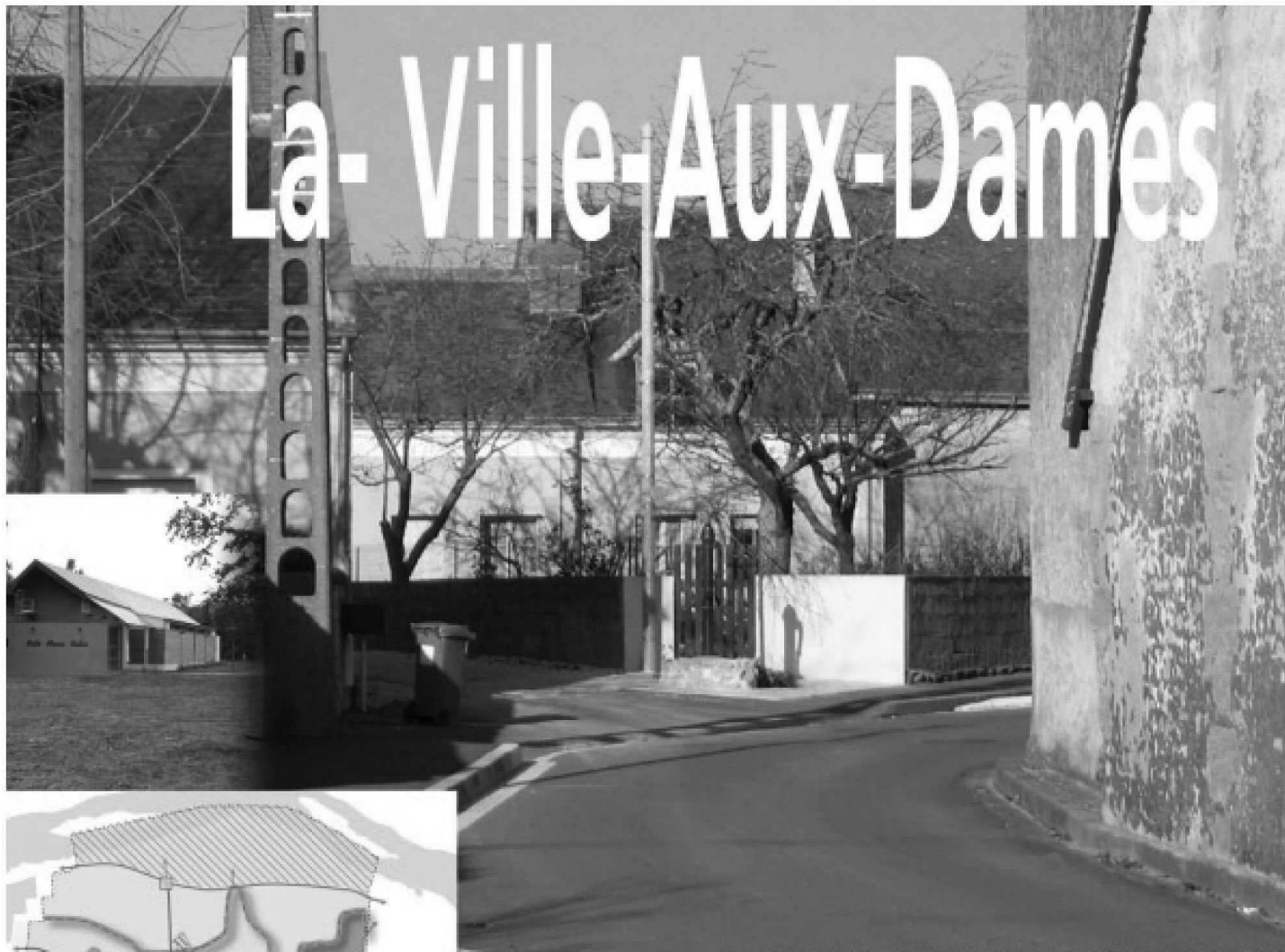


# La-Ville-Aux-Dames



## La-Ville-Aux-Dames

### Plan Local d'Urbanisme

Vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil Municipal du :

RÈGLEMENT D'URBANISME

Juin 2009

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

### **CARACTÈRE DE LA ZONE**

La zone N regroupe des espaces qu'il convient de préserver en raison de la qualité des sites, milieux naturels, paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique ou écologique.

