

Département de
la Loire

Commune de
BALBIGNY



5

Règlement



34, Rue Georges Plasse
42300 ROANNE

Tel. : 04 77 67 83 06
E-mail : urbanisme@realites-be.fr

P.L.U.

REVISION DU POS ET TRANSFORMATION EN PLU

Approbation du PLU le :

06/03/2008

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal en date du 6 mars 2008

REVISIONS ET MODIFICATIONS

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5

SOMMAIRE

Pages

TITRE I	-	DISPOSITIONS GÉNÉRALES - d'ordre administratif et réglementaire..... 2 à 3 - d'ordre technique 4 à 7 - prescriptions architecturales et paysagères 8 à 11	
TITRE II	-	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES - Règlement de la zone UB 12 à 16 - Règlement de la zone UC 17 à 22 - Règlement de la zone UE 23 à 28 - Règlement de la zone UL 29 à 32	
TITRE III	-	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER - Règlement de la zone 1AUa 33 à 38 - Règlement de la zone1 AUe 39 à 44 - Règlement de la zone 1AUs 45 à 47 - Règlement de la zone 2AU 48 à 52	
TITRE IV	-	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES Règlement de la zone A 53 à 57	
TITRE V	-	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES Règlement de la zone N 58 à 62	
		ANNEXE 1 : DEFINITIONS	63 à 67
		ANNEXE 2 : ESSENCES VEGETALES	68 à 69
		ANNEXE 3 : LEGISLATIONS	70 à 71
		ANNEXE 4 : BATIMENTS AUTORISES A CHANGER DE DESTINATION	72

TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions de l'article R.123.9 du Code de l'Urbanisme.

Le présent **Titre I** est composé de deux parties :

- le **Sous-Titre I**, relatif aux dispositions générales d'ordre administratif et réglementaire,
- le **Sous-Titre II**, relatif aux dispositions générales d'ordre technique.
- le **Sous-Titre III**, relatif aux prescriptions architecturales et paysagères

Annexe 1: Définitions

Annexe 2 : Essences végétales conseillées

Annexe 3 : Articles législatifs pouvant s'appliquer

Annexe 4 : Bâtiments autorisés à changer de destination en zone A

SOUS-TITRE I**DISPOSITIONS GÉNÉRALES ADMINISTRATIVES
ET RÉGLEMENTAIRES****Article DG 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune de **BALBIGNY**.

Il fixe, sous réserve des droits des tiers et du respect de toutes autres réglementations en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

Article DG 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT ET DES AUTRES LÉGISLATIONS**a) Sont et demeurent applicables les articles suivants du Code de l'Urbanisme**

Sont et demeurent en vigueur les dispositions du règlement national d'urbanisme visées par l'article R 111-1 du Code de l'urbanisme.

b) Demeurent notamment applicables, nonobstant les dispositions du présent P.L.U., et dans leur domaine de compétence spécifique, les réglementations particulières suivantes :

- Le Code de Santé Publique
- le Code Civil
- le Code de la Construction et de l'Habitation
- le Code de la Voirie Routière
- le Code général des collectivités territoriales
- le Code Forestier
- le Règlement Sanitaire Départemental
- le Code Minier
- le code rural
- les autres réglementations et législations en vigueur.

c) Prévalent sur le P.L.U.

- Les servitudes d'utilité publique.
Servitudes affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières.
Liste et plan annexés au P.L.U.
- Le classement sonore des infrastructures de transport terrestre.
Décret, arrêté d'application et plan de classement sonore des infrastructures de transport terrestre annexés au P.L.U.

d) Règles de lotissement et du Plan Local d'Urbanisme

Les règles d'urbanisme spécifiques contenues dans les documents approuvés des lotissements sont maintenues en vigueur dans les conditions fixées par le Code de l'urbanisme (articles L.442-1 et suivants).

