

# CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NDi

La zone NDi demande à être protégée en raison de l'existence de risques d'inondations liés aux cours de la Loire. La zone NDi comprend des terrains non urbanisés, ou peu urbanisés et peu aménagés, où la crue peut stocker un volume d'eau important et s'écouler en dissipant son énergie. La zone NDi est constituée de cinq secteurs :

- le **secteur NDi 1** qui coïncide avec la zone d'aléa faible,
- le **secteur NDi 2** qui coïncide avec la zone d'aléa moyen,
- le **secteur NDi 3** qui coïncide avec la zone d'aléa fort,
- le **secteur NDi 4** qui coïncide avec la zone d'aléa très fort,
- le **secteur NDiL4** destiné à accueillir des constructions liées au tourisme et aux loisirs et qui coïncide avec le site de loisirs de la Grande Fosse et avec le terrain de camping du Port.

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

### ARTICLE NDi 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

#### 1.1 Les rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
3. Les démolitions sont soumises à permis de démolir et plus particulièrement les éléments bâtis à protéger, localisés aux plans de zonage et identifiés en annexe au présent règlement, comme le prévoit l'article L.430-5 du Code de l'Urbanisme ;
4. Les sites archéologiques sont soumis à des dispositions spécifiques prévues à l'article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme (voir Titre I ,article 6).

#### 1.2 Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et installations existantes notamment les aménagements internes, les traitements et modifications de façade, la réfection des toitures,
- les abris strictement nécessaires aux installations de pompage pour l'irrigation,
- les installations légères liées à des activités de loisirs, de sports et de tourisme (aire d'évolution, aire de pique-nique, poste d'observation, parcours santé, équipements légers, abris ...).

#### 1.3 Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

*Dans les secteurs NDi1, NDi2 et NDi3 :*

- les travaux d'aménagement et d'extension sur les bâtiments ou partie de bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1,7<sup>ème</sup> du Code de l'Urbanisme, localisés aux plans de zonage et identifiés en annexe au présent règlement, aux conditions cumulatives suivantes :
  - que les éléments bâtis protégés soient préservés,
  - que les aménagements et l'extension projetés soient adaptés aux objectifs de mise en valeur des caractéristiques architecturales du bâti existant,
  - que l'emprise au sol des extensions respecte les dispositions définies à l'article NDi9 ;
- l'extension des constructions régulièrement autorisées et implantées antérieurement à la date d'approbation du projet de protection contre les dommages liés aux risques d'inondations (le 19/12/97) dans les limites suivantes:
  - 25 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation. Cet accroissement d'emprise au sol pourra être porté à 40 m<sup>2</sup> en vue de l'édification de locaux annexes accolés ou non ; dans ce cas, l'accroissement de l'emprise au sol des pièces d'habitation ne pourra pas excéder 25 m<sup>2</sup>,
  - 30 % d'augmentation de leur emprise au sol pour les bâtiments à usage d'activités économiques (industrielles, artisanales et commerciales) ou de services n'ayant pas vocation à l'hébergement ;
- la réfection et l'extension limitée d'un ancien bâtiment agricole dans le cadre d'une transformation de ce dernier en habitation, en établissement scolaire, sanitaire ou social, en activités de loisirs, culturelles ou sportives, en activité touristique ou en activité d'artisanat d'art, aux conditions cumulatives suivantes :
  - le bâti existant doit être intéressant et représentatif du patrimoine local (volumétrie, matériaux traditionnels...),
  - le bâti doit être localisé aux plans de zonage par une légende spécifique: "bâti pouvant faire l'objet d'un changement d'affectation" et identifié en annexe au présent règlement,
  - le bâti existant doit être distant au moins de 100 mètres de tout bâtiment et de toute installation agricole en activité,
  - les transformations et extensions projetées doivent être adaptées aux objectifs de mise en valeur des caractéristiques architecturales du bâti existant,
  - la nature de la nouvelle destination doit être compatible avec les infrastructures en place ou projetées,
  - de la possibilité de créer un étage habitable en permanence au dessus de la cote des plus hautes eaux connues, aisément accessible par l'intérieur,
  - que l'emprise au sol des extensions éventuelles respecte les dispositions définies à l'article NDi9 ;
- les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 10 m<sup>2</sup> à condition d'être lié à une habitation existante dans la zone NDi,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et des réseaux d'intérêt public et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, à condition que leur aspect ne remette pas en cause l'intérêt du site,

