et matériaux hétéroclites sont interdits et notamment les types de clôture suivants :

- les plaques de ciment moulé,
- les formes et structures compliquées (formes arrondies, bateaux),
- les lisses en béton et en matière plastique.

Les clôtures auront une hauteur maximale de 2,00 mètres.

Des dispositions différentes peuvent être admises en cas de nécessité d'enclos animaliers et de tout motif lié à la sécurité civile et la préservation des milieux de vie animaliers.

## ARTICLE UX 12 : STATIONNEMENT

### UX 12.1 - Dispositions applicables sur l'ensemble de la zone UX

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins engendrés par l'usage des constructions.

Il doit être assuré en dehors des voies publiques grâce à des équipements adaptés à ces besoins et implantés sur le terrain proche de ces constructions.

Il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage de bureau : 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre brute,
- Pour les constructions à usage commercial d'au moins 200 m<sup>2</sup> de surface de vente : 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre brute,

- 
- Pour les constructions à usage d'activités : des aires de stationnements suffisantes pour les véhicules de livraison et de service, les véhicules du personnel à raison d'une place au moins pour 2 emplois et les véhicules des visiteurs.

### UX 12.2 -Dispositions particulières au secteur UXz

Le stationnement correspondra aux besoins courants d'exploitation du zoo-parc animalier et des activités accueillies. En tout état de cause, les revêtements envisagés devront être compatibles avec les dispositions de sécurité et d'assainissement en bordure des axes de grande circulation.

*Projet Urbain Loi Barnier - Lieu-dit "Bout de Chien" :*

*Le stationnement des véhicules est interdit dans une bande de recul de 15 mètres de l'axe de la RD 675. Il sera organisé en "plateau de stationnement", desservi par un seul accès à la RD 675.*

## ARTICLE UX 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### UX 13.1 - Dispositions applicables sur l'ensemble de la zone UX

Tout projet de construction nouvelle doit préserver les plantations existantes ou prévoir leur remplacement par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 100 m<sup>2</sup> de surface affectée à ce stationnement.

Les surfaces imperméabilisées autres que les constructions seront égales à 10% au moins de l'emprise du terrain.

Au moins 10% de l'emprise du terrain d'assiette de la construction doivent être traités en espaces plantés, imperméables.

### UX 13.2 -Dispositions particulières au secteur UXz

*Projet Urbain Loi Barnier - Lieu-dit "Bout de Chien" :*

#### UX 13.2.1 - AUX ABORDS DE LA RD 675

- *Une bande paysagère de 10 m de largeur est à prévoir en limite du domaine public, dans laquelle seul le traitement végétal est autorisé : des plantations à raison d'un arbre de moyen à haut jet, pour 10 m<sup>2</sup>, de préférence isolé ou par groupe de 2-3 sujets. Le parti paysager privilégiera un panachage d'essences, dans une proportion de 2/3 d'essences à feuillage persistant, et 1/3 à feuillage caduc, et dans la mesure où il existe aucune plantation au jour du dépôt de la demande de permis de construire. Le plan masse du permis de construire comportera le programme de plantation pour la bandes paysagères incluses dans l'emprise privative.*
- *Une servitude de plantation à réaliser est par ailleurs figurée au document graphique annexé.*

### **UX 13.2.2 - SUR LE PARC DE STATIONNEMENT**

- *Un traitement végétal par "lignes arborées successives", conformément au document graphique annexé au règlement du POS, s'intercalant avec le stationnement, sera privilégié.*
- *Les plantations se feront par au moins 1 arbre pour 10 places de stationnement.*

## **SECTION III : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UX 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

### **ARTICLE UX 15 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La construction doit répondre aux normes en vigueur.

### **ARTICLE UX 16 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

La construction doit répondre aux normes en vigueur.



---

## **TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER**



# CHAPITRE I : RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AU

## ARTICLE 1AU 0 : CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone 1AU est une zone naturelle, proche d'une zone urbanisée, peu ou pas encore équipée. Elle est destinée à l'urbanisation future à court ou moyen terme en permettant la densification de la ville sous la forme d'opération d'aménagement d'ensemble à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

Les zones 1AU intègreront la zone UB une fois urbanisée.

L'ouverture de la zone est conditionnée :

- par la mise en place d'équipements à charge du pétitionnaire, de la commune, ou partiellement de la commune,
- et par la présentation d'un schéma d'aménagement d'ensemble assurant un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par :
  - 1. Le règlement (article R.123-8 du code de l'urbanisme) et
  - 2. L'orientation d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU).

Cette urbanisation peut se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et le règlement.

*Rappel : En application de l'article R 111-4 du code de l'urbanisme, et du décret du 5 février 1986, les permis de construire ou de démolir, les installations et travaux divers prévus au code de l'urbanisme peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. La mise en œuvre de cette réglementation est du ressort exclusif de la Direction Régionale des Affaires Culturelles - service régional de l'archéologie de la Région Centre.*

## SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 et notamment :

- la création de nouvelles activités agricoles ou industrielles,
- les dépôts de véhicules en plein air soumis à déclaration,
- l'ouverture de terrains pour l'accueil des campeurs et des caravanes,

- 
- le stationnement des caravanes isolées soumis à autorisation,
  - les affouillements et exhaussement du sol conduisant à une modification du terrain naturel sans rapport avec l'environnement immédiat,
  - les installations permanentes de ball-trap et de sport mécanique (type motocross, héliport,etc.),
  - les éoliennes soumises à autorisation.

## ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 et notamment :

- les constructions à usage d'habitations et leurs annexes,
- les constructions à usage commercial, artisanal, hôtelier et de services et leurs annexes,
- l'aménagement, l'extension ainsi que la reconstruction après sinistre des constructions existantes,
- les aires de jeux, de sport et de loisirs ouvertes au public,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public, à condition qu'ils n'aient pas d'autre possibilité d'implantation dans une autre zone,
- les aires de stationnement,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés à des ouvrages et constructions autorisés par le caractère de la zone.

## SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1AU 3 : ACCÈS ET VOIRIE

#### 1AU 3.1 - Rappel

Les accès et les voies des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible,
- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation,
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.).

#### 1AU 3.2 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui

présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit limiter ses accès à un seul sur les voies publiques.

Ces accès doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les parcelles situées à l'arrière d'une construction existante, ne présentant pas de façade sur rue ou étant desservie par un droit de passage sont interdites à la construction. Cette disposition vise à exclure les constructions nouvelles individuelles en « second rideau ».

## **ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **1AU 4.1 – Desserte en eau, électricité et télécommunication**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable et d'électricité.

Tout projet de construction doit comporter des dispositions techniques permettant le raccordement en souterrain aux réseaux publics d'électricité et de télécommunication.

### **1AU 4.2 – Dispositif d'assainissement des eaux usées**

Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

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

### **1AU 4.3 – Rejet des eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent être rejetées au réseau (souterrain ou en surface) ou infiltrées sur la parcelle.

Les dispositifs d'assainissement de surface doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et entretenus au même titre que les équipements enterrés.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées séparatif est interdit.

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

Sans objet.

## **ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction devra s'implanter à l'alignement des voies existantes ou l'alignement futur des voies à élargir ou à créer ou au minimum à 5 mètres.

Toute construction devra marquer l'alignement des voies existantes ou l'alignement futur des voies à élargir ou à créer, soit par l'implantation d'un pignon ou d'une façade, soit par la construction d'une clôture.

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer :

- aux constructions liées aux équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public,
- à la reconstruction après sinistre de bâtiments existants,
- à l'aménagement et l'extension de constructions existantes,
- aux opérations d'ensemble (ensemble de bâtiments réalisé par un même constructeur).

## **ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 3 mètres.

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer :

- aux constructions liées aux équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public, en cas de raison technique justifiée,
- à la reconstruction après sinistre de bâtiments existants,
- à l'aménagement et l'extension de constructions existantes.

## **ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ**

Les constructions d'habitations devront être implantées avec un minimum 6 mètres entre elles.

## **ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL**

Sans objet

## **ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée entre l'égout du toit et le point le plus bas du terrain naturel initial au droit de la construction.

Cette hauteur ne peut dépasser :

- 7 mètres pour les constructions situées à l'alignement des voies principales,
- 6 mètres pour les bâtiments situés en arrière de la construction principale.

Les annexes (garages, etc.) devront être d'une hauteur égale ou inférieure à celle de la construction principale.

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer :

- aux constructions liées aux équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public, en cas de raisons technique justifiée,
- à la reconstruction après sinistre de bâtiments existants,
- à l'aménagement de constructions existantes.

## ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS - NIVEAU D'IMPLANTATION

### 1AU 11.1 – Aspect général - niveau d'implantation

#### 1AU 11.1.1 – INTÉGRATION GÉNÉRALE

L'implantation ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.

A cet effet, les constructions principales, leurs annexes et les clôtures doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

#### 1AU 11.1.2 – ADAPTATION AU SOL

L'adaptation au sol doit être particulièrement étudiée pour chaque construction. Les constructions doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.

Sauf impossibilité technique ou parti architectural affirmé (utilisation des demi-niveaux), la hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée ne doit pas être supérieure à 0,60 mètre au dessus du terrain naturel mesuré en tout point de construction.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt public.