Article DG 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles, auxquelles s'appliquent les présentes "Dispositions Générales", ainsi que les dispositions particulières suivantes :

les différents chapitres du Titre II pour les **zones urbaines : UB - UC – UE - UL**
(articles L.123.2 – R. 123-4 - R.123.5)

les différents chapitres du Titre III pour les **zones à urbaniser : 2AU – 1AUa – 1AUe - 1AUs**
(articles L.123.1 – R.123.4 – R.123.6).

les différents chapitres du Titre IV pour les **zones agricoles A**
(articles R.123.4 et R.123.7)

les différents chapitres du Titre V pour les **zones naturelles et forestières N – NL - Np**
(articles L.123.1 - L.123.4 - R.123.4 - R.123.8)

Article DG 4 - ADAPTATIONS MINEURES**Selon l'Article L.123.1 du Code de l'Urbanisme**

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

Par "*adaptations mineures*", il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

Selon l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut également, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

Article DG 5 - ART L.111.3 - RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE EN CAS DE SINISTRE – RESTAURATION D'UN BATIMENT DONT IL RESTE L'ESSENTIEL DES MURS PORTEURS

Rappel Art L.111.3 du Code de l'Urbanisme : « la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment ».

Les dispositions de l'article L.111.3 du Code de l'Urbanisme s'appliquent à l'ensemble des zones du Plan Local d'Urbanisme.

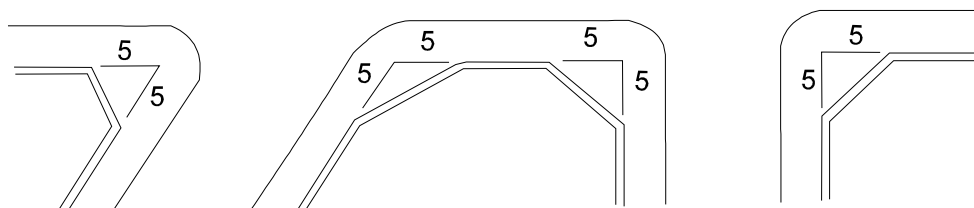
SOUS-TITRE II**DISPOSITIONS GÉNÉRALES TECHNIQUES****Article DG 6 - ACCÈS ET VOIRIES****I - ACCÈS**

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité. Les permis de construire seront refusés si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Ils doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et permettre l'accès des véhicules de secours.

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il peut être imposé à l'angle de deux alignements, un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement défini suivant le croquis ci-dessous. La hauteur de ce pan coupé ou ce retrait doit atteindre au minimum 5 mètres.



La largeur de ce pan coupé doit être au minimum de 5 mètres.

En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

Le long des voies communales, les nouveaux accès privés seront soumis à permission de voirie instruite au nom de la commune ou de la communauté de communes.

Le long des routes départementales n°1082,1,10,56,56-1,56-2, les nouveaux accès privés seront soumis à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire, au titre du Code de la Voirie Routière. Cette disposition concerne l'ensemble des sections des routes départementales, qu'elles soient situées en rase campagne ou en agglomération.

Au delà des portes d'agglomération, les nouveaux accès seront limités et devront être regroupés. Ils seront interdits au delà des portes d'agglomération lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public.

La permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter :

- regroupement des accès hors agglomération tous les 400 à 600 m.
- distances de visibilité des accès : l'usager de l'accès doit disposer du temps nécessaire pour s'informer de la présence d'un autre usager sur la route prioritaire, décider de sa manœuvre, démarrer et réaliser sa manœuvre de traversée, avant qu'un véhicule prioritaire initialement masqué ne survienne.

Toutefois, la création d'accès ne sera accordée que de façon restrictive, après étude de variantes envisageant la desserte de propriétés riveraines sur une autre voie ouverte au public ou sur une voie parallèle ou adjacente.

