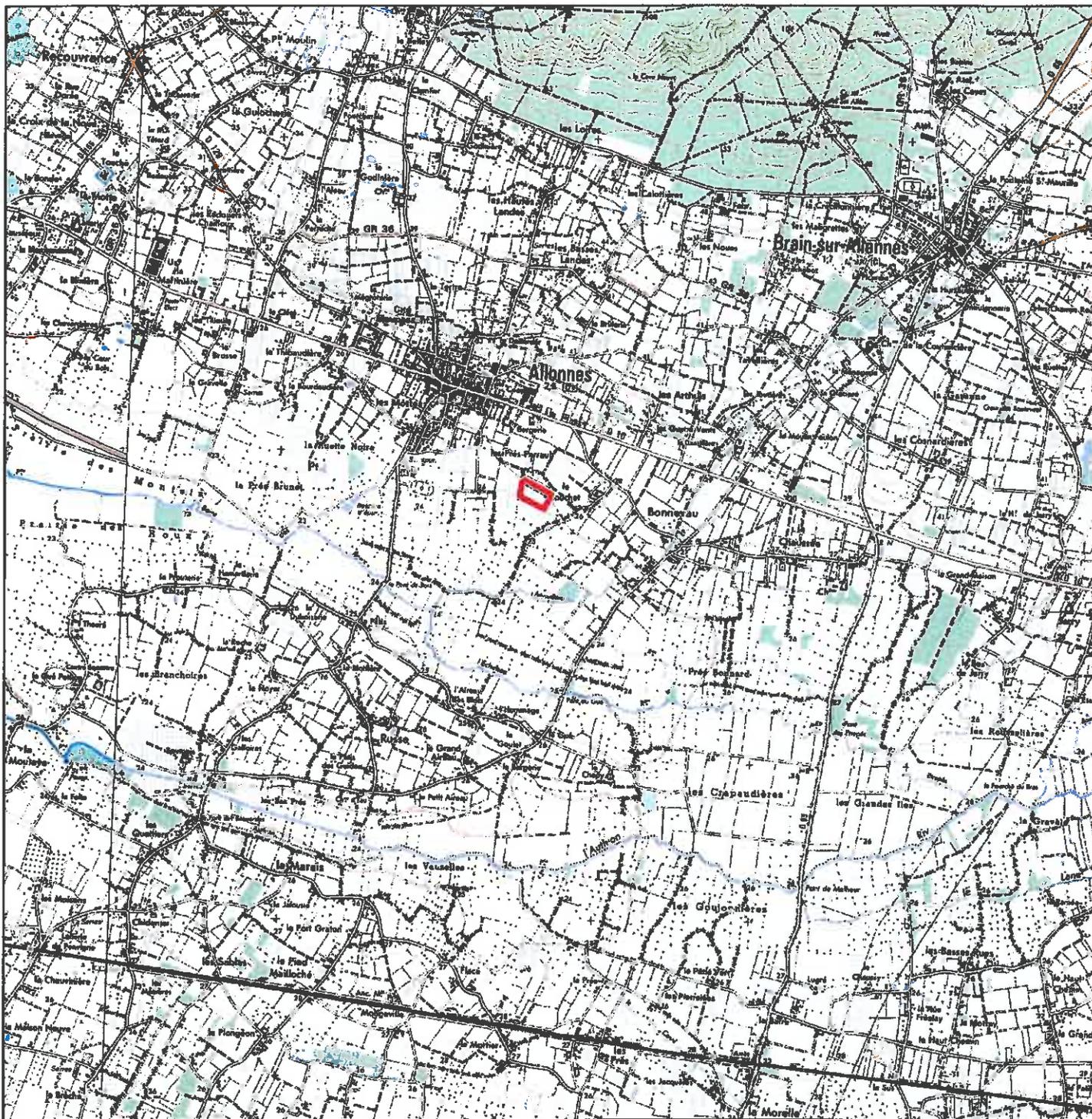


ANNEXE n°2 :

Plan de situation

Localisation du projet

Scan 25 : 1/25 000



TITRE : Localisation du projet.

LEGENDE :

 Périmètre du projet



ETUDE : Demande Cas par Cas

N° Affaire : 000847

Client : Fleuron d'Anjou

0 250 500 1 000
Mètres

ECHELLE :

1:25 000

Seule l'échelle métrique est garantie

DATE : 17/10/2012

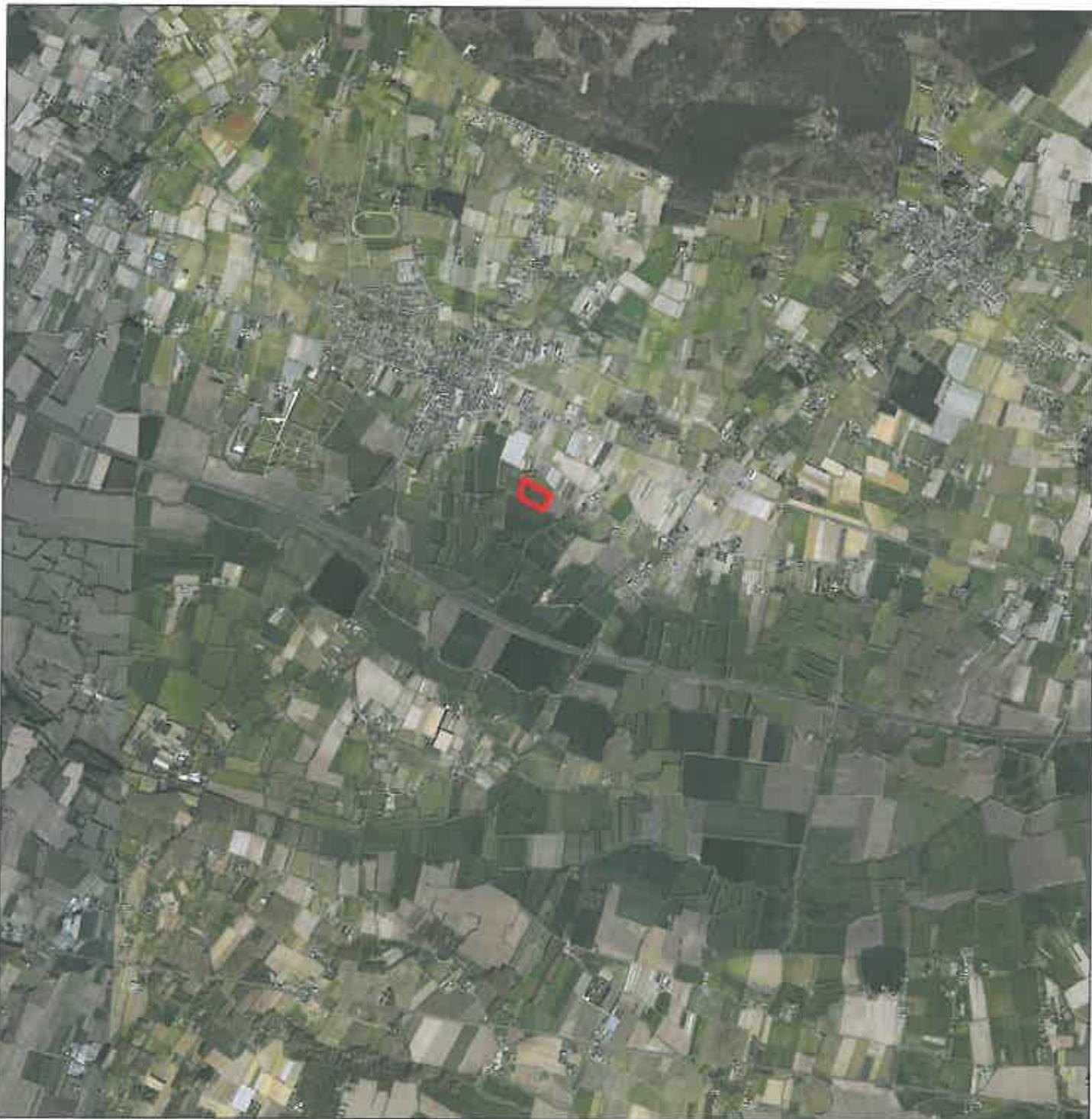


IMPACT ET ENVIRONNEMENT

Fond cartographique : /
Source de données : BD Topo - IGN, INPN,
Auteur : Nicolas ROCHARD

Localisation du projet

Photo aérienne : 1/25 000



TITRE : Localisation du projet.