### 1AU 11.2 – Aspect architectural

#### 1AU 11.2.1 - TOITURES ET ANNEXES

L'orientation du faîte principal doit s'harmoniser avec celle des faîtes des constructions voisines.

Les toitures des constructions à usages d'habitation et les annexes doivent comporter 2 pans, avec une pente comprise entre 40 et 50 degrés. Elles peuvent présenter plusieurs pans à l'angle de deux rues.

#### Rappel

##### • Pas d'atteinte aux paysages

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 R111-21 du Code de l'urbanisme).

##### • Protection de l'Architecte des Bâtiments de France

Certaines zones AU se trouvent à proximité immédiate du bâtiment inscrit à la liste des monuments historiques, tel le couvent des Bernardines. Toute nouvelle construction ou travaux doivent faire l'objet d'une autorisation après avis d'un Architecte des Bâtiments de France.

Lorsqu'elles sont isolées ou dissociées du bâtiment principal, les annexes et dépendances auront au moins deux pentes de toitures, avec une pente comprise entre 30 et 40 degrés. Toutefois, les annexes peuvent être couvertes par une toiture à un seul versant de minimum 20°, dès lors qu'elles sont adossées à une autre construction, bien que non jointives du bâtiment principal.

Seuls sont admises les lucarnes à 2 ou 3 pans. Pourront être acceptés les outeaux de petites dimensions et les châssis ouverts dans le plan de la toiture sur les façades non visibles du domaine public. Ces ouvertures respecteront, par leurs dimensions (inférieures ou égales à celle des lucarnes traditionnelles), leurs proportions et leur nombre, l'harmonie générale de la toiture. Elles ne devront pas provoquer de contraste marqué par rapport aux mêmes éléments (lucarnes et outeaux) des constructions avoisinantes.

Les châssis de toiture et les volets roulants extérieurs superposés sur ceux-ci devront être intégrés sans saillie dans le plan de la couverture.

#### **1AU 11.2.2 - MATÉRIAUX DE TOITURE**

Les matériaux de toitures seront l'ardoise ou la petite tuile plate à emboîtement ou à recouvrement de ton patiné (ni brun foncé ni rouge), dont la couleur se rapproche le plus possible de celle des constructions avoisinantes. Peut être également admis tout matériau présentant les mêmes aspects, formes et couleurs que l'ardoise ou la tuile traditionnelles, à l'exclusion toutefois de la tôle.

Le matériau de couverture des annexes doit être traité d'une teinte uniforme vis-à-vis du bâtiment principal et rester en harmonie avec celui des toitures des constructions avoisinantes.

#### **1AU 11.2.3 - ADAPTATIONS - FORMES ARCHITECTURALES NON TRADITIONNELLES**

Nonobstant les dispositions précédentes des paragraphes 11.1 et 11.2, des adaptations architecturales peuvent être admises en cas de restauration, de réfection ou d'extension de construction.

Sous réserve de respecter les prescriptions du paragraphe UA 11.1 ci-dessus, pourront être autorisées les constructions de forme architecturale non traditionnelle ou faisant appel à des techniques nouvelles liées aux économies d'énergie et à la limitation du débit d'eau pluviale.

#### **1AU 11.2.4 - CLÔTURES ET PORTAILS**

Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel des ouvrages similaires existants dans le voisinage.

Les éléments et matériaux hétéroclites sont interdits.

##### **• Clôtures sur voies**

Sont admis les murs pleins traditionnels, d'une hauteur maximale de 2,00 m et constitués soit de briques, soit de pierres appareillées ainsi que les clôtures constituées d'un mur bahut de 0,50 à 0,80

m de hauteur surmonté d'une grille ou de tout autre dispositif à claire-voie et doublé ou non d'une haie, l'ensemble ne pouvant dépasser 2,00 mètres.

Sont interdits les panneaux préfabriqués en béton ou en plastique, pleins ou ajourés ainsi que les panneaux rigides soudés.

#### • *Clôtures en limite séparative*

Les clôtures en limite séparative ne doivent pas dépasser une hauteur de 2,00 mètres.

### **ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins engendrés par l'usage des constructions.

Il doit être assuré en dehors des voies publiques grâce à des équipements adaptés à ces besoins et implantés sur le terrain proche de ces constructions.

### **ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Il est souhaité que les constructions, les voies d'accès et toutes les utilisations du sol admises soient implantées de manière à préserver les plantations existantes, à moins de prévoir leur remplacement.

Les aires de stationnement et tout projet d'installation à usage commercial ou artisanal doivent être conçu dans un souci de bonne intégration paysagère.

Les abris de jardins devront être masqués depuis les voies publiques pour les parties qui seraient exposées directement au regard de l'usager de la voie.

## **SECTION III : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Sans objet.

### **ARTICLE 1AU 15 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La construction doit répondre aux normes en vigueur.

### **ARTICLE 1AU 16 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

La construction doit répondre aux normes en vigueur.

# CHAPITRE II : RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE 2AUa

## ARTICLE 2AUa 0 : CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone 2AUa est une zone naturelle, proche d'une zone urbanisée, pas encore équipée. Elle est destinée à l'urbanisation future à moyen ou long terme en permettant la densification de la ville sous la forme d'opération d'aménagement d'ensemble à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

Elle deviendra une zone UAa une fois qu'elle aura été urbanisée.

L'ouverture de la zone est conditionnée :

- par la mise en place d'équipements à charge du pétitionnaire, de la commune, ou partiellement de la commune,
- par la présentation d'un schéma d'aménagement d'ensemble assurant un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par :
  - 1. Le règlement (article R.123-8 du code de l'urbanisme) et
  - 2. L'orientation d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU).
- et par une révision simplifiée du PLU.

Cette urbanisation peut se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

## SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE 2AUa 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sans objet

**ARTICLE 2AUa 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

Sans objet

**SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 2AUa 3 : ACCÈS ET VOIRIE**

Sans objet

**ARTICLE 2AUa 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Sans objet

**ARTICLE 2AUa 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet

**ARTICLE 2AUa 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sans objet

**ARTICLE 2AUa 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Sans objet

**ARTICLE 2AUa 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ**

Sans objet

**ARTICLE 2AUa 9 : EMPRISE AU SOL**

Sans objet

**ARTICLE 2AUa 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet

**ARTICLE 2AUa 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet

*Rappel : En application de l'article R 111-4 du code de l'urbanisme, et du décret du 5 février 1986, les permis de construire ou de démolir, les installations et travaux divers prévus au code de l'urbanisme peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. La mise en œuvre de cette réglementation est du ressort exclusif de la Direction Régionale des Affaires Culturelles - service régional de l'archéologie de la Région Centre.*

---

## **ARTICLE 2AUa 12 : STATIONNEMENT**

Sans objet

## **ARTICLES 2AUa 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Sans objet

# **SECTION III : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLES 2AUa 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

## **ARTICLE 2AUa 15 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet

## **ARTICLE 2AUa 16 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Sans objet

---

## **TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE**



# CHAPITRE I : RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE A

## ARTICLE A 0 : CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone A est une zone naturelle qu'il y a lieu de préserver en raison du potentiel agronomique, biologique et en vue d'y maintenir ou d'y développer une activité économique agricole et/ou une activité liée à la production d'électricité à partir de l'énergie solaire (parc photovoltaïque).

Peuvent y être autorisées les occupations et utilisations du sol directement liées à la gestion et à la mise en valeur de ses richesses naturelles et qui ne nuisent pas aux structures des exploitations agricoles (hangar, logement de fonction, activité de diversification et de valorisation agricole comme la vente de produits locaux, les chambres d'hôte, etc.)

La zone agricole comprend un secteur particulier, le secteur Ah, destiné à l'habitat isolé aujourd'hui non lié à l'activité agricole mais :

- qui a été une ancienne exploitation agricole,
- ou qui est aujourd'hui inscrit dans un site à vocation agricole.

La zone est peu ou pas équipée de tous les réseaux de viabilité.

## SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 et notamment :

- les installations permanentes de ball-trap et de sport mécanique (type motocross, héliport,etc.),
- les éoliennes soumises à autorisation.