Dans les zones à urbaniser (AU) et dans les zones constructibles (U) liées à l'extension de l'agglomération, s'il n'existe pas d'autre accès satisfaisant, le branchement d'une voie nouvelle de desserte d'une zone ne sera autorisé que sous réserve de l'aménagement de l'intersection avec la voie départementale dans de bonnes conditions de sécurité.

2 - Réglementation applicable aux routes départementales

- *Marges de recul applicables au delà des portes d'agglomération*

Les valeurs des marges de recul sont un minimum à respecter et s'appliquent de part et d'autre de l'axe des routes existantes ou à créer. Elles sont également à prendre en compte dans les zones constructibles et les zones à urbaniser situées au-delà des portes d'agglomération et en bordure d'une route départementale.

Pour les routes départementales classées à grande circulation (RD1082), en cas de dérogation accordée par l'Etat à l'interdiction de construire dans la bande prévue par la loi de 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, ce sont les marges de recul correspondant à la catégorie de la route départementale qui s'appliquent.

ROUTES DEPARTEMENTALES			MARGES DE REcul PAR RAPPORT A L'AXE	
Numéro	Nature	Catégorie	Habitations	Autres constructions
1082	Route classée à grande circulation		75m	75m
1082	RIG	1	35m	25m
1	RIG	2	25m	20m
10	RIG	3	15m	15m
56	RIL	4	15m	15m
56-1	RIL	4	15m	15m
56-2	RIL	4	15m	15m

- *Les reculs particuliers suivants sont en outre à respecter au-delà des portes d'agglomération :*
 - **Recul des constructions en fonction du relief, en bordure d'un projet d'aménagement d'une route existante**

Les marges de recul devront d'une part respecter les valeurs indiquées sur les plans de zonage et d'autre part tenir compte de la dénivellation du terrain. Elles seront égales, par rapport à l'axe de la voie existante, à une distance égale à la somme des dimensions suivantes :

- la demi assiette de la route projetée,
- une fois et demi le dénivelée entre le niveau de la route existante et le seuil de la construction projetée
- une marge de 5m au-delà de la limite d'emprise future du domaine public

- **Recul des obstacles latéraux**

Le recul à observer est de 7m du bord de chaussée ou de 4m minimum derrière un dispositif de protection non agressif (glissière, fossé, banquette...) ou, en cas de talus amont en pente raide (1 pour 1 ou plus), le pied de l'obstacle devra être incrusté dans le talus à au moins 1,30m au dessus de l'accotement. Cette disposition s'applique notamment aux poteaux de clôture non fusibles (béton armé).

Le recul du portail est quant à lui de 5m par rapport au bord de chaussée pour permettre le stationnement des véhicules hors chaussée.

- **Recul des extensions de bâtiments existants**

Les extensions de bâtiments existants devront en priorité, respecter les marges de recul énoncées pour les constructions nouvelles. En cas de difficulté motivée, le recul minimum sera celui énoncé pour des obstacles latéraux (7m du bord de chaussée, 4m minimum derrière un dispositif non agressif tel que glissière ou fossé). Le projet d'extension ne devra pas en outre réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, et des possibilités d'aménagements futurs des routes départementales.

- *Mesures concernant la sécurité des constructions situées en contrebas de la route*

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront se prémunir de tout risque de chute de véhicule depuis la route (glissière de sécurité, merlon de terre...). Les dispositifs mis en place devront être agréés par le Conseil Général (Délégation des Infrastructures).

- *Mesures concernant l'écoulement des eaux pluviales*

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront également tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre :

- Le maintien des servitudes existantes en portant une attention particulière aux passages anciens des rejets d'eau pluviales.
- La création de nouvelles servitudes, qui seront négociées par les services du Département avec les propriétaires riverains, lors de travaux d'aménagement des routes départementales.

3. Réglementation applicable aux routes classées à grande circulation

Application de l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction 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 d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation.