LEGENDE :

 Périmètre du projet



ETUDE : Demande Cas par Cas

N° Affaire : 000847

Client : Fleuron d'Anjou

ECHELLE :  0 250 500 1 000 Mètres

1:25 000

Seule l'échelle métrique est garantie

DATE : 17/10/2012



Fond cartographique : /
Source de données : BD Topo - IGN, INPN,
Auteur : Nicolas ROCHARD

ANNEXE n°3 :

Atlas photographiques de la zone d'implantation

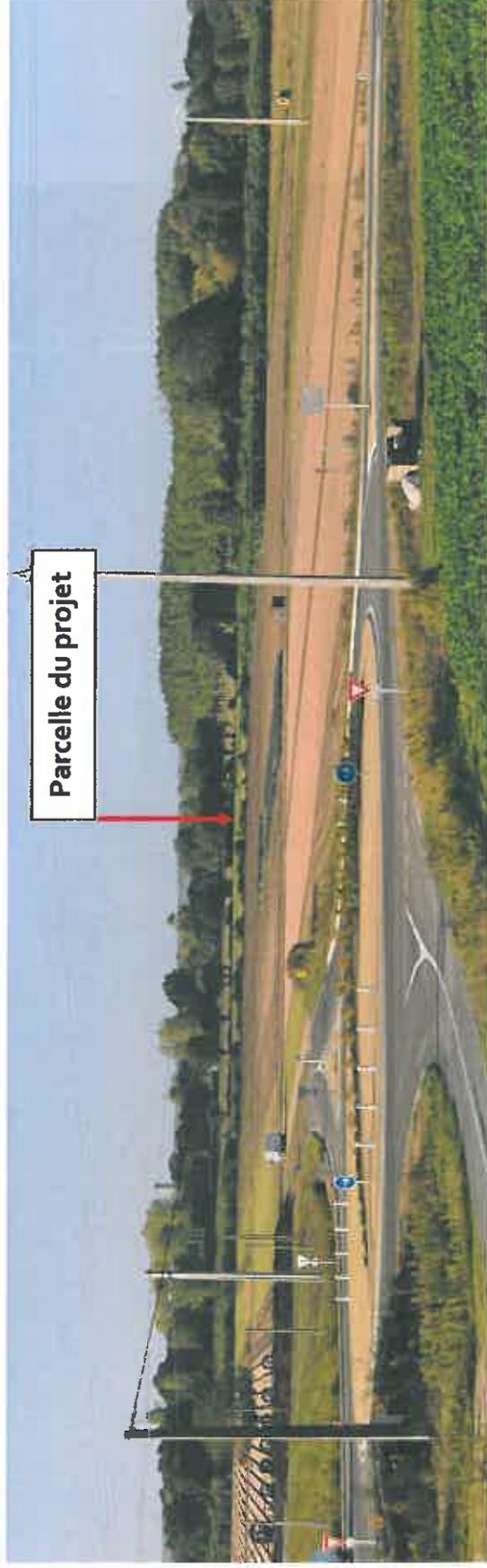


Localisation des prises de vue

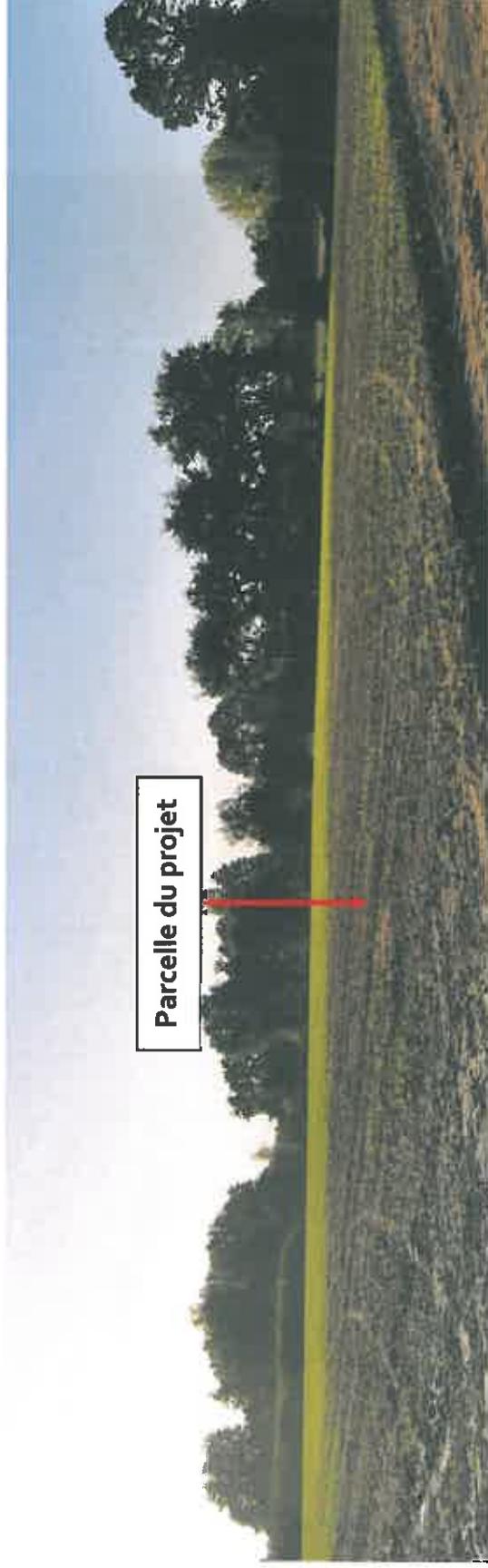
Légende



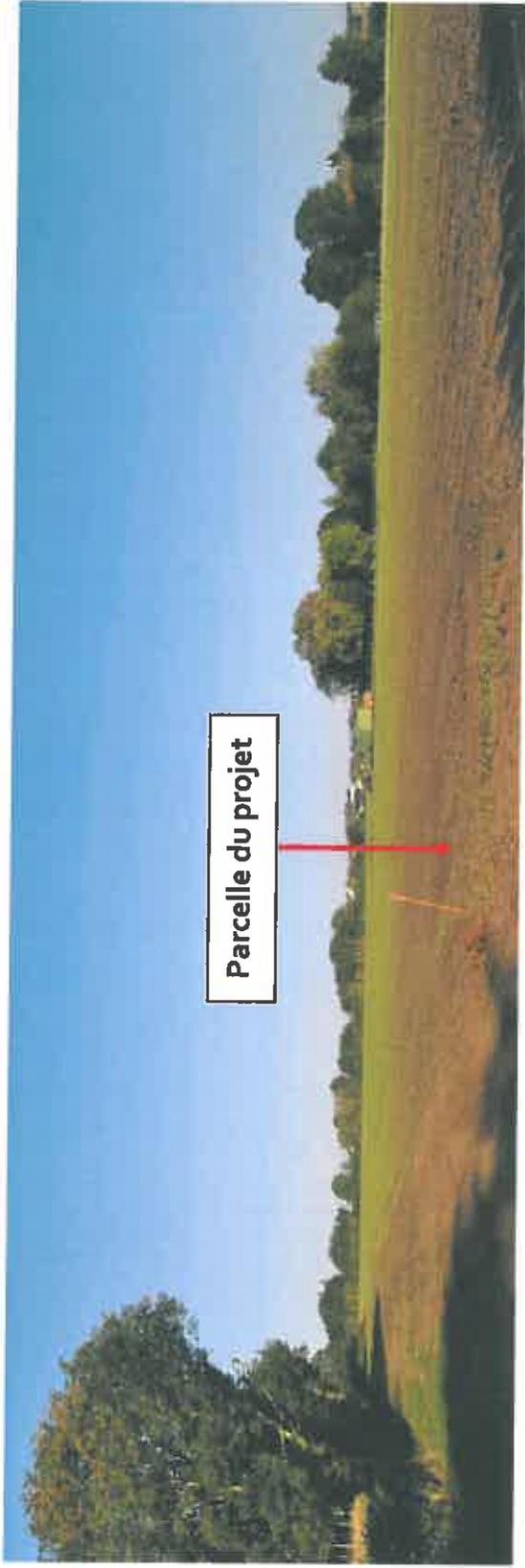
Prise de vue n°1 :