*Rappel : En application de l'article R 111-4 du code de l'urbanisme, et du décret du 5 février 1986, les permis de construire ou de démolir, les installations et travaux divers prévus au code de l'urbanisme peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. La mise en œuvre de cette réglementation est du ressort exclusif de la Direction Régionale des Affaires Culturelles - service régional de l'archéologie de la Région Centre.*

## ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

### Rappel

*Pour limiter les atteintes à l'environnement et l'impact sur le voisinage, les bâtiments d'élevage et leurs annexes sont soumis à des règles d'éloignement vis à vis notamment des habitations et des locaux habituellement occupés par des tiers. Ces distances sont fixées, selon la taille de l'exploitation, par le Règlement Sanitaire Départemental ou par la réglementation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement. Afin de préserver l'activité agricole, le principe de réciprocité (Art L111.3 du code rural) impose les mêmes règles de distance pour toute nouvelle construction ou changement de destination à usage non agricole, vis à vis des bâtiments agricoles en place.*

### A 2.1 -Dispositions applicables à l'ensemble de la zone A

Seules sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- la création de nouvelle activité agricole,
- les installations, les constructions nouvelles, les habitations, les bâtiments agricoles ou forestiers, les serres et les magasins d'approvisionnement ou de stockage des produits agricoles liés et nécessaires à l'activité agricole, dans une limite de 100 m maximum des bâtiments d'exploitation. Une distance supérieure pourra être admise en cas de contraintes techniques, sanitaires ou de prévention incendie ainsi qu'en cas d'impossibilité pratique,
- l'aménagement, l'extension, la réfection, ou la reconstruction de bâtiments ou d'installations existantes en particulier dans le but de conserver le patrimoine bâti rural lié aux activités agricoles existantes,
- les aménagements conservatoires, les reconstructions après sinistre,
- les constructions et installations nécessaires à la pratique du tourisme vert et de l'animation en milieu rural (gîte rural, camping à la ferme, etc.) si elles sont le complément d'une exploitation agricole existante et si elles sont situées à moins de 100 m des bâtiments principaux d'exploitation,
- le changement d'affectation des bâtiments existants, et les constructions et installations annexes pour un usage d'habitation, d'animation en milieu rural et d'activités, d'hébergement ou de service en relation avec le tourisme vert et les loisirs en milieu rural, ainsi que les activités à vocation socio-éducative ou de formation en relation avec le monde agricole ou l'environnement, sous réserve que ce soit lié à l'activité agricole et sous respect de règles de réciprocité en matière de distance de recul vis-à-vis des établissements agricoles, des installations classées, et des établissements soumis au règlement sanitaire départemental,
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux équipements à vocation sanitaires, de lutte contre l'incendie, d'irrigation ou de régulation des eaux pluviales,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public,
- les constructions et installations liées à la réalisation d'ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire ainsi que tous les travaux, aménagements et constructions nécessaires à la réalisation d'un parc photovoltaïque.

### A 2.2 -Dispositions également applicables au secteur Ah

Dans ce secteur, sont autorisées les opérations admises en A et suivantes :

- la création de siège d'exploitation agricole,

- le changement d'affectation des bâtiments existants, les restaurations et les constructions et installations annexes pour un usage d'habitation, d'animation en milieu rural et d'activités, d'hébergement ou de service en relation avec le tourisme et les loisirs en milieu rural,
- les affouillements liés à la création de piscines enterrées, à condition qu'aucune partie de l'ouvrage ne fasse obstacle à l'écoulement des eaux.

## SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE A 3 : ACCÈS ET VOIRIE

#### A 3.1 - Rappel

Les accès et les voies des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible,
- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation,
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.).

#### A 3.2 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

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

Toute opération doit limiter ses accès à un seul accès sur les voies publiques.

Ces accès doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

### ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### A 4.1 – Desserte en eau, électricité et télécommunication

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée, en souterrain, aux réseaux publics d'eau potable, d'électricité et de télécommunication ou disposer de ses propres installations conformes aux réglementations en vigueur.

---

#### A 4.2 – Dispositif d'assainissement des eaux usées

Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

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

#### A 4.3 – Rejet des eaux pluviales

Sans objet.

### ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

### ARTICLE A 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle devra s'implanter à une distance minimale de :

- 15 mètres de l'axe des routes départementales,
- 10 mètres de l'axe des voies communales et des chemins ruraux, ramené à 5 mètres pour le hameau de la poterie.

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer en cas de restauration, d'extension ou de reconstruction de bâtiments existants.

### ARTICLE A 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de :

- 3 mètres pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- 10 mètres pour les autres constructions à vocation d'activité.

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer en cas de restauration, d'extension ou de reconstruction de bâtiments existants.

### ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

## ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

## ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut dépasser :

- 4 mètres pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, hauteur mesurée entre l'égoût du toit et le point le plus bas du terrain naturel initial au droit de la construction.
- 10 mètres pour les autres constructions à vocation d'activité, hauteur mesurée entre le faîte du toit et le point le plus bas du terrain naturel initial au droit de la construction.

Les annexes (garages, etc.) devront être d'une hauteur égales ou inférieures à celle de la construction principale.

## ARTICLE A 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS - NIVEAU D'IMPLANTATION

### A 11.1 – Aspect général - niveau d'implantation

#### **A 11.1.1 – INTÉGRATION GÉNÉRALE**

L'implantation ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels.

A cet effet, les constructions principales, leurs annexes et les clôtures doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, s'intégrant dans l'environnement et adapté au relief du terrain.

#### **A 11.1.2 – ADAPTATION AU SOL**

L'adaptation au sol doit être particulièrement étudiée pour chaque construction. Les constructions doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.

Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites.

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires, en raison de la configuration du sol, ou du parti d'aménagement, doivent rester conforme au caractère de l'environnement local.

Les citernes à gaz ou à mazout, ainsi que les installations similaires devront être traités de façon à se fondre dans l'environnement et être dissimulées à la vue publique.

Sauf impossibilité technique ou parti architectural affirmé (utilisation des demi-niveaux), la hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée ne doit pas être supérieure à 0,60 mètre au dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

### Rappel

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 R111-21 du Code de l'urbanisme).

---

## A 11.2 – Aspect architectural

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec leur insertion dans leur cadre naturel et bâti. Les dispositions prises au titre de la réglementation des constructions en zone UB serviront de référence notamment dans un environnement déjà bâti.

Les bâtiments existants pouvant faire l'objet d'un changement de destination doivent être réalisés en matériaux traditionnels (briques, torchis ou pierres) et être couverts en tuiles ou en ardoises. Ils devront être restaurés à l'identique et dans le respect des techniques de bâtiment traditionnelles.

### **A 11.2.1 - FAÇADES, ENDUITS EXTÉRIEURS ET MENUISERIES**

Les façades seront traitées dans le respect du nuancier départemental, afin de rechercher une cohérence et une harmonie d'ensemble, intégrant notamment les annexes et dépendances accolées ou non à la construction principale.

Les soubassements et les façades seront traitées dans une même unicité de matériaux.

Les constructions et ouvrages en pierre de taille existant doivent être si possible conservées.

Les menuiseries doivent rester en harmonie avec les enduits de façade, en respectant les associations de teinte proposées au nuancier du Département. La couleur blanche pure est interdite. Le matériau préconisé pour les menuiseries de portes et fenêtres sera généralement le bois, avec une découpe en plusieurs carreaux reprenant la découpe traditionnelle. La pose de volets roulants ne sera pas autorisée sur les façades qui n'en sont pas déjà pourvues à l'origine.

Sont interdits en parement extérieurs :

- Les enduits en ciment brut,
- Les enduits au relief trop prononcé,
- Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit, tels que briques creuses, parpaings, agglomérés, carreaux de plâtres,...
- Les bardages métalliques ou fibrociments, pour les constructions à usage d'habitation,
- Les imitations de matériaux, tels que faux appareillages de pierres, fausses briques, faux pans de bois,...

### **A 11.2.2 - CONSTRUCTIONS ANNEXES ET DÉPENDANCES**

Les constructions annexes (dépendances, garages, abri de jardin, etc.) doivent être construites dans le respect de la qualité de réalisation et de tenue dans le temps, et en rapport avec l'habitation dont elles dépendent.

Les constructions préfabriquées pourront être interdites, si, par leur forme ou leur aspect elles ne sont pas intégrables dans l'architecture locale et le caractère d'ensemble de la zone, et notamment si elles ne peuvent être dissimulées à la vue depuis le domaine public.

### **A 11.2.3 - CLÔTURES ET PORTAILS**

Toute construction de clôture est subordonnée à une autorisation administrative préalable. Cette autorisation pourra prescrire tout aménagement désirable en vue de sauvegarder l'esthétique, la salubrité et la sécurité publique.

Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel des ouvrages similaires existants dans le voisinage.

Les éléments et matériaux hétéroclites sont interdits et notamment les types de clôture suivants :

- les plaques de ciment moulé,
- les formes et structures compliquées (formes arrondies, bateaux),
- les lisses en béton et en matière plastique.

Les clôtures auront une hauteur maximale de 2,00 mètres.

### **ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins engendrés par l'usage des constructions.

Il doit être assuré en dehors des voies publiques grâce à des équipements adaptés à ces besoins et implantés sur le terrain à proximité immédiate de ces constructions.

### **ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Sans objet.

## **SECTION III : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Sans objet.

### **ARTICLE A 15 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La construction doit répondre aux normes en vigueur.

### **ARTICLE A 16 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

La construction doit répondre aux normes en vigueur.



---

# **TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE**



# CHAPITRE I : RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE N

## ARTICLE N 0 : CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone N est une zone naturelle qu'il y a lieu de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et des risques naturels prévisibles.

Peuvent y être autorisées les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article N 2 qui permettent par une bonne gestion du patrimoine naturel, de maintenir l'équilibre et la conservation de la flore et de la faune, ou qui ne nuisent pas à la protection des espaces naturels.

La zone N comporte :

- un secteur Na correspondant à l'espace naturel couvert par le périmètre du Secteur Sauvegardé, soit au parc du château,
- un secteur Nf délimitant l'habitat isolé,
- un secteur Nh délimitant l'habitat isolé couvert par le périmètre du Secteur Sauvegardé,
- un secteur Ni destiné à recevoir des équipements et aménagements touristiques en milieu rural (par exemple au stationnement, etc.).

Elle comporte en outre des secteurs Nai, Ni, Nh et Nh1 correspondant aux zones inondables de la vallée du Cher.