Ces différents espaces soumis au risque d'inondation peuvent recevoir sous conditions, des activités de sports et de loisirs ainsi que des équipements d'intérêt général.

Ils participant à la cohérence de la trame paysagère et naturelle de la commune.

### **La zone N se décompose en quatre secteurs :**

#### **Le secteur Ni**

Localisé au Nord du bourg, jusqu'en limite de la RD 751 (Les Hautes Rottes, La Carte, Les Pelouses de la Carte, La Taille) il s'agit d'espaces naturels pour partie boisés et qui participent à la cohérence de la trame paysagère de la commune.

Ils correspondent par ailleurs à la partie du val inondable classée en zone A2 et A3 dans le plan de prévention des risques naturels prévisibles (zone inondable d'aléas moyen à fort).

Les dispositions réglementaires ont pour objectifs de :

- maintenir le caractère boisé du site (maintien de la trame "espace boisé classé"),
- permettre l'extension du camping existant,
- permettre l'extension des bâtiments existants dans la stricte limite du PPR.

#### **Le secteur Ne : secteur d'équipements de sports et de loisirs en zone naturelle inondable**

Ces espaces regroupent des secteurs recevant ou destinés à recevoir des activités et des équipements *de sports et de loisirs* d'intérêt collectif divers, espaces de sports et de loisirs, salle polyvalente.

Ils correspondent par ailleurs à la partie du val inondable classée en zone A2 et A3 dans le plan de prévention des risques naturels prévisibles (zone inondable d'aléas moyen à fort).

Les dispositions réglementaires ont pour objectifs :

- de maintenir le caractère boisé du site (maintien de la trame "espace boisé classé"),
- de renforcer les équipements dans le respect de la contrainte d'inondabilité,
- de poursuivre la valorisation des espaces non bâtis dans le cadre de la politique d'agglomération de valorisation des corridors fluviaux.

#### **Le secteur Ne<sup>s</sup>**

Localisé au Nord-Est de la commune, le secteur Ne<sup>s</sup> est destiné à accueillir des activités de sports et de loisirs générant du bruit et qui compte tenu des nuisances doivent être éloignées de l'urbanisation.

#### **Le secteur Ni4 : secteur inondable naturel**

Localisé au Nord de la RD 751, dans le lit mineur de la Loire, Le secteur Ni correspond à la partie du val inondable classée en aléa fort **dans le plan de prévention des risques naturels prévisibles.**

### **Il s'agit d'une zone d'intérêt écologique majeur identifiée :**

- au titre des ZNIEFF,
- au titre de NATURA 2000.

Les dispositions réglementaires ont pour objectifs :

- de maintenir le caractère boisé du site (maintien de la trame "espace boisé classé"),
- de préserver la bio-diversité par la conservation des habitats naturels,
- de permettre les aménagements légers nécessaires à la fréquentation du site.

**Certaines parties de la zone N sont soumises aux dispositions de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme relatif à la qualité de l'urbanisation le long des axes à grande circulation.**

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES

### **Adaptations mineures :**

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

### **Constructions existantes non conformes aux règles applicables à la zone :**

Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

### **Constructions détruites par sinistre :**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement, sauf pour les constructions situées en zone inondable où la reconstruction ne pourra se faire que pour des causes autres que l'inondation.

### **Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructures :**

Ces ouvrages sont autorisés dans toutes les zones du PLU et seul l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

## **N-ARTICLE 1 :**

### **OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les carrières.
- *A l'exception du secteur Ni* les terrains de camping.
- Les garages collectifs de caravanes et stationnement isolé de caravanes, en dehors des aires d'accueil et des terrains familiaux des gens du voyage.
- Toutes constructions, installations ou utilisation du sol, autres que celles autorisées sous conditions à l'article N 2.