Prise de vue n°2 :



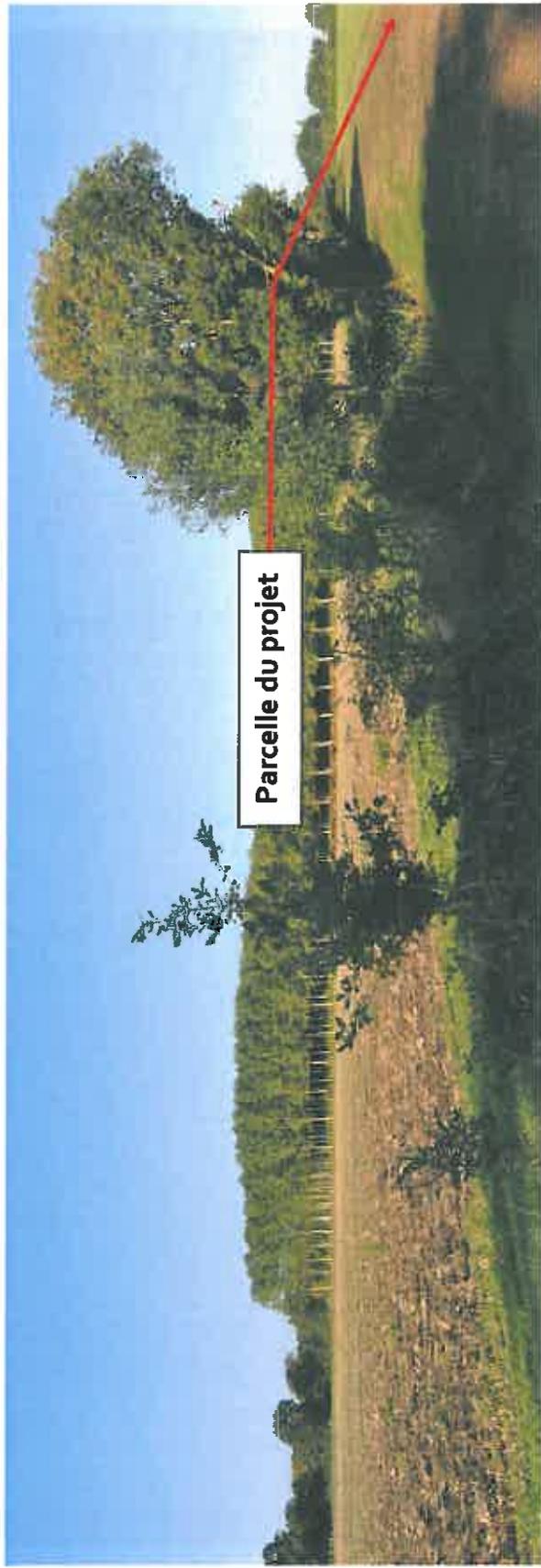
Prise de vue n°3 :



Prise de vue n°4 :



Prise de vue n°5 :

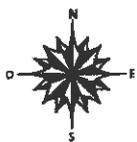


ANNEXE n°4 :

Plan du projet

ANNEXE n°5:

Plan des abords du projet



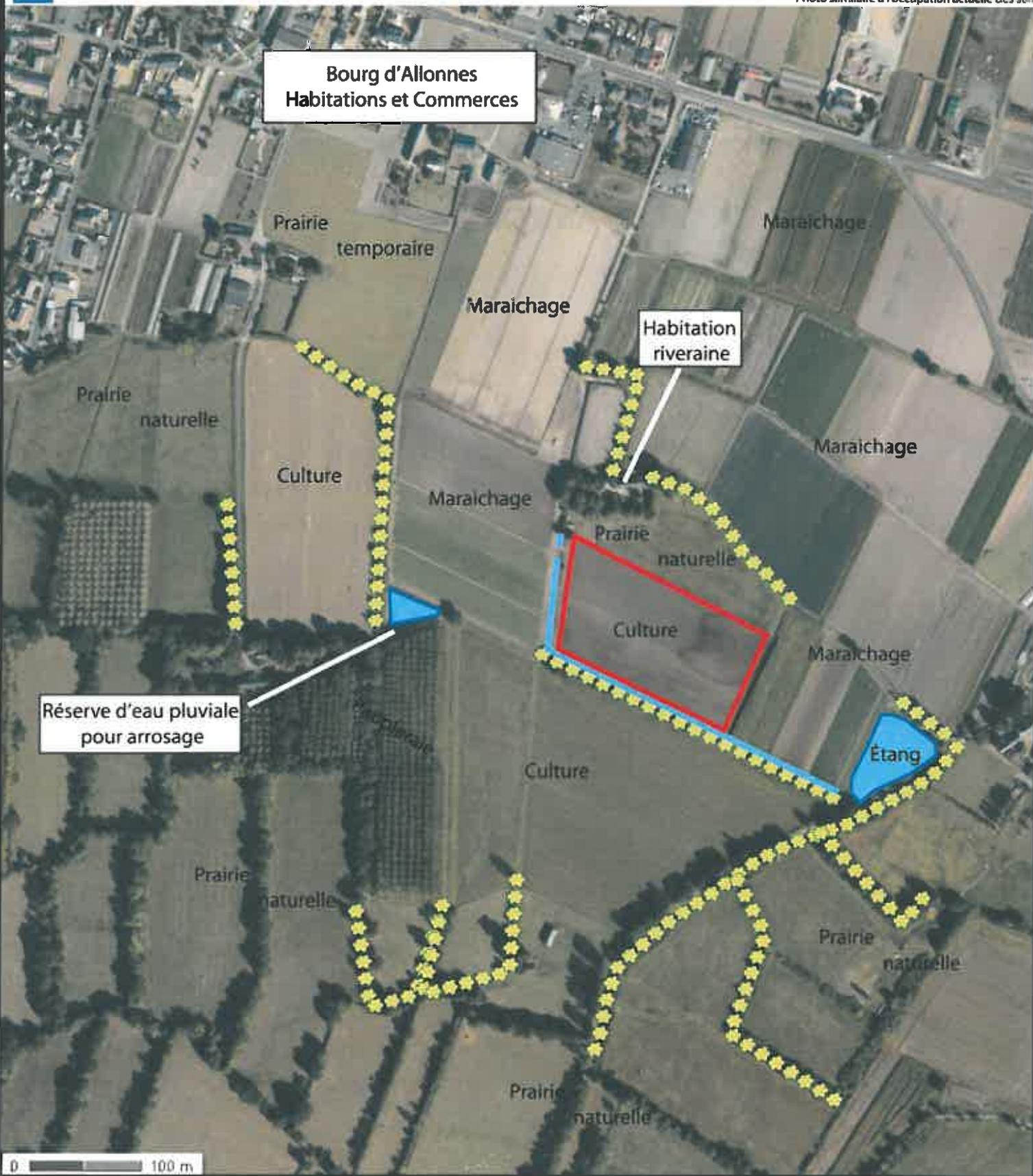
Plan des abords du projet

Légende

- Périmètre du projet
- Plan d'eau

- Haie bocagère
- Fossé

Date des photos aériennes: 2008
Photo similaire à l'occupation actuelle des sols

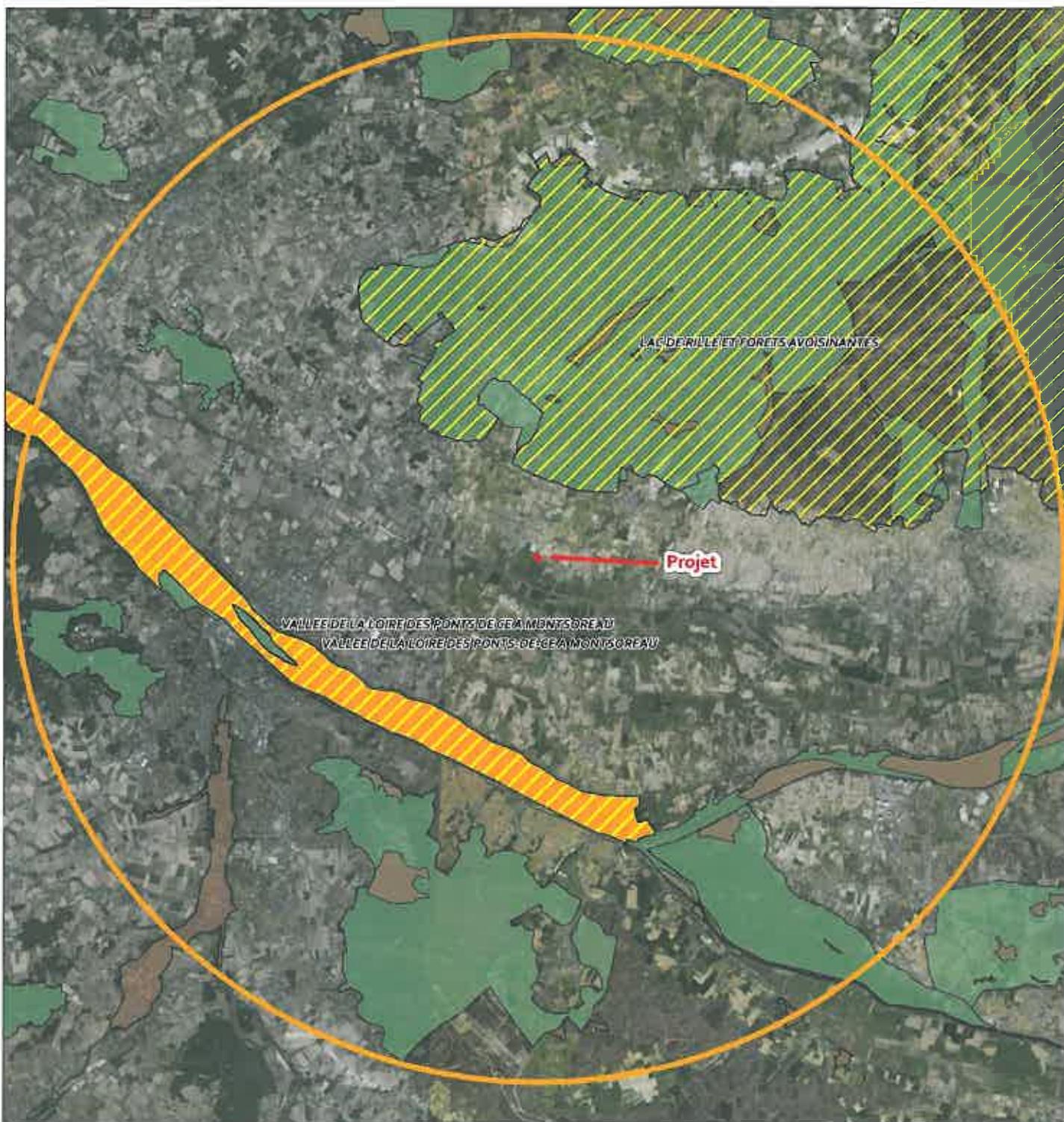


ANNEXE n°6:

**Cartographie des sites naturels présents
en périphérie du projet**

Contexte environnemental

Zonage de protection et d'inventaire



TITRE Localisation des zonages naturels présents en périphérie du projet.

LEGENDE :

-  Périmètre éloigné de 15 km
-  Périmètre du projet
-  Zone de Protection Spéciale
-  Site d'Intérêt Communautaire
-  ZNIEFF de type 1
-  ZNIEFF de type 2

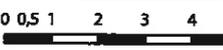
Fond cartographique : /
 Source de données : BD Topo - IGN, INPN,
 Auteur : Nicolas ROCHARD



ETUDE : Demande Cas par Cas

N° Affaire : 000847

Client : Fleuron d'Anjou

ECHELLE :  Kilomètres

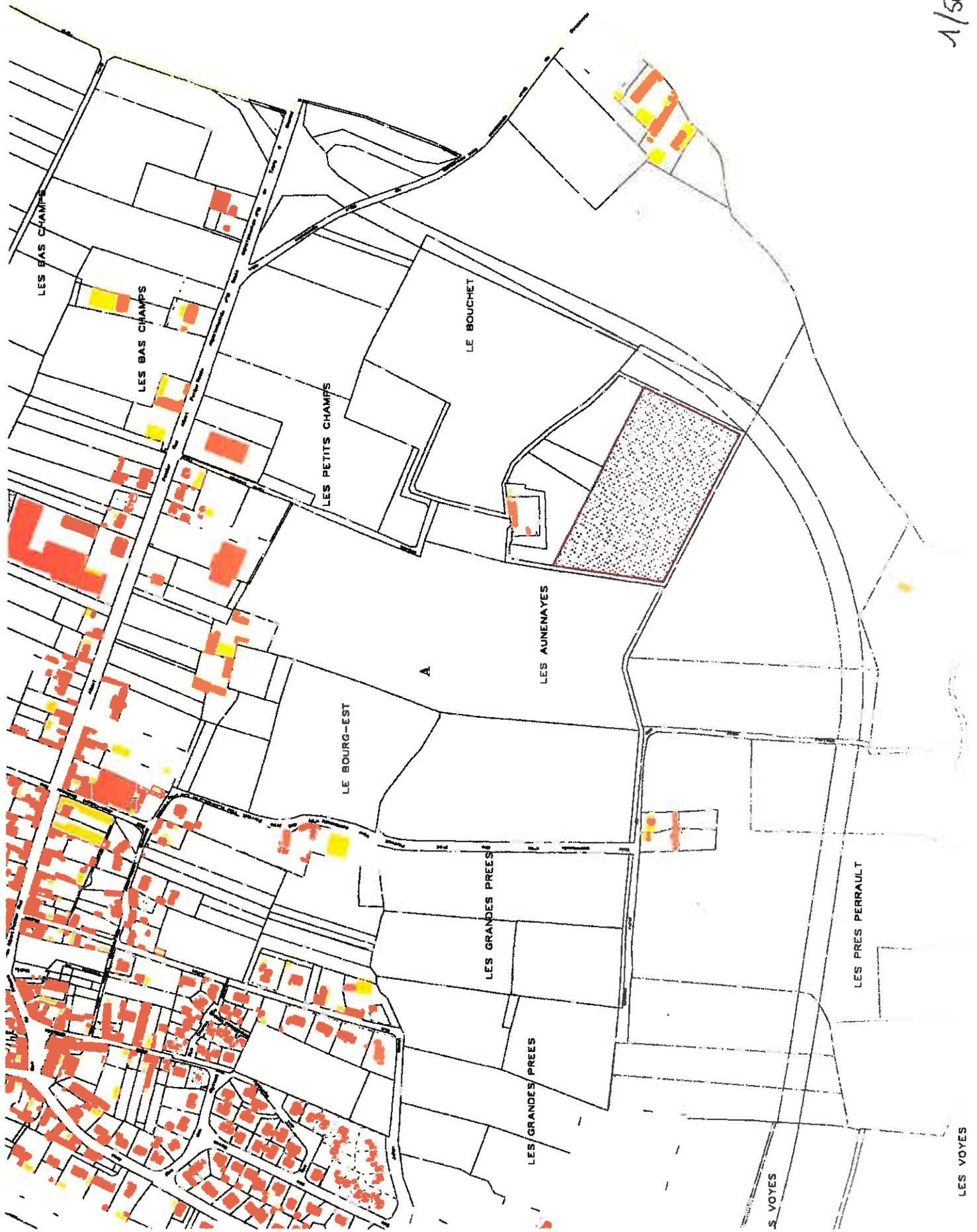
1:110 000
 Seule l'échelle métrique est garantie

DATE : 17/10/2012



ANNEXE n°7:

Extrait cadastral du PLU d'Allonnes



1/5000

ANNEXE n°8:

Règlement de la zone A du PLU d'Allonnes

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone A

Identification :

La zone A est constituée par les parties du territoire communal à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle correspond à la vallée de l'Authion, aux terrasses et à la clairière du vallon de l'Automne.