- Les secteurs, Ni1, Nh1 et Nh1 sont soumis à des risques d'inondation avec des aléas faibles.
- Le secteur Ni2 est soumis à des risques d'inondation avec des aléas moyens.
- Les secteurs Nai4 et Ni4 sont soumis à des risques d'inondation avec des aléas très forts.

Le niveau d'aléa est considéré :

- comme faible (aléa 1) quand la profondeur de submersion possible est inférieure à 1 mètre avec une vitesse de courant nulle à faible.
- comme moyen (aléa 2) quand la profondeur de submersion possible est comprise entre 1

*Rappel : En application de l'article R 111-4 du code de l'urbanisme, et du décret du 5 février 1986, les permis de construire ou de démolir, les installations et travaux divers prévus au code de l'urbanisme peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. La mise en œuvre de cette réglementation est du ressort exclusif de la Direction Régionale des Affaires Culturelles - service régional de l'archéologie de la Région Centre.*

et 2 mètres avec une vitesse de courant nulle à faible ou quand la profondeur de submersion possible est inférieure à 1 mètre avec une vitesse de courant moyenne ou forte.

- comme fort (aléa 3) quand la profondeur de submersion possible est supérieure à 2 mètres avec une vitesse de courant nulle à faible ou quand la profondeur de submersion possible est comprise entre 1 à 2 mètres avec une vitesse de courant moyenne ou forte.
- comme très fort (aléa 4) quand la profondeur de submersion possible est supérieure à 2 mètres avec une vitesse de courant moyenne ou forte et présentant un danger particulier (aval déversoir, débouché d'ouvrage, etc.).

Ces zones naturelles inondables sont classées par le P.P.R.I., Plan de Prévention du Risque d'Inondation, comme zone de secteur A soit "à préserver de toute urbanisation nouvelle". Le P.P.R.I. vaut servitude d'utilité publique, sa réglementation s'impose. Le plan des différents secteurs d'aléas se trouve dans le Porter à Connaissance de l'État et dans les annexes de ce PLU.

Dans ces secteurs, toutes les demandes d'autorisation de construire ou de démolir ainsi que les déclarations de travaux seront soumises à l'appréciation des services de l'État compétents.

La zone est peu ou pas équipée de tous les réseaux de viabilité.

## **SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 et notamment :

- les installations permanentes de ball-trap et de sport mécanique (type motocross, héliport, etc.),
- les éoliennes soumises à autorisation.

### **ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

#### **N 2.1 -Dispositions applicables à l'ensemble de la zone N**

Seules sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des constructions ou des installations existantes, dans la limite d'1/3 de la surface hors œuvre nette de la construction, et en particulier dans le but de conserver le patrimoine bâti rural,
- les aménagements conservatoires, les reconstructions après sinistre,

- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux équipements à vocation sanitaires, de lutte contre l'incendie, d'irrigation ou de régulation des eaux pluviales,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public, dans la mesure où, pour des raisons techniques, leur implantation n'a pu être envisagée dans d'autres zones,
- les aires de stationnement ouvertes au public et les constructions constituant des équipements nécessaires au fonctionnement ou à la sécurité de la vocation de la zone,
- les constructions et installations liées à la découverte et à la mise en valeur des sites,

#### **N 2.2 -Dispositions également applicables aux secteurs Nh, Nha, Nhai et Nhi1**

Dans ce secteur, sont autorisées les opérations admises en N et suivantes :

- la création de siège d'exploitation agricole,
- le changement d'affectation des bâtiments existants, les restaurations et les constructions et installations annexes pour un usage d'habitation, d'animation en milieu rural et d'activités, d'hébergement ou de service en relation avec le tourisme et les loisirs en milieu rural,
- les affouillements liés à la création de piscines enterrées, à condition qu'aucune partie de l'ouvrage ne fasse obstacle à l'écoulement des eaux.

#### **N 2.3 -Dispositions également applicables au secteur Nl**

Dans ce secteur, sont autorisées les opérations admises en N et suivantes :

- l'extension de constructions existantes,
- la construction d'équipements et d'installations liés à la vocation de la zone,
- les travaux et ouvrages nécessaires au fonctionnement des équipements liés à la vocation de la zone,
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la vocation de la zone.

#### **N 2.4 - Dispositions spécifiques aux secteurs d'aléas**

Afin de ne pas compromettre la préservation des champs d'inondation ou l'écoulement des eaux, toutes les constructions, ouvrages, installations ou travaux à l'exception de ceux définis à l'article 2 ci-dessous sont interdits.

##### ***N 2.4.1 - DISPOSITIONS COMMUNES AUX SECTEURS D'ALÉAS 1, 2 ET 4***

Dans tous les secteurs (Ni1, Ni2, Ni4, Nai4, Nh1 et Nhi1), sont autorisées les opérations suivantes que si elles respectent les dispositions des articles N 9, N 11 et N 13.

Des prescriptions particulières s'appliquent dans les cas suivants :

- 
- Les installations de stockage de produits dangereux ou polluants nécessaires aux constructions, installations et activités admises dans la zone doivent tenir compte du caractère inondable de la zone :
    - Stockage en récipients étanches ou stockage situé au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues (crue centennale type 1940 modélisée),
    - Orifices de remplissage étanches et débouchés de tuyaux d'évents au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues (crue centennale type 1940 modélisée),
    - Anchage des citerne étanches enterrées ou arrimage des autres.
  - Pour le stockage d'effluents d'élevage (fosses à lisier, fumière, silos à ensilage) et d'aliments pour bétail, il est nécessaire que des mesures soient prises pour réduire la pollution des eaux en cas de crue.
  - Pour toutes constructions, installations ou aménagements nouveaux, des dispositions de construction, d'aménagement et d'équipement devront être prises par le maître d'ouvrage ou le constructeur pour limiter le risque de dégradations par les eaux et pour faciliter l'évacuation des habitants en cas d'alerte à la crue,

Sont autorisés les ouvrages et travaux suivants :

- les remblais et endiguements justifiés par un intérêt général de protection des lieux déjà fortement urbanisés,
- les remblais nécessaires à la desserte des constructions ou à l'aménagement des abords au droit du bâtiment ou à la réalisation de terrasses dans la limite cumulée de 10 % de l'emprise au sol de la construction,
- les travaux d'infrastructure publique, leurs équipements et les remblaiements indispensables à condition :
  - que leurs fonctions rendent impossible toute solution d'implantation en dehors des zones inondables,
  - que le parti retenu parmi les différentes solutions techniques envisageables, assure le meilleur équilibre entre les enjeux de sécurité publique, hydrauliques, économiques et environnementaux,
  - que toutes les mesures soient prises pour ne pas aggraver les risques et les effets de crues, en particulier pour éviter des implantations dans les zones d'aléas les plus forts.
- les espaces verts, sous réserve des prescriptions de l'article N13, et des terrains soumis aux risques d'aléas 4 sous réserve de l'exploitation des terrains,
- les plans d'eau, étangs et affouillements à condition que les déblais soient évacués hors zones inondables,

- les aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs, à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux,
- les aires de stationnement,
- les aménagements divers ne comportant pas de constructions, d'installations ou d'ouvrages interdits par la présente réglementation et non susceptibles d'avoir un effet négatif direct ou indirect sur la préservation des champs d'expansion des crues, l'écoulement des eaux, la sécurité des biens et des personnes...
- les réseaux d'irrigation et de drainage ainsi que leur équipement à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux,
- les réseaux enterrés et aériens,
- les abris de pompage maçonnés, dont la longueur sera parallèle au sens du courant et d'une surface inférieure ou égale à 8 m<sup>2</sup>.

#### **N 2.4.2 - SECTEURS D'ALÉAS 1 (Ni1, Nhai1 ET Nhi1)**

Sont autorisés les constructions, installations, ouvrages et travaux suivants :

- Les constructions nouvelles devront être aptes à résister structurellement aux remontées de nappes et à une inondation dont le niveau serait égal à la cote des plus hautes eaux connues (crue centennale type 1940 modélisée).
- les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'activité existante agricole, viticole ou piscicole de la zone et leurs annexes, à condition d'être implantées à proximité des bâtiments de cette exploitation,
- les bâtiments et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole ou piscicole qui n'auraient pu être implantés en dehors de la zone inondable,
- les serres, autres qu'agricoles, qui n'auraient pu être implantés en dehors de la zone inondable, dans la limite d'une emprise au sol maximale de 50%,
- 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 et sous réserve de prévoir une protection adaptée contre les crues (le choix de l'implantation ou de l'extension de ces équipements devra résulter d'une analyse prenant en compte les enjeux hydrauliques, économiques et les pollutions),
- les constructions et installations nécessaire à l'activité privé de loisirs (sportifs-culturels) ou de tourisme, sans hébergement, dans la limite d'une emprise au sol de 40 m<sup>2</sup>,
- les constructions ou installations nécessaire à l'exploitation des équipements publics ou associatifs, de loisirs (sportifs-culturels) ou de tourisme, sans hébergement, et s'il est indispensable à la surveillance et au fonctionnement de ces installations, le logement du gardien,