## **N-ARTICLE 2 :**

### **OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPÉCIALES**

#### **Dans le secteur Ni**

*A condition d'être aptes à résister structurellement aux remontées de nappe et à une inondation dont le niveau serait égal aux plus hautes eaux connues, sont admis :*

- Les aménagements divers, espaces verts, aménagements de terrains de plein air, de sports et loisirs, aires de stationnement, réseaux, non susceptibles d'avoir un effet négatif direct ou indirect sur la préservation des champs d'expansion des crues.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics d'alimentation en eau potable (captages) y compris les remblaiements strictement indispensables.
- Les constructions nécessaires à l'observation du milieu naturel, sous réserve d'être démontables dans un délai de 48 heures.
- Les abris ouverts strictement nécessaires aux animaux vivants de façon continue dans les parcs et enclos.
- Les châssis et serres démontables exemptés de permis de construire.

- Les abris de jardins, isolés ou au sein des jardins familiaux, d'une superficie inférieure à 6 m<sup>2</sup>, ils doivent être démontables dans un délai de 48 h.
- Les aménagements légers (pistes cyclables, sentiers de randonnées, espaces verts, terrains de plein air), sous réserve de ne pas avoir un effet négatif direct ou indirect sur la préservation des champs d'expansion.
- Les clôtures, sous réserve d'être entièrement ajourées.
- Les extensions des terrains de camping.
- Les sanitaires et éventuellement le local du gardien, nécessaires aux terrains de camping-caravaning.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et qui ne pourraient être implantées en d'autres lieux.
- Les travaux d'infrastructures publiques, leurs équipements et les remblaiements indispensables à condition que le parti retenu, parmi les différentes solutions techniques envisageables, assure le meilleur équilibre entre les enjeux hydrauliques, économiques et environnementaux et que toutes les mesures soient prises pour ne pas aggraver les aléas et les risques.

*Sont également admis pour les biens existants :*

- Les travaux courant d'entretien et de gestion des constructions existantes, notamment les aménagements internes, les traitements et modifications de façades et réfection de toiture.
- L'extension des constructions ayant une existence juridique à condition de respecter les plafonds suivants :
  - pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises : 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, l'extension de l'emprise des pièces d'habitation ne pouvant excéder 25 m<sup>2</sup>,
  - pour les bâtiments à usage d'activités n'ayant pas vocation à l'hébergement : 30% de leur emprise au sol.

Ces possibilités d'extension peuvent être utilisées en une seule ou plusieurs fois. L'emprise au sol initiale à prendre en compte pour l'application de cette règle est celle des bâtiments existants à la date du 21 novembre 1996.

- les surélévations de construction à usage d'habitation, à condition de ne pas créer un logement supplémentaire et de doter l'habitation d'un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues avec des ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation.

### **Dans le secteur Ne**

*A condition d'être aptes à résister structurellement aux remontées de nappe et à une inondation dont le niveau serait égal aux plus hautes eaux connues, sont admis :*

- Les aménagements divers, espaces verts, aménagements de terrains de plein air, de sports et loisirs, aires de stationnement, réseaux, non susceptibles d'avoir un effet négatif direct ou indirect sur la préservation des champs d'expansion des crues.
- Les plans d'eau, étangs et affouillements à condition que les déblais soient évacués hors zones inondables.
- Les vestiaires et sanitaires non gardés, nécessaires au fonctionnement des terrains de sports.
- Les constructions et installations destinées au fonctionnement des activités de loisirs nautiques et de navigation.
- Les structures provisoires (tentes, parquets, ...), sous réserve d'être démontables dans un délai de 48 heures.
- Les clôtures à condition d'être entièrement ajourées.
- Les constructions et installations sportives, de loisirs ou de tourisme, non susceptibles d'accueillir des personnes de façon permanente dans la partie la moins exposée au risque d'inondation, et s'il est indispensable à la surveillance et au fonctionnement de ces installations, le logement du gardien.

Ce dernier doit comporter un premier niveau de plancher à 0,50 m au moins au-dessus du terrain naturel, et un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des bâtiments en cas d'inondation.