Un *secteur Ae* est créé pour tenir compte des périmètres de protection du captage de la Fontaine définis par l'hydrogéologue.

Un *secteur Ap* est créé pour les espaces agricoles de forte sensibilité paysagère nécessitant une limitation des constructions et installations agricoles autorisées : coteau viticole à l'entrée Est de l'agglomération, entrée du vallon de l'Automne.

Un *secteur Ar* est créé pour les espaces intégrant des constructions et installations existantes liées à une activité de recherche agronomique.

Cette zone est pour partie concernée par le risque naturel d'inondation.

Destination :

Dans la zone A, les occupations et utilisations du sol autorisées sont limitées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole, ainsi qu'à celles liées à une diversification de l'activité de l'exploitation agricole.

L'évolution du bâti existant non lié à l'activité agricole est très limitée (seules des extensions mesurées sont autorisées).

Objectifs des dispositions réglementaires :

- Protéger les terres et les exploitations agricoles.
- Permettre une diversification de l'activité agricole.
- Favoriser l'intégration dans le site des constructions à usage agricole,
- Permettre le développement d'activités en lien avec l'agriculture,
- Ne pas figer totalement le bâti existant qui a perdu sa vocation agricole en autorisant les extensions mesurées.

Dans le secteur Ap, seuls les affouillements et exhaussements de sol nécessaire aux exploitations agricoles et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés.

La zone A borde certaines sections de la RD 10 (voie classée à grande circulation) et de l'A 85. Elle est donc soumise à l'application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme relatif à la qualité de l'urbanisation aux abords des voies importantes qui impose en dehors des espaces urbanisés un recul de 100 mètres par rapport à l'axe des autoroutes et un recul de 75 mètres par rapport à l'axe des voies à grande circulation.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I. Rappels :

- 1 - Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

II. Expression de la règle :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article A 2.

ARTICLE A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. Rappels :

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L. 441-1 et R. 441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 2 - Les installations et travaux divers (articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme) sont soumis à autorisation.
- 3 - En application de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme, les ensembles bâtis à protéger tels qu'ils figurent aux documents graphiques sont soumis à une autorisation préalable dès lors que leur démolition est projetée.
- 4 - Tous travaux ayant pour effet de détruire une haie protégée, élément de paysage identifié en application de l'article L. 123-1-7° du code de l'urbanisme, et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, conformément aux dispositions de l'article L. 442-2 du code de l'urbanisme.

II. Expression de la règle :

Sous réserve :

- *dans l'ensemble de la zone*, de ne pas nuire au caractère, à l'intérêt et à la sécurité des lieux environnants, à l'activité agricole et aux paysages naturels,
- *dans l'ensemble de la zone*, d'être compatible avec les équipements publics desservant le terrain,
- *dans le secteur Ae*, de respecter les dispositions réglementaires, liées à la protection du captage, pouvant être imposées par l'autorité sanitaire,
- *pour les terrains situés en zone inondable* (cf. trame zone inondable figurant aux documents graphiques), de respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation du val d'Authion figurant en annexe au dossier de P.L.U. ,
- *pour les terrains concernés par l'existence d'un site archéologique recensé* (cf. délimitation au document graphique), de transmettre pour avis au Service Régional de l'Archéologie les autorisations visées par le texte suivant :

« En application de l'article R. 111-3-2 du code de l'urbanisme et du décret du 5 février 1986, les permis de construire, de lotir ou de démolir, les installations et travaux divers prévus par le 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 des Pays de la Loire. »

ne sont admises, dans le secteur Ar, que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations liées au développement de l'activité de recherche agronomique existante.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient strictement nécessaires à la direction, la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations autorisées dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs,...).

ne sont admises, dans le secteur Ap et dans le reste de la zone A, que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les serres et les tunnels liés et nécessaires à l'exploitation agricole.
- L'extension mesurée (en construction neuve ou sous forme de changement de destination d'un bâtiment existant en continuité) des bâtiments existants à usage non lié à l'agriculture à condition de respecter les quatre conditions suivantes :
 - que l'augmentation d'emprise au sol soit inférieure à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document,
 - qu'elle soit compatible avec le caractère agricole de la zone,
 - qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes selon la législation en vigueur,
 - qu'elle conserve le caractère architectural du bâti existant.
- Les annexes accolées ou non (en construction neuve ou sous forme de changement de destination d'un bâtiment existant) liées à une habitation existante sous réserve :
 - que l'annexe soit implantée à proximité immédiate de l'habitation existante,
 - que l'annexe ait une emprise maximale de 50 m².
- Les piscines liées à une habitation existante, à condition d'être implantée à proximité de la dite habitation.
- Les abris pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole et d'une emprise au sol n'excédant pas 20 m².
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, aménagements hydrauliques...), qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.

sont en outre admises dans le reste de la zone A les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station d'épuration, station de pompage, déchetterie, aménagements hydrauliques...).
- Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation pour les exploitants agricoles sous réserve du respect des conditions suivantes :
 - qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation,
 - qu'elles soient implantées à une distance maximale de 150 m du bâtiment le plus proche constitutif d'un siège d'activité, ou d'un bâtiment isolé, nécessitant une présence permanente sur place ; une distance plus importante peut être admise si l'opération jouxte une ou plusieurs habitations existantes dans un souci d'une meilleure intégration paysagère, sans excéder une distance de 300 m.
- Les changements de destination de bâtiments existants et leurs extensions sous réserve d'être liés aux exploitations agricoles (logement de l'exploitant, local de vente, bureau, local de transformation des produits ...) ou pour l'accueil d'activités accessoires qui sont la continuité de l'activité agricole principale (gîte rural, chambre d'hôtes, camping à la ferme, ferme auberge, ferme pédagogique, etc.) et à condition qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'une valorisation d'un patrimoine bâti de caractère.
- Les constructions et installations nouvelles à usage d'annexes (sanitaires, garages, etc.) qui sont nécessaires aux activités accessoires à l'activité agricole principale (gîte rural, chambre d'hôtes, camping à la ferme, ferme auberge, ferme pédagogique, etc.).
- Les changements de destination de bâtiments existants pour un usage d'habitation (logement, gîte, chambre d'hôtes), dès lors que le règlement graphique identifie le bâtiment à cette fin, et que l'opération soit distante de 100 m minimum de tout bâtiment agricole générant des nuisances.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE A 3 ACCES ET VOIRIE

Les dispositions de l'article R. 111-4 du Code de l'Urbanisme s'appliquent.

ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

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

En l'absence de ce réseau ou en cas de débit insuffisant, l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante, conformément à la réglementation en vigueur. Cette disposition en peut être autorisée pour un bâtiment recevant du public (gîte rural, ferme auberge, centre équestre, etc.) ou ne concernant pas qu'une seule famille (entreprise).