- les clôtures sur voie, en limite séparative et pour enclos à animaux autres qu'agricoles, ajoutées sur toute la hauteur (cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protection intérieurs aux propriétés),
- les abris de jardin d'une emprise maximale de 9 m<sup>2</sup> à raison d'un abri par jardin effectif, au sein de jardins familiaux ou isolés,
- les abris ouverts pour animaux d'une emprise maximale de 15 m<sup>2</sup>,
- les installations liées à l'exploitation du sous-sol,
- les constructions de faible emprise indispensables au fonctionnement des services publics, et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, tels que pylônes, poste de transformation, local technique...,
- les aménagements d'aires d'accueil des gens du voyage et les constructions nécessaires à leur fonctionnement,
- les terrains de camping et de caravanage et les constructions nécessaires à leur fonctionnement et s'il est indispensable le logement du gardien. Les terrains de camping et de caravanage ne devront en aucun cas comporter des habitations légères de loisirs,
- les piscines enterrées, à condition qu'aucune partie de l'ouvrage ne fasse obstacle à l'écoulement des eaux,
- les constructions nécessaires à l'observation du milieu naturel dont l'emprise au sol devra être inférieure à 20 m<sup>2</sup>,
- les structures provisoires (tentes, parquets, structures flottables, baraquements, tribunes...) sous réserve qu'il soit possible de les démonter et de les mettre hors d'eau en cas de crue dans un délai rapide (de 12 à 48 heures) et que l'implantation de ces structures en zone inondable n'intervienne qu'entre le 1<sup>er</sup> avril et le 1<sup>er</sup> novembre,
- le changement de destination en vue de l'habitation des bâtiments maçonnés existants à la date de l'approbation du PPR ayant une existence juridique et présentant un caractère et un intérêt architectural, en vue de l'habitation ou de l'aménagement de gîtes à raison de d'un gîte par unité bâtie et sous réserve que les constructions comportent un étage au-dessus du des plus hautes eaux connues. Il est nécessaire que des mesures soient prises pour réduire la vulnérabilité des bâtiments existants à la date d'approbation du projet de protection, et que l'augmentation éventuelle d'emprise au sol ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>. Ce changement de destination ne devra pas entraîner la création de plus d'un logement par unité foncière,
- le changement de destination des bâtiments existants à la date d'approbation du PPR aux fins d'activités autorisées dans la zone,
- les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes ans changement de destination autres que ceux autorisés, les traitements et modifications de façades et réfections de toitures,

- une extension limitée des constructions existantes ayant une existence juridique, implantées antérieurement à la date d'approbation du PPR dans les limites suivantes :

D'une part, du plafond défini en application des pourcentages fixés ci-dessus en matière d'emprise au sol.

D'autre part :

- 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes comprises, sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements (les annexes pourront être attenantes ou non au bâtiment principal),
- 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les extensions ou annexes de bâtiment à usage d'activités économiques ou de services. Les bâtiments à usage agricole et les constructions nécessaires aux services publics ne sont pas soumis à ce plafond,
- pour l'extension de constructions existantes à usage d'habitation, cette extension ne peut se faire par le changement de destination de bâtiments attenants à cette habitation, dans la limite d'emprise de bâtiments existants et sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements,
- les surélévations limitées en surface (y compris l'aménagement des combles), au dessus du niveau habitable des bâtiments existants, dans le but de permettre l'amélioration des conditions de confort et de sécurité de leurs occupants, à titre temporaire ou permanent, sous réserve de ne pas créer de logements supplémentaires,
- la reconstruction de bâtiments sinistrés à condition de respecter une emprise au sol au plus équivalente à l'emprise existante à la date de prescription du PPR, éventuellement majorée des 20 m<sup>2</sup> ou 100 m<sup>2</sup> selon les dispositions citées ci-dessus. La reconstruction devra faire l'objet d'une réduction de vulnérabilité, conformément aux prescriptions ci-dessus,

#### **N 2.4.3 - SECTEUR D'ALÉAS 2 (Ni2)**

Sont autorisés les constructions, installations, ouvrages et travaux suivants :

- Les constructions nouvelles devront être aptes à résister structurellement aux remontées de nappes et à une inondation dont le niveau serait égal à la cote des plus hautes eaux connues (crue centennale type 1940 modélisée).
- les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'activité existante agricole, viticole ou piscicole de la zone et leurs annexes, à condition d'être implantées à proximité des bâtiments de cette exploitation,
- les bâtiments et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole ou piscicole qui n'auraient pu être implantés en dehors de la zone inondable ou dans l'aléa plus faible,
- les serres, autres qu'agricoles, qui n'auraient pu être implantés en dehors de la zone inondable, dans la limite d'une emprise au sol maximale de 50%,

- 
- les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics d'assainissement (stations d'épuration, postes de refoulement...) et d'alimentation en eau potable (cavages, usines de traitement...) y compris les remblaiements strictement indispensables et sous réserve de prévoir une protection adaptée contre les crues (le choix de l'implantation ou de l'extension de ces équipements devra résulter d'une analyse prenant en compte les enjeux hydrauliques, économiques et les pollutions),
  - les constructions et installations sportives, de loisirs, de tourisme, ou associative, non susceptibles d'héberger des personnes de façon permanente et, s'il est indispensable à la surveillance et au fonctionnement de ces installations, le logement du gardien (les constructions destinées à l'hôtellerie, à la restauration, au commerce et à l'artisanat ne sont pas admises),
  - les clôtures sur voie, en limite séparative et pour enclos à animaux autres qu'agricoles, ajoutées sur toute la hauteur (cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protection intérieurs aux propriétés),
  - les abris de jardin d'une emprise maximale de 9 m<sup>2</sup> à raison d'un abri par jardin effectif, au sein de jardins familiaux ou isolés,
  - les abris ouverts pour animaux d'une emprise maximale de 15 m<sup>2</sup>,
  - les installations liées à l'exploitation du sous-sol,
  - les aménagements d'aires d'accueil des gens du voyage et les constructions nécessaires à leur fonctionnement,
  - les terrains de camping et de caravanage et les constructions nécessaires à leur fonctionnement et s'il est indispensable le logement du gardien. Les terrains de camping et de caravanage ne devront en aucun cas comporter des habitations légères de loisirs,
  - les piscines enterrées, à condition qu'aucune partie de l'ouvrage ne fasse obstacle à l'écoulement des eaux,
  - les constructions nécessaires à l'observation du milieu naturel dont l'emprise au sol devra être inférieure à 20 m<sup>2</sup>,
  - les structures provisoires (tentes, parquets, structures flottables, baraquements, tribunes...) sous réserve qu'il soit possible de les démonter et de les mettre hors d'eau en cas de crue dans un délai rapide (de 12 à 48 heures) et que l'implantation de ces structures en zone inondable n'intervienne qu'entre le 1er avril et le 1er novembre,
  - le changement de destination en vue de l'habitation des bâtiments maçonnés existants à la date de l'approbation du PPR ayant une existence juridique et présentant un caractère et un intérêt architectural, en vue de l'habitation ou de l'aménagement de gîtes à raison de d'un gîte par unité bâtie et sous réserve que les constructions comportent un étage au-dessus du des plus hautes eaux connues. Il est nécessaire que des mesures soient prises pour réduire la vulnérabilité des bâtiments existants à la date d'approbation du projet de protection, et que l'aug-

mentation éventuelle d'emprise au sol ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>. Ce changement de destination ne devra pas entraîner la création de plus d'un logement par unité foncière,

- le changement de destination des bâtiments existants à la date d'approbation du PPR aux fins d'activités autorisées dans la zone,
- les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes ans changement de destination autres que ceux autorisés, les traitements et modifications de façades et réfections de toitures,
- une extension limitée des constructions existantes ayant une existence juridique, implantées antérieurement à la date d'approbation du PPR dans les limites suivantes :

D'une part, du plafond défini en application des pourcentages fixés ci-dessus en matière d'emprise au sol.

D'autre part :

- 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes comprises, sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements (les annexes pourront être attenantes ou non au bâtiment principal),
- 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les extensions ou annexes de bâtiment à usage d'activités économiques ou de services. Les bâtiments à usage agricole et les constructions nécessaires aux services publics ne sont pas soumis à ce plafond,
- pour l'extension de constructions existantes à usage d'habitation , cette extension ne peut se faire par le changement de destination de bâtiments attenants à cette habitation, dans la limite d'emprise de bâtiments existants et sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements,
- les surélévations limitées en surface (y compris l'aménagement des combles), au dessus du niveau habitable des bâtiments existants, dans le but de permettre l'amélioration des conditions de confort et de sécurité de leurs occupants, à titre temporaire ou permanent, sous réserve de ne pas créer de logements supplémentaires,
- la reconstruction de bâtiments sinistrés à condition de respecter une emprise au sol au plus équivalente à l'emprise existante à la date de prescription du PPR, éventuellement majorée des 20 m<sup>2</sup> ou 100 m<sup>2</sup> selon les dispositions citées ci-dessus. La reconstruction devra faire l'objet d'une réduction de vulnérabilité, conformément aux prescriptions ci-dessus,

#### **N 2.4.4 - SECTEURS D'ALÉAS 4 (Nai4 ET Ni4)**

Sont autorisés les constructions, installations, ouvrages et travaux suivants :

- les constructions de faible emprise indispensables au fonctionnement des services publics, et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, tels que pylônes, poste de transformation, local technique...,