- la reconstruction de bâtiments sinistrés pour des causes autres que l'inondation, sans changement de destination, sans création de logement supplémentaire et sans augmentation de l'emprise au sol à condition que la reconstruction intervienne dans un délai maximum de 2 ans à compter de la date du sinistre.

*Dans le secteur NDi4 :*

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et des réseaux d'intérêt public et qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux, à condition que leur aspect ne remette pas en cause l'intérêt du site.

*Dans le secteur NDiL4*

- les vestiaires, sanitaires et locaux techniques nécessaires au fonctionnement du terrain de camping du Port et des terrains de sports et de loisirs de la Grande Fosse,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et des réseaux d'intérêt public et qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux à condition que leur aspect ne remette pas en cause l'intérêt du site,
- les aires de stationnement ouvertes au public nécessaires aux constructions autorisées, sous réserve qu'elles ne s'accompagnent pas d'exhaussements de sol.

## **ARTICLE NDi 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées en NDi 1 sont interdites, et notamment tous les travaux de remblais ou d'endiguement non justifiés pour la protection de lieux fortement urbanisés.

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

### **ARTICLE NDi 3 - VOIRIE ET ACCÈS**

#### **3.1 - Voirie**

Pour être constructible un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles de desserte des immeubles doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres d'emprise.

Les voies nouvelles en impasse ouverte à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les cheminements piétonniers repérés aux plans de zonage avec une légende spécifique doivent être préservés.

### **3.2 - Accès**

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Des accès peuvent être refusés s'ils entraînent des dangers pour la sécurité ; de même, certains aménagements de voirie et certaines réglementations pourront être prescrites si besoin pour améliorer la sécurité.

## **ARTICLE NDi 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **4.1 - Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Dans le cas d'un changement d'affectation, le raccordement au réseau public d'eau potable pourra être exigé.

L'autorisation d'activités accueillant du public demeure subordonnée à la desserte effective par le réseau public de distribution d'eau potable.

Le creusement de forage ou de puits particuliers est autorisé dès lors qu'il ne concerne les besoins en eau potable d'un seul logement. Le creusement de forage ou de puits particuliers destinés à un usage exclusivement agricole est également autorisé.

### **4.2 - Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées s'il existe.

En cas d'absence de ce réseau, les constructions ou installations nouvelles doivent être soit raccordées au réseau public d'eaux usées le plus voisin, soit assainies à titre définitif par un dispositif d'assainissement autonome compatible avec les caractéristiques du terrain et des habitations.

L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

### **4.3 - Eaux pluviales**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordé au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des

débites évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

#### **4.4 - Électricité - Téléphone - Télédistribution**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain dans les cas de réseaux de distribution souterrains.

#### **ARTICLE NDi 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Les caractéristiques des terrains doivent être adaptés à la nature des occupations et utilisations du sol. En particulier, les acheminements d'effluents éventuels doivent se faire en cohérence avec la réceptivité du milieu naturel ; ils devront, le cas échéant, être mentionnés dans toute demande de permis de construire, demande d'autorisation et déclaration de travaux et d'installation (selon qu'ils sont soumis à autorisation ou à déclaration).

Dans tous les secteurs où le réseau public d'eaux usées est inexistant, pour toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement, la configuration et la dimension du terrain d'assise devront permettre la réalisation d'un système d'assainissement autonome satisfaisant, avec en particulier possibilité de réserver une superficie suffisante sur la partie basse du terrain pour son implantation.

#### **ARTICLE NDi 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES**

La réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes sont possibles parallèlement à la voie, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celui-ci.