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique-puits privé), un dispositif de disconnexion efficace doit être mis en œuvre pour éviter tout risque de pollution du réseau public par un puits privé.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

La réalisation du réseau collectif d'assainissement n'est pas prévue pour cette zone. Dès lors, toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

S'il existe déjà un réseau collectif d'assainissement, il y a obligation de s'y raccorder.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau collectif d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau collectif d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et, éventuellement, ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE A 5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, pour accueillir une construction ou une installation requérant un assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur.

ARTICLE A 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport à l'autoroute A 85 et à la RD 10 :

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de :

- 100 mètres de l'axe de l'autoroute A 85 ;
- 75 mètres de l'axe de la RD 10.

Exceptions :

Cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux publics,
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Par rapport à aux autres voies :

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de :

- 35 mètres de l'axe des autres routes départementales,
- 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

Exceptions :

Ces retraits ne s'appliquent pas aux reconstructions à l'identique, à la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes qui sont possibles parallèlement à la voie, dans l'alignement des constructions anciennes ou en retrait de celui-ci.

Des implantations différentes de celles consignées ci-dessus peuvent être accordées pour des travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local ou pour des équipements d'infrastructure à condition qu'une telle implantation n'entraîne aucune gêne ni danger pour la circulation.

ARTICLE A 7 **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit en retrait des limites séparatives, en respectant une distance minimale de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

Les constructions annexes peuvent s'implanter à une distance minimale de 1 mètre par rapport à la limite séparative, à condition que leur superficie n'excède pas 20 m² et que leur hauteur hors tout n'excède pas 3,50 mètres.

Exceptions :

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection, transformation et extension de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, qui peuvent s'effectuer avec le même retrait par rapport à la limite séparative que celui de la construction existante.

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter les règles précédentes.

ARTICLE A 8 **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

ARTICLE A 9 **EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

Pour les terrains situés en zone inondable (cf. délimitation de la zone inondable figurant au document graphique), il est rappelé que compte tenu de l'existence d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation (P.P.R.) liés aux crues de la Loire dans le Val d'Authion, des dispositions réglementaires particulières existent pour limiter l'emprise au sol des constructions nouvelles ainsi que celle des extensions du bâti existant. Ces dispositions étant spécifiques en fonction du niveau d'aléa, il convient de se reporter au P.P.R., servitude d'utilité publique annexée au dossier de P.L.U..

ARTICLE A 10 **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Définition :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, tels que : 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 de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

Lorsque la rue possède une pente égale ou supérieure à 10%, la façade sur rue est découpée en éléments de 30 mètres de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon comme indiqué précédemment.

Expression de la règle :

Pour les constructions à usage agricole, il n'est pas fixé de hauteur maximale.

Pour toutes les autres constructions, la hauteur maximale est de 7 mètres à l'égout de toiture (rez-de-chaussée + 1 étage + combles).

Exceptions :

Pour les constructions existantes qui ont une hauteur à l'égout de toiture supérieure à 7 mètres, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes autorisées dans l'ensemble de la zone(ex. : le logement de l'exploitant agricole et l'évolution du bâti existant sans lien avec l'activité agricole), les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone UA pour les chapitres 1 (Généralités) à 6 (Menuiseries).

Pour les autres constructions et installations autorisées dans l'ensemble de la zone, les dispositions suivantes doivent être respectées :

Pour les façades, l'emploi de bardages métalliques ou fibro-ciment est autorisé sous réserve qu'ils soient de teintes foncées sobres (brun, gris, vert). De même, l'emploi de bardages bois est autorisé sous réserve d'être teintés foncés.

Pour la couverture de la toiture, l'emploi de matériaux de substitution comme les bacs acier ou les plaques fibro-ciment est autorisé sous réserve qu'ils soient de teinte ardoise et d'aspect mat.

Pour l'ensemble des constructions :

Si une clôture est réalisée, elle doit être constituée soit :

- d'un grillage monté sur des piquets métalliques ou des poteaux bois d'une hauteur maximale de 1,50 mètre, doublé d'une haie composée d'essences à caractère champêtre ou floral ; les haies de conifères (ex. : thuyas ...) sont interdites
- de lisses en bois.

Les clôtures peuvent également être constituées d'un mur lorsqu'elles s'inscrivent en continuité d'un mur existant, sauf pour les terrains situés en zone inondable (cf. trame zone inondable figurant aux documents graphiques). La hauteur maximale autorisée ainsi que la nature des matériaux à utiliser sera fonction des caractéristiques du mur existant afin de conserver une harmonie.

ARTICLE A 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces libres et plantations :

Tout volume construit doit comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant (bosquets, arbres de haute tige,...).

A titre d'exemple, pour les bâtiments de grand volume un rideau de végétation laissant apercevoir le bâtiment (exemple : alignement de peupliers d'Italie) peut être planté au premier plan.

L'insertion de la nouvelle construction dans le site peut également être assurée par le maintien d'éléments existants (haies, arbres isolés, rideau d'arbres, etc.).

Les haies identifiées comme constituant des éléments de paysage à protéger doivent être maintenues et préservées de tout aménagement de nature à modifier leur caractère, ou obligatoirement replantées en bordure des chemins et voies dont le profil a été rectifié.

Toutefois, des travaux mineurs ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces haies peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ex. : ouverture d'un accès).

2 - Espaces Boisés Classés :
Sans objet.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE A 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ANNEXE n°9:

**Extrait de zonage du Plan de Prévention des Risques
d'Inondation**

ANNEXE n°10:

**Règlement de la zone R3 du Plan de Prévention des
Risques d'Inondation**

R E G L E M E N T

TITRE I - PORTÉE DU PPR - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

ARTICLE 1.1. - Délimitation du champ d'application

Le présent plan de prévention des risques naturels prévisibles inondation (PPR) s'applique à l'ensemble des zones inondables du val d'Aulnois (vallée de la Loire) dans le département du Maine-et-Loire à partir de la connaissance des plus hautes eaux connues et délimitées dans les documents graphiques.

ARTICLE 1.2. - Délimitation du zonage et dispositions particulières

Le PPR définit deux types de zone :

- LA ZONE ROUGE, ZONE « R », champ d'expansion des crues à préserver de toute urbanisation nouvelle pour laquelle les objectifs sont, du fait de son faible degré d'équipement, d'urbanisation et d'occupation ;
- la limitation d'implantations humaines permanentes ;
- la limitation des biens exposés ;
- la préservation du champ d'inondation ;
- la conservation des capacités d'écoulement des crues.

Dans toute cette zone, en vue d'une part de ne pas aggraver les risques ou de ne pas en provoquer de nouveaux, et d'assurer ainsi la sécurité des personnes et des biens, d'autre part de permettre l'expansion de la crue :

- toute extension de l'urbanisation est exclue.
- aucun ouvrage, remblaiement ou endiguement nouveau qui ne serait pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés, qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructures publiques, ou qui ne serait pas indispensable au renforcement des terres existantes des sièges d'exploitation agricole présents et rénovés dans le val ne pourra être réalisé.
- toute opportunité pour réduire le nombre et la vulnérabilité des constructions déjà exposées devra être saisie, en recherchant des solutions pour assurer l'expansion de la crue et la sécurité des personnes et des biens.
- les plantations (arbres, haies) sont réglementées, sans préjudice du respect des législations existantes (notamment forestière).

LES ZONES BLEUES, ZONES « B », constituant le reste de la zone inondable pour lesquelles, compte tenu de leur caractère urbain marqué et des enjeux de sécurité, les objectifs sont :

- la limitation de la densité de population ;
- la limitation des biens exposés ;
- la réduction de la vulnérabilité des constructions dans le cas où celles-ci pourraient être autorisées.

Ces zones sont divisées en sous-zones

- R1 et B1 d'aléa faible
- R2 et B2 d'aléa moyen
- R3 et B3 d'aléa fort
- R4 d'aléa très fort (uniquement pour le champ d'expansion des crues).

Le PPR est un plan appartenant au corps de l'acte de VICESSE MARQUÉE, zone présentant une vulnérabilité particulière due à des phénomènes hydrologiques et de risques.