*Sont également admis pour les biens et activités existantes :*

- Les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements et modifications de façades et réfections de toitures.
- L'extension des constructions ayant une existence juridique à condition de respecter les plafonds suivants :
  - pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises : 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, l'extension de l'emprise des pièces d'habitation ne pouvant excéder 25 m<sup>2</sup>,
  - pour les bâtiments à usage d'activités n'ayant pas vocation à l'hébergement : 30% de leur emprise au sol.

Ces possibilités d'extension peuvent être utilisées en une seule ou plusieurs fois. L'emprise au sol initiale à prendre en compte pour l'application de cette règle est celle des bâtiments existants à la date du 21 novembre 1996.

- les surélévations de construction à usage d'habitation, à condition de ne pas créer un logement supplémentaire et de doter l'habitation d'un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues avec des ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne pourraient être implantées en d'autres lieux, telles que : pylônes, postes de transformation électrique.
- Les travaux d'infrastructures publiques, leurs équipements et les remblaiements indispensables à condition que le parti retenu, parmi les différentes solutions techniques envisageables, assure le meilleur équilibre entre les enjeux hydrauliques, économiques et environnementaux et que toutes les mesures soient prises pour ne pas aggraver les aléas et les risques.

### **Dans le secteur Ne<sup>s</sup>**

*A condition d'être aptes à résister structurellement aux remontées de nappe et à une inondation dont le niveau serait égal aux plus hautes eaux connues, sont admis :*

- Les aménagements divers, espaces verts, aménagements de terrains de plein air, de sports et loisirs, aires de stationnement, réseaux, non susceptibles d'avoir un effet négatif direct ou indirect sur la préservation des champs d'expansion des crues.
- Les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements et modifications de façades et réfections de toitures.
- L'extension des constructions ayant une existence juridique à condition de respecter les plafonds suivants :
  - pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises : 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, l'extension de l'emprise des pièces d'habitation ne pouvant excéder 25 m<sup>2</sup>,
  - pour les bâtiments à usage d'activités n'ayant pas vocation à l'hébergement : 30% de leur emprise au sol.

Ces possibilités d'extension peuvent être utilisées en une seule ou plusieurs fois. L'emprise au sol initiale à prendre en compte pour l'application de cette règle est celle des bâtiments existants à la date du 21 novembre 1996.

### **Dans le secteur Ni4,**

*A condition d'être aptes à résister structurellement aux remontées de nappe et à une inondation dont le niveau serait égal aux plus hautes eaux connues, sont admis :*

- les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics d'alimentation en eau potable (captages) y compris les remblaiements strictement indispensables,
- les constructions nécessaires à l'observation du milieu naturel, sous réserve d'être démontable dans un délai de 48 heures,
- les abris ouverts strictement nécessaires aux animaux vivant de façon continue dans les parcs et enclos,
- les aménagements légers (pistes cyclables, sentiers de randonnées, espaces verts, terrains de plein air), sous réserve de ne pas avoir un effet négatif direct ou indirect sur la préservation des champs

d'expansion des crues,

- les clôtures, sous réserve d'être entièrement ajourées,
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et qui ne pourraient être implantées en d'autres lieux.

*Rappel : Dans les zones de terrains argileux, des fondations adaptées sont nécessaires.*

### **N-ARTICLE 3 :**

#### **DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES**

##### **1. ACCÈS**

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès correspondant à son importance et à sa destination sur une voie publique ou privée. Celui-ci doit être adapté à l'opération et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre de satisfaire aux exigences de sécurité.

##### **2. VOIRIE**

Les voiries doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent.

### **N-ARTICLE 4 :**

#### **DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

##### **1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire.

##### **2. ASSAINISSEMENT**

###### **Eaux usées**

- Si un réseau public est réalisé le raccordement est obligatoire.
- Tant que le réseau public n'existe pas, le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire. Il doit être réalisé par un système conforme à la législation en vigueur.

###### **Eaux pluviales**

- Si un réseau public est réalisé, le raccordement est obligatoire.
- Si le réseau public n'existe pas, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre aux caractéristiques de ce dernier ainsi qu'à l'opération projetée. Le dispositif doit être particulièrement adapté dans les périmètres soumis à des risques de mouvements de terrains.