- les clôtures ajourées d'une hauteur de 1,50 mètres maximum sans fondation faisant saillie sur le sol;
- les constructions et installations techniques strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, telles que : station de pompage d'eau potable, d'eaux pluviales ou usées, extension ou modification d'usine de traitement d'eau potable et de station d'épuration,
- les vestiaires et sanitaires non gardés indispensables au fonctionnement des terrains de sports, camping et caravanage existants à la date d'approbation du PPR, d'une emprise au sol maximale de 40 m<sup>2</sup>,
- les locaux destinés au fonctionnement des activités de loisirs nautiques, d'une emprise au sol maximale de 40 m<sup>2</sup>, sous réserve que,
  - cette activité soit effective,
  - toutes les installations soient démontables dans un délai de 48 heures,

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

- les équipements indispensables aux exploitations agricoles, à la condition expresse que ceux-ci soient démontables ou évacués dans un délai de 48 heures,
- la reconstruction, après sinistre, des vestiaires, sanitaires et locaux autres qu'habitation liés au fonctionnement des terrains à usage de sports, loisirs et de camping-caravanning sous réserve :
  - que leur emprise au sol totale reste inférieure ou identique à celle existante à la date de prescription du présent document,
  - et que l'activité s'exerce en majorité en zone d'aléa très fort,
  - et que des mesures soient prises pour réduire la vulnérabilité des constructions et améliorer l'écoulement des eaux,
- les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes aux changements de destination autres que ceux autorisés, les traitements et modifications de façades et réfections de toitures,
- les surélévations limitées en surface (y compris l'aménagement des combles), au dessus du niveau habitable des bâtiments existants et au dessus de la cote des plus hautes eaux connues (crue centennale type 1940 modélisée), dans le but de permettre l'amélioration des conditions de confort et de sécurité de leurs occupants, à titre temporaire ou permanent, sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire,
- la reconstruction de bâtiments sinistrés postérieurement à la date de prescription du PPR, pour des causes autres que l'inondation, sans augmentation d'emprise au sol ni changement

d'affectation, sous réserve d'en réduire la vulnérabilité, conformément aux prescriptions ci-dessus,

- les travaux d'entretien des moulins et maisons éclusières et leur changement de destination dès lors que la nouvelle destination sera un équipement public de tourisme ou de loisirs (sportive-culturelle), sans hébergement, et que la vulnérabilité des biens et des personnes sera réduite.
- la reconstruction, après sinistre, du logement de gardien indispensable à la surveillance et au fonctionnement des terrains à usage de camping-caravaning sous réserve :

- Que son emprise au sol totale reste inférieure ou identique à celle existante à la date de prescription du PPRI,
- Et que pour des raisons techniques ou économiques il ne puisse être situé dans une zone d'aléa plus faible,
- Et qu'il comporte un étage au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues (crue centennale type 1940 modélisée) et que des mesures soient prises pour en réduire la vulnérabilité.

Sont autorisées les exploitations des terrains suivantes :

- les cultures et pacages ainsi que les vergers,
- les plantations à basse tige sous réserve que leur hauteur n'excède pas 2 mètres et qu'elles soient entretenues,
- les haies plantées parallèlement au courant n'excédant pas 2 mètres de hauteur.

## SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE N 3 : ACCÈS ET VOIRIE

#### N 3.1 - Rappel

Les accès et les voies des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible,
- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation,
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.).

---

### N 3.2 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

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

Toute opération doit limiter ses accès à un seul accès sur les voies publiques.

Ces accès doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

## ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### N 4.1 – Desserte en eau, électricité et télécommunication

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée, en souterrain, aux réseaux publics d'eau potable, d'électricité et de télécommunication ou disposer de ses propres installations conformes aux réglementations en vigueur.

### N 4.2 – Dispositif d'assainissement des eaux usées

Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

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

### N 4.3 – Rejet des eaux pluviales

Sans objet.

## ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

## ARTICLE N 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle devra s'implanter à une distance minimale de :

- 15 mètres de l'axe des routes départementales,

- 10 mètres de l'axe des voies communales et des chemins ruraux, ramené à 5 mètres pour le hameau de la poterie.

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer en cas de restauration, d'extension ou de reconstruction de bâtiments existants.

## ARTICLE N 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de :

- 3 mètres pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- 10 mètres pour les autres constructions à vocation d'activité.

Des dispositions différentes peuvent s'appliquer en cas de restauration, d'extension ou de reconstruction de bâtiments existants.

## ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

## ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

### N 9.1 - Dispositions applicables à l'ensemble de la zone N à l'exception des secteurs d'aléas 1 et 2

Sans objet.

### N 9.2 - Dispositions spécifiques aux secteurs d'aléas 1 et 2

*Dans l'ensemble des secteurs soumis aux dispositions du PPRI, l'emprise au sol désigne la projection verticale de la totalité de la construction à l'exception des petits éléments en surplomb tels que balcons, marquises, avancées de la toiture (et non la somme des sections des piliers en cas de constructions sur pilotis). La gestion des droits à emprise, en matière de division foncière, obéit aux mêmes principes et règles auxquels obéit le coefficient d'occupation des sols.*

L'emprise au sol est fixée à :

#### **N 9.2.1 - SECTEURS D'ALÉAS 1 (Ni1, Nhai1 ET Nhi1)**

Excepté pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, autres que celles liées à l'activité de loisirs ou de tourisme, et les bâtiments agricoles ou piscicoles, l'emprise au sol des constructions par rapport à la surface du terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire dans la zone sera au plus égale à :

Constructions à usage d'habitation et leurs annexes	Constructions publiques ou associatives à usage de loisirs ou de tourisme et constructions nécessaires au fonctionnement des terrains de camping et de caravanage (hors construction à usage d'habitation)
150 m <sup>2</sup>	30% dans la limite d'une surface maximale d'emprise au sol de 2000 m <sup>2</sup>

### **N 9.2.2 - SECTEUR D'ALÉAS 2 (Ni2)**

Excepté pour les constructions et installations nécessaires aux services publics, autres que celles liées à l'activité de loisirs ou de tourisme, et les bâtiments agricoles ou piscicoles, l'emprise au sol des constructions par rapport à la surface du terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire dans la zone sera au plus égale à :

Constructions à usage d'habitation et leurs annexes	Constructions publiques ou associatives à usage de loisirs ou de tourisme et constructions nécessaires au fonctionnement des terrains de camping et de caravanage (hors construction à usage d'habitation)
150 m <sup>2</sup>	20% dans la limite d'une surface maximale d'emprise au sol de 1000 m <sup>2</sup>

## **ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne peut dépasser :

- 4 mètres pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, hauteur mesurée entre l'égout du toit et le point le plus bas du terrain naturel initial au droit de la construction.
- 10 mètres pour les autres constructions à vocation d'activité, hauteur mesurée entre le faîte.

Les annexes (garages, etc.) devront être d'une hauteur égales ou inférieures à celle de la construction principale.

## **ARTICLE N 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS - NIVEAU D'IMPLANTATION**

### **N 11.1 – Aspect général - niveau d'implantation**

#### ***N 11.1.1 – INTÉGRATION GÉNÉRALE***

L'implantation ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels.

A cet effet, les constructions principales, leurs annexes et les clôtures doivent présenter une simpli-

cité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, s'intégrant dans l'environnement et adapté au relief du terrain.

### **N 11.1.2 – ADAPTATION AU SOL**

L'adaptation au sol doit être particulièrement étudiée pour chaque construction. Les constructions doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.

Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites.

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires, en raison de la configuration du sol, ou du parti d'aménagement, doivent rester conforme au caractère de l'environnement local.

Les citernes à gaz ou à mazout, ainsi que les installations similaires devront être traités de façon à se fondre dans l'environnement et être dissimulées à la vue publique.

Sauf impossibilité technique ou parti architectural affirmé (utilisation des demi-niveaux), la hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée ne doit pas être supérieure à 0,60 mètre au dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

### **N 11.1.3 – DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX SECTEURS D'ALÉAS**

#### **• Secteurs d'aléas 1 et 2 (Ni1, Ni2, Nhai1 et Nhi1)**

Les constructions admises ci-dessus ne devront pas comporter de sous-sol, à l'exception des espaces techniques limités (cuvette d'ascenseur, bac tampon, unité de pompage...), sous réserve de réduire la vulnérabilité de ces espaces.

Elles devront comporter un premier niveau de plancher à 0,6 mètre au moins au-dessus du niveau de terrain naturel, hors ouvrages techniques.

Pour les nouveaux logements, il sera prévu en plus un étage habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues (crue centennale type 1940 modélisée), ainsi qu'à ce niveau une issue permettant l'évacuation des personnes lors d'une crue. Cette issue sera accessible de l'intérieur comme de l'extérieur.

#### **• Secteurs d'aléas 4 (Nai4 et Ni4)**

Les constructions admises ci-dessus ne devront pas comporter de sous-sol, à l'exception des espaces techniques limités (cuvette d'ascenseur, bac tampon, unité de pompage...), sous réserve de réduire la vulnérabilité de ces espaces.

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 les plus réduits possibles.