Le PPR est un plan réglementaire de l'aménagement (PPR) de la Région Centre, qui constitue une des mesures de prévention des risques naturels prévisibles inondation au sein du territoire de la Région Centre. Le PPR est un plan réglementaire de l'aménagement (PPR) de la Région Centre, qui constitue une des mesures de prévention des risques naturels prévisibles inondation au sein du territoire de la Région Centre. Le PPR est un plan réglementaire de l'aménagement (PPR) de la Région Centre, qui constitue une des mesures de prévention des risques naturels prévisibles inondation au sein du territoire de la Région Centre.

ARTICLE 2 - EFFETS DU P.P.R.

Le présent P.P.R. est une servitude d'utilité publique. Il est opposable aux tiers et est annexé au plan d'occupation des sols lorsqu'il existe conformément à l'article L.128-1 du code de l'urbanisme.

La réglementation du présent P.P.R. se surajoute à celle du plan d'occupation des sols lorsqu'il existe, et dans ce cas, les occupations et utilisations du sol admises ne le sont que dans le respect de la « règle la plus contraignante ».

La non respect des prescriptions de ce plan est puni des peines prévues à l'article L.480-4 du même code.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LA ZONE ROUGE * R * ZONE A PRESERVER DE TOUTE URBANISATION NOUVELLE

La zone à préserver de toute urbanisation nouvelle correspond aux zones inondables non urbanisées ou peu urbanisées et peu aménagées (quel que soit le niveau de l'aléa), où la crue peut stocker un volume d'eau important et s'écouler en dissipant son énergie. Elle comprend, en outre, l'ensemble des zones d'aléa très fort.

Cette zone distingue un certain nombre de sièges d'exploitation agricole antérieurement implantés dans la zone de vitesse marquée du fleuve, sur des terres, et dont l'activité concourt à l'entretien des espaces naturels.
Les sièges d'exploitation agricole érodés ci-dessous sont identifiés sur les cartes par une étoile.

2.1 - PRESCRIPTIONS GENERALES :

2.1.1. Toute construction de bâtiment à usage d'habitation et tout changement de destination d'une construction existante en habitation sont interdites, à l'exception des cas prévus aux articles 2.2.1.8, 2.2.2.2, 2.2.2.3, 2.2.2.4, 2.2.2.5 et 2.2.3.1 ci-après.

2.1.2. Les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel sont strictement interdits.

2.1.3. Les remblais sont interdits à l'exception des travaux de renforcement et d'extension mesurée des terres existantes des sièges d'exploitation agricole sous réserve :

- que les fonctions pour lesquelles ils sont destinés ne puissent être assurées en dehors de la zone inondable ou dans des zones d'aléas plus faibles.
- que leur mise en oeuvre soit dûment justifiée pour des motifs techniques ou réglementaires résultant de l'exercice de l'activité agricole (mise aux normes des équipements existants, contraintes sanitaires, développement de l'activité pratiquée dans la vallée).

Ces remblais devront constituer une extension contiguë aux terres existantes et présenter toutes dispositions géométriques facilitant l'écoulement des eaux. La surface de la base de ces extensions devra être la plus réduite possible sans jamais excéder à terme 6000 m², en plus des terres existantes à la date de référence précisée dans le rapport de présentation.

Dans la zone sous réserve de vitesse marquée, les dispositions du présent article ne s'appliquent qu'aux sièges d'exploitation interdits sur les cartes.

2.2 - PRESCRIPTIONS SELON LES ZONES D'ALEA :

Sous réserve du respect des dispositions énoncées au titre I et au titre II, chapitre 1^{er} et notamment de celles de l'article 1.2, ainsi que du chapitre 1^{er} du titre II, ne sont admises que les constructions, ouvrages, installations et travaux ci-dessous limitativement énumérés :

2.2.1 - EN ZONE RA (aléa très fort) :

2.2.1.1. Les grosses réparations ainsi que les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et installations implantées antérieurement à la date de référence précisée dans le rapport de présentation, notamment les aménagements intérieurs, les traitements et modifications de façades, la réfection des toitures.

2.2.1.2. Les constructions et installations strictement nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, telles que : pylônes, stations de pompage d'eau potable, extensions ou modifications de stations d'épuration des eaux usées ou de traitement d'eau potable.

2.2.1.3. Les vestiaires, sanitaires et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des terrains à usage de sports, de loisirs, de camping-caravanning et d'autres de passage des gens du voyage, sous réserve d'une implantation de ces terrains antérieure à la date de référence précisée dans le rapport de présentation.

2.2.1.4. Les locaux destinés au fonctionnement des activités de loisirs nautiques sous réserve que :

- la pratique de ces loisirs soit effective,
- toutes les installations soient démontables dans un délai de 48 heures,
- les installations ne puissent être localisées dans une zone de maîtrise fiscale.

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

Sont également autorisées, les structures provisoires (tentes, parkings, structures flottantes, baraquements,...) sous réserve qu'il soit possible de les démonter et de les mettre hors d'eau en cas de crues dans un délai de 48 heures.

2.2.1.5. Les constructions légères, de faible emprise et aisément démontables, nécessaires à l'observation du milieu naturel.

2.2.1.6. Les abris strictement nécessaires aux installations de pompage pour l'irrigation.

2.2.1.7. Pour les sièges d'exploitation agricole faisant l'objet d'une identification sur les cartes, les constructions, autres que l'habitation, ainsi que les installations indispensables à l'exploitation agricole sous réserve qu'elles soient situées sur les terres existantes ou leur extension énoncée au 2.1.3.

2.2.1.8. Pour les sièges d'exploitation agricole faisant l'objet d'une identification sur les cartes, l'extension des bâtiments à usage de logement de fonction implantés antérieurement à la date de référence précisée dans le rapport de présentation dans la limite maximale de 35 m² d'emprise au sol au total.

2.2.1.9. L'extension contiguë de l'emprise des terrains de camping existants à la date de référence précisée dans le rapport de présentation.

2.2.1.10. Les réseaux enterrés ou aériens.

2.2.1.11. Les clôtures d'une hauteur maximale de 1,80 m entièrement ajourées.

2.2.1.12. Les plantations à basse tige, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 1,80 mètres et qu'elles soient entretenues.

2.2.1.13. Les haies n'excédant pas 1,80 mètres de hauteur.

2.2.1.14. Les plantations de haute tige isolées, ou en alignement lorsqu'elles sont intégrées dans une haie.

2.2.2 - EN ZONE R3 (aléa fort) :

En plus des dispositions énoncées au paragraphe 2.2.1, ne sont admis que les constructions, ouvrages, installations et travaux ci-dessous limitativement énumérés :

Sauf dans la zone avec risque de vitesse marginale

2.2.2.1. Les constructions relatives à l'activité agricole (bâtiments d'élevage, serres, ...), autres que l'habitation, les abris nécessaires à l'élevage extensif ainsi que les installations indispensables à l'exploitation agricole dès lors qu'elles ont pour vocation de prolonger l'acte de production en valorisant les ressources du sol et qu'elles soient compatibles avec la gestion des espaces naturels inondables.

2.2.2.2. Les constructions à usage de logement de fonction directement liées et nécessaires à l'activité agricole, sous réserve des trois conditions suivantes :

- que l'activité impose une présence permanente à proximité immédiate;
- que l'activité s'exerce en majorité dans la zone inondable;
- que la construction ne puisse pas, pour des motifs techniques ou économiques d'être justifiée, être située hors des zones inondables ou dans une zone d'aléa plus faible.

Ces constructions devront comporter un rez-de-chaussée situé à 0,50 mètre au moins au dessus du terrain naturel.

2.2.2.3. L'extension des constructions régulièrement autorisées implantées antérieurement à la date de référence précisée dans le rapport de présentation, dans la limite des plateaux suivants :

- * 35 m² minimum d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation. Cet accroissement d'emprise au sol pourra être porté à 50 m² 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 excéder 35 m².
- 30 % d'augmentation de leur emprise au sol pour les bâtiments à usage d'activités économiques (industrielles, artisanales, commerciales) ou de service, n'ayant pas vocation à l'hébergement.