Les réseaux d'intérêts publics ne sont pas soumis à des obligations de retrait à condition qu'ils n'entraînent aucune gêne ni danger pour la circulation et n'entravent pas la gestion de l'itinéraire routier (élargissement de voie).

Aucune disposition particulière n'est exigée pour l'implantation des constructions par rapport aux voies exclusivement piétonnières et/ou cyclables.

#### **ARTICLE NDi 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions peuvent être édifiées soit le long des limites séparatives, soit à un minimum de trois mètres en retrait de celles-ci.

#### **ARTICLE NDi 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient

masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

### **ARTICLE NDi 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des extensions des constructions existantes est limitée à :

- 25 m<sup>2</sup> pour les habitations et leurs annexes. Cet accroissement d'emprise au sol pourra être porté à 40 m<sup>2</sup> si celui-ci est accolé à la construction existante ; dans ce cas l'accroissement de l'emprise au sol des pièces d'habitation ne pourra excéder 25 m<sup>2</sup>.
- 30 % pour les bâtiments à usage d'activité économiques (industrielles, artisanales, commerciales) ou de service, n'ayant pas vocation à l'hébergement.

### **ARTICLE NDi 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Dans le cas de configuration particulière du relief (pente supérieure à 10 %) des dispositions différentes peuvent être envisagées en cohérence avec les constructions voisines.

#### **10.1 Hauteur absolue**

La surélévation des constructions existantes est interdite.

La hauteur des extensions éventuelles est limitée à la hauteur de la construction initiale mesurée à l'égout des toitures.

#### **10.2 Hauteur relative**

Non réglementé.

#### **10.3 Gabarit des constructions**

Aucune partie de bâtiment autre que les lucarnes, cheminées, acrotères et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables, ne doit dépasser le plan oblique appuyé au sommet de la hauteur maximale du bâtiment et faisant un angle de 30° par rapport à l'horizontale pour les couvertures en tuiles et de 50° pour les couvertures en ardoises.

## **ARTICLE NDi 11- ASPECT EXTÉRIEUR**

### **11.1 - Généralités**

Les constructions, les aménagements de leurs abords, et les clôtures éventuelles doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension...); notamment, les surélévations et modifications de volume ne doivent pas porter atteinte aux qualités de la composition architecturale et à la simplicité de la volumétrie existantes.

Les extensions et les transformations éventuelles des éléments bâtis protégés au titre de l'article L.123-1,7<sup>ème</sup> du Code de l'Urbanisme doivent être conçues en évitant toute dénaturation des caractéristiques architecturales constituant leur intérêt. Les projets situés à proximité immédiate des éléments bâtis protégés doivent être conçus dans l'objectif d'une mise en valeur de ce patrimoine. Le cas échéant les petits édifices sans valeur (cabanons...) adossés au bâti protégé seront supprimés.

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture des constructions avoisinantes.

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec les constructions principales.

***Pour ce qui concerne les caractéristiques du bâti traditionnel, on pourra se reporter à la partie consacrée aux constructions dans le rapport de présentation du P.O.S.***

### **11.2 - Types de matériaux**

Les maçonneries sont traditionnellement édifiées en moellons tout venant de schiste ou de granit enduits à la chaux aérienne. Les façades à « pierres apparentes » sont interdites excepté dans des contextes précis ou lorsque leur présence participera à la cohérence d'un ensemble bâti préexistant ; les joints de pierre sont alors à fleur de pierre (sans creux).

Les façades des constructions sont traditionnellement enduites à base de chaux aérienne ou recouvertes d'un enduit rappelant son aspect. Les enduits d'une même construction ainsi que leur teinte doivent être homogènes.

Les éléments de modénature sont traditionnellement réalisés en pierres ou en briques ; ces matériaux peuvent être conjugués ou utilisés seuls.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit (briques creuses, agglomérés, parpaings...)

Sont interdits les bardages verticaux en matériaux brillants de toute nature.

Dans le cas de constructions traditionnelles déjà existantes, les murs de pierres de taille, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches et les génoises et autres éléments de modénature doivent être préservés. Des dispositions différentes pourront être acceptées pour raisons techniques justifiées ou en cas de déclaration de péril.