##### **3. RÉSEAUX DIVERS**

Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les branchements privés doivent être enterrés.

### **N-ARTICLE 5 :**

#### **SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Les caractéristiques des terrains doivent être telles qu'elles permettent un système d'assainissement conforme à la législation en vigueur.

**N-ARTICLE 6 :**  
**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**  
**PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**Le long de la RD 751 de la RD 140 et de la RD 142, dans le secteur Ni, et Ni4, en dehors des espaces urbanisés,** les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 75 m par rapport à l'axe de la voie.

*Une implantation différente peut être admise* pour les constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, pour les bâtiments d'exploitation agricole, pour les réseaux d'intérêt public, pour l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

**Dans le reste de la zone,** les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 15 m par rapport à l'alignement de voirie.

*Une implantation différente peut être admise :*

- pour permettre la reconstruction après sinistre (autre que l'inondation), la réhabilitation, l'extension de bâtiments existants,
- pour des annexes à une construction principale, ou pour le changement de destination de bâtiments existants,
- lorsqu'il existe déjà des constructions implantées à moins de 15 m sur les parcelles voisines ; dans ce cas, l'implantation de la nouvelle construction doit respecter l'alignement constructif de fait,

**N-ARTICLE 7 :**  
**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**  
**PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives, d'une distance au moins égale à 3 m.
- Une implantation différente peut être admise : pour permettre la reconstruction après sinistre, la réhabilitation, l'extension et le changement de destination de bâtiments existants.

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

L'implantation des constructions et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (ensoleillement) soient respectées.

**N-ARTICLE 9 :**  
**EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

**Dans les secteurs Ne et Ni,** pour les biens et activités existants ayant une existence juridique, une extension attenante ou non pourra être admise dans la limite des plafonds suivants :

- 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises, l'extension des pièces d'habitation ne pouvant dépasser 25 m<sup>2</sup>,
- 30% de l'emprise au sol existante pour les bâtiments à usage d'activités économiques et de service, annexes comprises.

Ces possibilités d'extension peuvent être utilisées en une seule ou plusieurs fois.

L'emprise au sol initiale à prendre en compte pour l'application de ces plafonds de 50 m<sup>2</sup> ou 30% est celle des bâtiments existants à la date du 21 novembre 1996.

### **N-ARTICLE 10 :** **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Pas de prescription.

### **N-ARTICLE 11 :** **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

• En référence à l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme de l'article R. 421-2 du Code de l'urbanisme (volet paysager du permis de construire).

- Chaque projet doit éviter les formes architecturales inutilement compliquées.
- Toute construction ou ouvrage doit s'harmoniser avec le paysage et le bâti environnant. Toute construction s'inspirant d'un style architectural traditionnel étranger à la région est interdite.
- La conception et la réalisation des bâtiments et des installations doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.
- Les volumes doivent être adaptés à l'usage du bâtiment.
- Le choix des matériaux (façades, toitures) doit être compatible avec le caractère de l'ouvrage et assurer une bonne tenue dans le temps.
- Dans le cas de toiture apparente, les matériaux ne doivent être ni brillants, ni réfléchissants.
- Les bâtiments à usage d'habitation doivent s'intégrer dans l'environnement et notamment s'harmoniser avec les bâtiments ruraux situés à proximité.
- Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine.

Des adaptations sont possibles si elles améliorent la qualité du projet architectural et son intégration dans le site.

- Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion.
- Pour les parcelles non bâties, les clôtures devront être composées d'un grillage avec piquets métalliques d'une hauteur maximale de 1,50 m.
- Les clôtures traditionnelles existantes doivent être au maximum préservées.
- Les projets doivent participer par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaire, etc...

#### **• Dans les secteurs Ni et Ne localisés en zone inondable :**

Les clôtures doivent être entièrement ajourées. Cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protection intérieurs aux propriétés.



### **N-ARTICLE 12 : AIRES DE STATIONNEMENT**

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

### **N-ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES-AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS- PLANTATIONS**

- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer figurant sur les plans de zonage sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et R 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Il en est de même pour les arbres isolés classés.
- Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage et des biens.

### **N-ARTICLE 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