2.2.2.4. L'extension des bâtiments à usage d'activité économique de proximité (artisanat, commerces et services) nécessaires à la vie quotidienne des habitants sans limite d'emprise.

2.2.2.5. Le changement de destination des bâtiments mentionnés existant à la date de référence précisée dans le rapport de présentation aux fins d'activités autorisées dans la zone.

Le changement de destination des bâtiments mentionnés existant à la date de référence précisée dans le rapport de présentation, en vue de l'habitation sous les deux réserves suivantes :

- qu'un seul logement soit créé dans la construction considérée,
- qu'un niveau habitable puisse être réalisé au dessus de la cote de référence en aléa 2 et 3 sans remaniement du gros œuvre, sauf pour la réalisation de percements à usage de portes et de fenêtres. Ce dernier niveau devra être accessible de l'intérieur et de l'extérieur et permettre une mise en sécurité et une évacuation facile des occupants en cas d'inondation.

2.2.2.6. Les équipements sportifs, de loisirs ou de tourisme (campings...) non susceptibles d'accueillir des personnes de façon permanente, et s'il est indispensable à la surveillance et au fonctionnement de ces installations, le logement du gardien. Dans ce cas, le logement comportera un rez-de-chaussée situé à 0,50 mètre au moins au dessus du terrain naturel et un niveau habitable en permanence au dessus de la cote des plus hautes eaux connues, aisément accessible par l'intérieur et de l'extérieur en cas de crues, d'une surface au moins égale à 15 % de la surface hors oeuvre nette avec un minimum de 12 m² par logement.

2.2.2.7. Les piscines non couvertes.

2.2.2.8. Les cantiers et le stockage de matériaux à condition que l'emprise des stocks soit inférieure à 10% de la surface du terrain.

2.2.2.9. Les installations liées à l'exploitation du sous-sol.

2.2.2.10. Les équipements et installations directement liés à l'exploitation et à la gestion du réseau routier (station service...).

2.2.2.11. Les cimetières.

2.2.2.12. Les clôtures d'une hauteur maximale de 1,80 m ajoutées sur les 2/3 de leur hauteur. Pour les clôtures constituées par un muret non surmonté de parties pleines (loc...), la hauteur maximale de ce muret est de 80 cm. Cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protection inférieurs aux propriétés tels que murs, clôtures, grilles, grillages....

2.2.2.13. Les plans d'eau, étangs et affouillements à condition que les déblais soient évacués hors zone inondable.

Dans l'ensemble de la zone y compris la zone avec risque de vitesse marginale

2.2.2.14. Les reconstructions de bâtiments sinistrés pour des causes autres que l'inondation, sans augmentation d'emprise au sol et sous réserve d'en réduire la vulnérabilité aux inondations.

2.2.2.15. Les vestiaires, sanitaires et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des terrains de sports ou de loisirs, et ceux destinés aux campings-caravanage et aux aires de passage des gens du voyage.

2.2.2.16. Les abris de jardin dont l'emprise au sol ne devra pas excéder 10 m².

2.2.2.17. Les plantations à basse tige et les haies.

2.2.2.18. Les boisements constitués de plantations à haute tige comprenant des arbres espacés d'au moins 7 mètres à la condition qu'ils soient régulièrement élagués jusqu'à un mètre au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues et que le sol entre les arbres reste bien dégagé (broyage des résidus d'élagage,...).

2.2.3 - EN ZONES R2 et R1 (aléas moyen et faible) :

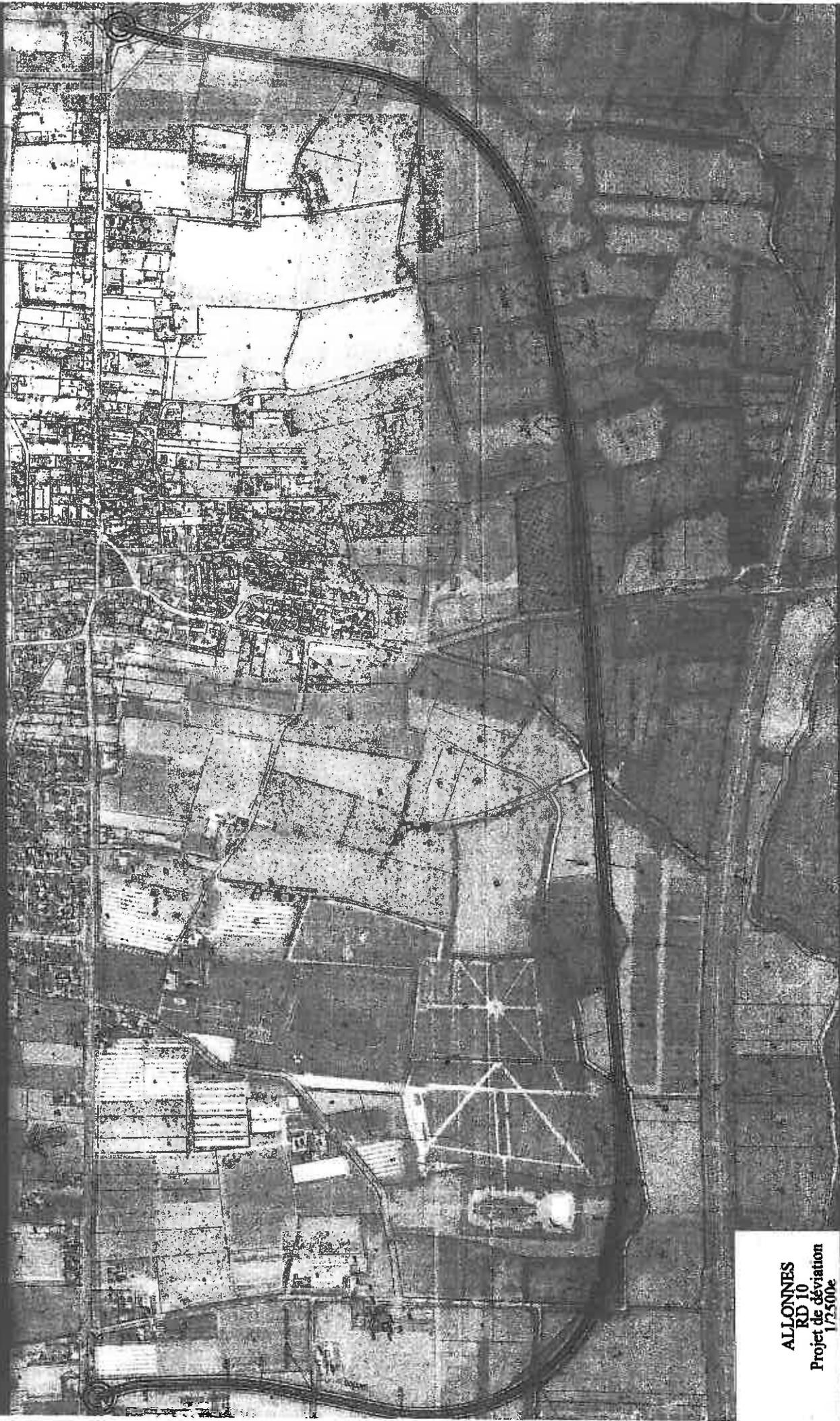
En plus des dispositions énoncées aux paragraphes 2.2.1 et 2.2.2, ne sont admis que les constructions, ouvrages, installations et travaux ci-dessous limitativement énumérés :

2.2.3.1. Les habitations indispensables aux exploitations agricoles. Elles comporteront un rez-de-chaussée situé à 0,50 mètre au moins au dessus du terrain naturel.

ANNEXE n°11:

Plan d'aménagement du projet de déviation d'Allonnes

LA DÉVIATION D'ALLONNES



ALLONNES
RD 10
Projet de déviation
1/2.500e

PROJET DE DÉVIATION DE LA RD 10