Les travaux d'entretien et la réfection des éléments bâtis protégés au titre de l'article L.123-1, 7<sup>ème</sup> du Code de l'Urbanisme doivent s'envisager dans l'esprit du respect de la mise en œuvre traditionnelle des matériaux.

### **11.3 - Couverture**

Le matériau traditionnel le plus utilisé est la tuile demi-ronde (ou « tige de botte »). L'ardoise est également employée mais dans une plus faible mesure. D'autres matériaux d'aspect et de tenue proches de l'ardoise peuvent être employés.

Les couvertures en tuiles doivent présenter au moins deux pans de toiture dont la pente sera comprise entre 20 et 30° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

Les couvertures en ardoises peuvent comprendre plusieurs pans ainsi que des bris de pentes. La pente de toiture avoisinera 45° sans être supérieure à 50°.

Les pignons peuvent être découverts.

Les souches de cheminées existantes en pierre de taille de tuffeau et/ou en briques de terre cuite doivent être préservées.

Sont interdites les couvertures en matériaux brillants de toute nature.

### **11.4 - Baies et ouvertures**

Les aménagements d'édifices anciens devront se faire dans le respect de leur intégrité :

- l'ordonnancement des façades sera respecté,
- les éventuelles ouvertures nouvelles seront de proportion plus haute que large,
- les menuiseries des portes d'entrée devront être de facture simple, éventuellement surmontées d'une imposte vitrée ; elles seront de préférence en bois plein ou vitrées avec un encadrement bois,

- les lucarnes doivent être de proportion plus haute que large ; on les trouve sur les bâtiments présentant une certaine monumentalité et principalement sur les constructions recouvertes d'ardoises.

Des dispositions similaires à celles exposées ci-dessus dans le paragraphe 11.4 "Baies et ouvertures" devront être respectées dans le cas de constructions neuves dont l'aspect architectural s'apparentera à l'architecture traditionnelle.

### **11.5 - Traitement des abords**

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont proscrites. En tout état de cause, elles ne doivent jamais excéder 80 cm de hauteur. Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, s'ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

### **11.6 - Clôtures**

#### *11.6.1 - Dispositions générales*

Les murets de qualité existants, bâtis en pierres de schistes, doivent être conservés, sauf si cela est incompatible avec une modification de l'emprise publique. Des percements d'ampleur limitée (4 mètres maximum) sont autorisés.

Les clôtures éventuelles doivent présenter un aspect homogène.

Les clôtures éventuelles ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

L'emploi de plaques de béton moulé est interdit en façade, et limité à 0,5 mètre en limites séparatives.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

La hauteur des clôtures éventuelles est limitée à 1,80 m, à l'exception des murs de qualité existants.

Le couronnement des murs sera de forme simple et traité avec des éléments non débordants.

#### *11.6.2 - Les clôtures éventuelles doivent être constituées :*

- soit par un mur en pierres ou enduit comme les constructions,

- soit par un mur bahut en pierre ou enduit comme les constructions d'une hauteur maximum de 1,20 m, surmonté d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie,
- soit par un grillage de couleur verte doublé d'une haie végétale composée de plusieurs essences locales. Les haies de persistants (type thuyas et cupressus) sont interdites.

### **ARTICLE NDi 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être proportionné aux besoins de l'opération et doit être assuré en dehors du domaine public.

### **ARTICLE NDi 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés à préserver ou à créer figurent sur les plans de zonage avec une trame spécifique. Leur défrichement est interdit ; la coupe et l'abattage sont soumis à autorisation.

Des tampons visuels constitués de plantations d'essences locales et diversifiées pourront être exigés pour atténuer l'impact de certaines constructions et installations.

Les haies bocagères, alignements d'arbres et arbres isolés, identifiés et localisés au plan de zonage par une légende spécifique, doivent être préservés. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'exploitation agricole ou d'accès, à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

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

### **ARTICLE NDi 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

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

### **ARTICLE NDi 15 - DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.