#### **Rappel**

*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 R111-21 du Code de l'urbanisme).*

---

## N 11.2 – Aspect architectural

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec leur insertion dans leur cadre naturel et bâti. Les dispositions prises au titre de la réglementation des constructions en zone UB serviront de référence notamment dans un environnement déjà bâti.

Les bâtiments existants pouvant faire l'objet d'un changement de destination doivent être réalisés en matériaux traditionnels (briques, torchis ou pierres) et être couverts en tuiles ou en ardoises. Ils devront être restaurés à l'identique et dans le respect des techniques de bâtiment traditionnelles.

### **N 11.2.1 - FAÇADES, ENDUITS EXTÉRIEURS ET MENUISERIES**

Les façades seront traitées dans le respect du nuancier départemental, afin de rechercher une cohérence et une harmonie d'ensemble, intégrant notamment les annexes et dépendances accolées ou non à la construction principale.

Les soubassements et les façades seront traitées dans une même unicité de matériaux.

Les constructions et ouvrages en pierre de taille existant doivent être si possible conservées.

Les menuiseries doivent rester en harmonie avec les enduits de façade, en respectant les associations de teinte proposées au nuancier du Département. La couleur blanche pure est interdite. Le matériau préconisé pour les menuiseries de portes et fenêtres sera généralement le bois, avec une découpe en plusieurs carreaux reprenant la découpe traditionnelle. La pose de volets roulants ne sera pas autorisée sur les façades qui n'en sont pas déjà pourvues à l'origine.

Sont interdits en parement extérieurs :

- Les enduits en ciment brut,
- Les enduits au relief trop prononcé,
- Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit, tels que briques creuses, parpaings, agglomérés, carreaux de plâtres,...
- Les bardages métalliques ou fibrociments, pour les constructions à usage d'habitation,
- Les imitations de matériaux, tels que faux appareillages de pierres, fausses briques, faux pans de bois,...

### **N 11.2.2 - CONSTRUCTIONS ANNEXES ET DÉPENDANCES**

Les constructions annexes (dépendances, garages, abri de jardin, etc.) doivent être construites dans le respect de la qualité de réalisation et de tenue dans le temps, et en rapport avec l'habitation dont elles dépendent.

Les constructions préfabriquées pourront être interdites, si, par leur forme ou leur aspect elles ne sont pas intégrables dans l'architecture locale et le caractère d'ensemble de la zone, et notamment si elles ne peuvent être dissimulées à la vue depuis le domaine public.

### **N 11.2.3 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES POUR LES CONSTRUCTIONS ANNEXES ET DÉPENDANCES DU SECTEUR N<sup>o</sup>**

*Projet Urbain Loi Barnier - Lieu-dit "Bout de Chien" :*

*Des dispositions différentes seront possibles en secteur N<sup>o</sup>, pour les constructions autres que d'habitation, au vu d'un parti d'insertion motivé dans l'environnement du site animalier.*

*L'aspect extérieur des constructions devra être particulièrement soigné, dans le champ de perception visuel depuis la RD 675.*

*Les espaces verts privatifs matérialisés sur le document graphique devront être nivélés pour présenter un aspect plat (hors pente pour ruissellement des eaux). Ils seront engazonnés de façon à obtenir une installation rapide et un faible entretien. Ils pourront recevoir des plantations d'arbres à grand développement.*

*Le document graphique annexé au règlement du POS précise les dispositions relatives au traitement des espaces libres en bordure de la RD 675. La clôture, si elle est indispensable notamment pour des raisons de sécurité, sera implantée de façon à laisser la possibilité de cheminement dans la bande de recul paysagère (cf. Art. N 13 ci-après).*

*D'une manière générale, les espaces imperméabilisés (hors construction) ne devront pas dépasser 25% de la surface totale du terrain.*

*Les enseignes commerciales non ancrées sur la façade des bâtiments (ex : sucettes) sont limitées à 2 par raison sociale, et par voie publique d'affectation. Elles seront implantées perpendiculairement à l'axe routier, ou dans un angle oblique de 45 degrés.*

*Les éclairages extérieurs seront réalisés avec des angles de portée compris entre 40 à 90° en direction des bâtiments ou du parc de stationnement. Ils ne devront pas se confondre avec l'éclairage public.*

### **N 11.2.4 - CLÔTURES ET PORTAILS**

- ***Clôtures sur voies et en limites séparatives sur l'ensemble de la zone N à l'exception des secteurs d'aléas***

Toute construction de clôture est subordonnée à une autorisation administrative préalable. Cette autorisation pourra prescrire tout aménagement désirable en vue de sauvegarder l'esthétique, la salubrité et la sécurité publique.

Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel des ouvrages similaires existants dans le voisinage.

Les éléments et matériaux hétéroclites sont interdits et notamment les types de clôture suivants :

- les plaques de ciment moulé,
- les formes et structures compliquées (formes arrondies, bateaux),

- 
- les lisses en béton et en matière plastique.
- Les clôtures auront une hauteur maximale de 2,00 mètres.

**• *Clôtures sur voies et en limites séparatives dans les secteurs d'aléas***

Tout projet de clôture en zone submersible est soumis à l'avis des services hydrauliques. Dans les secteurs d'aléas 1 et 2, les clôtures sur voie, en limite séparative et pour enclos à animaux autres qu'agricoles, seront ajourées sur toute la hauteur.

Dans les secteurs d'aléas 4 les clôtures sur voie et en limite séparative, seront ajourées et ne devront pas excéder 1,50 mètres sans fondation faisant saillie sur le sol.

## **ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT**

### **N 12.1 -Dispositions applicables à l'ensemble de la zone N**

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins engendrés par l'usage des constructions.

Il doit être assuré en dehors des voies publiques grâce à des équipements adaptés à ces besoins et implantés sur le terrain à proximité immédiate de ces constructions.

### **N 12.2 -Dispositions applicables au secteur N'**

Le stationnement correspondra aux besoins courants d'exploitation du zoo-parc animalier et des activités accueillies ainsi que du camping. En tout état de cause, les revêtements envisagés devront être compatibles avec les dispositions de sécurité et d'assainissement en bordure des axes de grande circulation.

### **N 12.2 -Dispositions particulières au secteur N'**

*Projet Urbain Loi Barnier - Lieu-dit "Bout de Chien" :*

*Le stationnement des véhicules est interdit dans une bande de recul de 15 mètres de l'axe de la RD 675. Il sera organisé en "plateau de stationnement", desservi par un seul accès à la RD 675.*

## **ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **N 13.1 -Dispositions applicables à l'ensemble de la zone N**

Sans objet.

## N 13.2 -Dispositions particulières au secteur Nf

Projet Urbain Loi Barnier - Lieu-dit "Bout de Chien" :

### • N 13.2.1 - AUX ABORDS DE LA RD 675

- Une bande paysagère de 10 m de largeur est à prévoir en limite du domaine public, dans laquelle seul le traitement végétal est autorisé : des plantations à raison d'un arbre de moyen à haut jet, pour 10 m<sup>2</sup>, de préférence isolé ou par groupe de 2-3 sujets. Le parti paysager privilégiera un panachage d'essences, dans une proportion de 2/3 d'essences à feuillage persistant, et 1/3 à feuillage caduc, et dans la mesure où il existe aucune plantation au jour du dépôt de la demande de permis de construire. Le plan masse du permis de construire comportera le programme de plantation pour la bandes paysagères incluses dans l'emprise privative.
- Une servitude de plantation à réaliser est par ailleurs figurée au document graphique annexé.

### • N 13.2.2 - SUR LE PARC DE STATIONNEMENT

- Un traitement végétal par "lignes arborées successives", conformément au document graphique annexé au règlement du PLU, s'intercalant avec le stationnement, sera privilégié.
- Les plantations se feront par au moins 1 arbre pour 10 places de stationnement.

## N 13.3 -Dispositions spécifiques au secteur d'aléa 4, très fort

Sont autorisées dans les secteurs d'aléas 4 :

- les cultures et pacages ainsi que les vergers,
- les plantations à basse tige sous réserve que leur hauteur n'excède pas 2 mètres et qu'elles soient entretenues,
- les haies plantées parallèlement au courant n'excédant pas 2 mètres de hauteur.

## SECTION III : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

### ARTICLE N 15 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La construction doit répondre aux normes en vigueur.

---

## **ARTICLE N 16 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

La construction doit répondre aux normes en vigueur.

---

# LEXIQUE

---

## **AFFOUILLEMENT**

Creusement localisé d'un terrain.

Les affouillements du sol sont soumis à déclaration préalable lorsqu'ils ont une profondeur supérieure à 2 m et que leur superficie est de plus de 100 m<sup>2</sup>. Ils sont soumis à autorisation (permis d'aménager) lorsque leur profondeur est supérieure à 2 m et qu'ils font plus de 2 hectares de surface.

## **ANNEXE**

Construction de moins de 20 m<sup>2</sup> accolée de l'habitation ou isolée de celle-ci : garage, cellier, véranda, etc.

## **ARTICLE 640 DU CODE CIVIL**

Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.

Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement.

Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.

## **ARTICLE 641 DU CODE CIVIL**

Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds.

Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur.

La même disposition est applicable aux eaux de sources nées sur un fonds.

Lorsque, par des sondages ou des travaux souterrains, un propriétaire fait surgir des eaux dans son fonds, les propriétaires des fonds inférieurs doivent les recevoir ; mais ils ont droit à une indemnité en cas de dommages résultant de leur écoulement.

Les maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenant aux habitations ne peuvent être assujettis à aucune aggravation de la servitude d'écoulement dans les cas prévus par les paragraphes précédents.

Les contestations auxquelles peuvent donner lieu l'établissement et l'exercice des servitudes prévues par ces paragraphes et le règlement, s'il y a lieu, des indemnités dues aux propriétaires des fonds inférieurs sont portées, en premier ressort, devant le juge du tribunal d'instance du canton qui, en prononçant, doit concilier les intérêts de l'agriculture et de l'industrie avec le respect dû à la propriété.

S'il y a lieu à expertise, il peut n'être nommé qu'un seul expert.

## **ARTICLE 682 DU CODE CIVIL**

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

## ***CONCORDER***

Entrer en correspondance, en accords, en concordance. Un matériaux concordant est un matériaux qui est en accord, qui ne jure pas, avec les matériaux environnant, tant de part sa couleur que sa texture ou que son effet.

## ***COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL***

Le COS est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface hors oeuvre nette (SHON) susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

## ***CONSTRUCTIONS " EN SECOND RIDEAU" OU "EN DRAPEAU"***

Une construction en « second rideau » est une construction bâtie sur un terrain implanté à l'arrière d'une parcelle accolée au domaine public (une rue par exemple). Elle est accessible soit par une servitude de passage sur la première parcelle attenant à la rue, soit par un accès privatif, longeant la première parcelle. Dans le cas d'un accès privatif latéral, la parcelle ressemble à un drapeau et son bâton, d'où la nomination « construction en drapeau ».

## ***COUR COMMUNE***

Espace (voie, place) privé permettant l'accès à au moins 2 habitations.

## ***ÉGOUT DU TOIT***

Partie basse de la couverture vers laquelle ruissent les eaux de pluie.

## ***EMPRISE AU SOL***

L'emprise au sol d'un bâtiment est la superficie de sol qu'occupe la base de ce bâtiment. Elle correspond à la projection verticale du volume hors oeuvre net du bâtiment.

## ***EXHAUSSEMENT***

Élévation localisée d'un terrain, notamment au moyen de remblais.

---

Les exhaussements du sol sont soumis à déclaration préalable lorsqu'ils ont une hauteur supérieure à 2 m et que leur superficie est de plus de 100 m<sup>2</sup>. Ils sont soumis à autorisation (permis d'aménager) lorsque leur hauteur est supérieure à 2 m et qu'ils font plus de 2 hectares de surface.

## **FAÎTAGE**

Le faîtage est la ligne de rencontre haute de deux versants d'une toiture.

## ***INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (I.C.P.E.)***

Les I.C.P.E. sont "les installations qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et monuments" (article 1er -loi n° 76. 663 du 19 juillet 1976).

Cette définition englobe un très large champ d'activités (activités industrielles, commerciales ou de services potentiellement polluantes) mais celles-ci sont définies précisément dans la nomenclature des I.P.C.E. qui liste des activités et qui définit un seuil à partir duquel l'installation est classée.

## ***GABARIT (EN ARCHITECTURE)***

Le gabarit, en architecture, désigne la taille et la forme générale que peut prendre un bâtiment en fonction des règlements d'urbanisme. Le gabarit est défini formellement par un graphique qui indique les lignes droites ou courbes dans lesquelles doivent s'inscrire les constructions.

Un gabarit se décompose souvent en deux parties :

- une hauteur sur rue, qui correspond à la hauteur maximale de la façade verticale au bord de la voie de circulation.
- un couronnement, qui définit la taille et la forme dans laquelle doivent s'inscrire les combles. Le couronnement devra par exemple s'inscrire dans un angle à 45° ou dans un arc de cercle dont la base est parallèle à la façade. La hauteur vers le milieu de la parcelle peut être limitée ou pas.

On peut aussi définir le gabarit à appliquer sur deux bâtiments construits de part et d'autre d'une cour intérieure.

## ***INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS (ARTICLE R442-1 ET SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME)***

Dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé, les installations et travaux divers sont soumis à autorisation lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois.

- Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public;
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R. 443-4 ou de l'article R. 443-7, ainsi que les garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R. 442-1,
- Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres,

Toutefois pour ce qui concerne le garage collectif des caravanes, ces dispositions sont applicables sur tout le territoire national. Il en est de même pour les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 442-3-1

### ***LOTISSEMENT***

Un lotissement est une division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de ladite propriété (article R315-1 du code de l'urbanisme).

### ***LUCARNE***

Ouverture ménagée dans un pan de toit pour donner du jour et de l'air aux locaux sous combles. La lucarne se différencie des châssis, tabatières, vasistas et fenêtre pour toits en pente par le fait que sa baie est verticale, et qu'elle est abritée par un ouvrage de charpente et de couverture. Il existe différentes typologies de lucarnes (cf à la planche de dessins).

### ***SERVITUDES DES JOURS ET DES VUES***

#### ***Les vues***

La "vue" est un aménagement pratiqué par un propriétaire dans une construction à partir duquel il peut plonger son regard sur le fonds voisin (terrasse, balcon, fenêtre, vasistas, etc.).

Il n'y a pas de distances à respecter si l'ouverture donne :

- sur un mur "aveugle" de la maison voisine,
  - sur le toit du voisin,
  - sur le ciel (cas des vasistas en vue d'éclairer les combles).
- La vue droite permet de plonger directement le regard sur la propriété voisine, sans se pencher ni tourner la tête. L'article 678 du code civil précise qu'il n'est possible d'exercer une vue droite sur le fonds voisin qu'à la condition qu'il y ait 1,90 mètres au moins entre la fenêtre et la limite de la propriété du voisin. Pour calculer cette distance, il faut se placer du côté du bâtiment de l'observateur :

- 
- au niveau du parement extérieur de la façade lorsqu'il s'agit d'une fenêtre,
  - au niveau de l'extrémité extérieure de la balustrade lorsqu'il s'agit d'un balcon ou d'une terrasse.

Du côté du voisin, on se place à la limite séparative. Lorsqu'un mur sépare les deux fonds, le calcul de la distance va dépendre de l'appartenance du mur :

- le mur appartient à l'observateur : la distance se calcule jusqu'à la façade du mur orientée vers la propriété voisine,
  - le mur appartient au voisin : la distance se mesure jusqu'à la façade du mur visible de l'ouverture,
  - le mur est mitoyen : la distance se mesure jusqu'au milieu du mur, ligne séparative des deux propriétés.
- La vue oblique permet de voir la propriété voisine mais en tournant la tête à droite ou à gauche et en se penchant. La distance minimale à respecter en cas de vue oblique est de 0,60m. Elle se calcule en partant de l'angle de l'ouverture jusqu'à la limite séparative. Remarque : une vue illégale qui n'a fait l'objet d'aucune contestation pendant 30 ans, crée au profit de l'observateur une servitude.

### ***Les jours***

Il n'est pas permis de pratiquer des ouvertures classiques dans un mur construit en limite séparative: par hypothèse, de telles ouvertures constituent des vues droites au sens du code civil, qui impose une distance d'au moins 1,90 mètre entre le mur et la limite du terrain.

Toutefois, le code civil donne la possibilité d'aménager des "jours". Ce sont des aménagements qui ne laissent passer que la lumière, mais pas le regard ni l'air. Ils doivent être constitués d'un châssis fixe (non ouvrant) et de verre translucide, non transparent garni d'un treillis de fer (ils sont appelés «jours de souffrance»). Leur dimension n'est pas réglementée. Ils peuvent être aménagés uniquement :

- dans un mur mitoyen avec le consentement du voisin,
- sur des murs privatifs avec vue plongeante sur la propriété voisine.

L'aménagement de jours dans un mur situé en limite séparative mais non mitoyen ne nécessite pas l'accord du voisin. Ces jours doivent être placés à une certaine hauteur par rapport au plancher de la pièce qu'ils sont destinés à éclairer, soit à :

- 2,60m au moins du rez-de-chaussée,
- 1,90m si la pièce est située à l'étage.

Les jours constituent une simple tolérance qui ne donne pas lieu à l'établissement d'une servitude et n'empêche pas le voisin, en cas de besoin et sans intention de nuire, d'édifier une construction susceptible de masquer l'ouverture. Les juges apprécieront au cas par cas, sur des considérations de fait, la qualification des ouvertures alors même qu'elles sont pratiquées sans respecter strictement

les contraintes précisées ci-dessus. Il est tenu compte principalement de la possibilité ou non de regarder sans effort particulier, de manière constante et normale, sur le terrain voisin. Par exemple: il a notamment été jugé que des pavés de verre ne constituent ni des jours ni des vues au sens du code civil et ne sont donc soumis à aucune des dispositions s'y appliquant.

#### ***SURFACE HORS ŒUVRE BRUTE (SHOB)***

Somme des surfaces de plancher de chaque niveau d'une construction.

#### ***SURFACE HORS ŒUVRE NETTE (SHON)***

SHOB à laquelle il convient de déduire notamment les surfaces des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation, surfaces des toitures-terrasses, des balcons et des parties non closes situées au rez-de-chaussée, les garages, les bâtiments pour animaux ou matériel agricole etc.