	MARGES DE REcul PAR RAPPORT A L'AXE
A89	100 m
RD 1082	75 m

Article DG 7 - STATIONNEMENT

Les règles ci-dessous s'appliquent à des constructions neuves ou à des reconstructions. En cas d'aménagement d'immeubles existants, ces normes pourront être réduites s'il est prouvé l'impossibilité technique de réaliser le nombre de places exigées.

Le stationnement des véhicules (garages, places, parcs de stationnement) correspondant aux besoins des constructions et installations devra être prévu en dehors des voies publiques et des espaces publics. Il doit être implanté de telle manière que le conducteur du véhicule garé dispose d'une visibilité suffisante au moment où le véhicule s'engage sur le trottoir ou la voie de circulation.

Les ensembles de garages et parcs de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

Les places de stationnement peuvent être intérieures ou extérieures aux constructions.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement. Le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 200 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise les-dites places. Il peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 332.7.1 du Code de l'Urbanisme.

SOUS-TITRE III

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES et PAYSAGÈRES

Article DG 8 - ASPECT EXTERIEUR

Tenue des parcelles :

Les constructions, quelle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altérés.

Des plantations seront imposées afin de masquer les installations annexes aux bâtiments (cuve, clapiers...) ou lorsque leur intégration à l'environnement le rend nécessaire

Constructions :

L'aspect des constructions sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage urbain existant.

Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité des formes
- harmonie des volumes
- harmonie des couleurs
- intégration dans le site
- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit

Adaptation au terrain

La hauteur maximal du remblai par rapport au terrain naturel n'excèdera pas 1 mètre.

La pente des talus par rapport au terrain naturel n'excèdera pas 20%, sauf en cas d'impossibilités techniques liées à la configuration du terrain.

Les exhaussements de sol et les terrasses prolongeant les habitations sont interdits à moins de 5 mètres des limites séparatives : les pieds ou crêts de talus ne doivent pas être implantés à moins de 2 mètres des limites.

Volumes :

Les formes et volumes des constructions doivent résulter de l'étude des fonctions intérieures et tenir compte des contraintes liées à la géographie, orientation, vents dominants, côté d'accès, côté de vie...

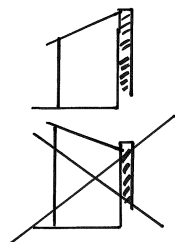
Afin de conserver une unité avec le bâti traditionnel, les lignes de faîtages doivent être parallèles à la plus grande longueur des bâtiments, ceci évitant les hauteurs agressives et inutiles des murs pignons.

Toitures, sauf bâtiments publics ou collectifs, bâtiments d'activités économiques et agricoles

Nouvelles constructions et rénovations complètes (bâtiments principaux et annexes) :

Les toitures devront être de 2 versants minimum dans le sens convexe au pourcentage de pente compris entre 30 et 50%. Les toitures terrasses sont interdites.

Les toitures à une seule pente sont autorisées dans les cas suivants et devront respecter le schéma ci après :



- pour l'extension de bâtiments existants adossée, par le point le plus haut de la toiture de la nouvelle construction, au bâtiment principal ;
- pour un bâtiment annexe dans la mesure où il est adossé, par le point le plus haut de la toiture de la nouvelle construction, à un bâtiment existant ou à un mur de clôture ;
- pour un bâtiment annexe d'une superficie inférieure à 12m² quelque soit sa localisation.

Les matériaux de couverture doivent être tels qu'ils puissent être apparentés, comme aspect et comme couleur, aux tuiles couleur rouge terre cuite ou rouge nuancé. Les couleurs trop vives ou trop pâles, les tuiles panachées, les tuiles de style provençal sont interdites.

Les dispositions concernant les pentes et les matériaux de couvertures ne s'appliquent pas pour les vérandas et les couvertures des piscines, qui pourront être translucides.

Réparation ou rénovation partielle (bâtiments principaux et annexes):

Le remplacement à l'identique pour les matériaux de couverture est autorisé dans le cadre des rénovations partielles de toiture.

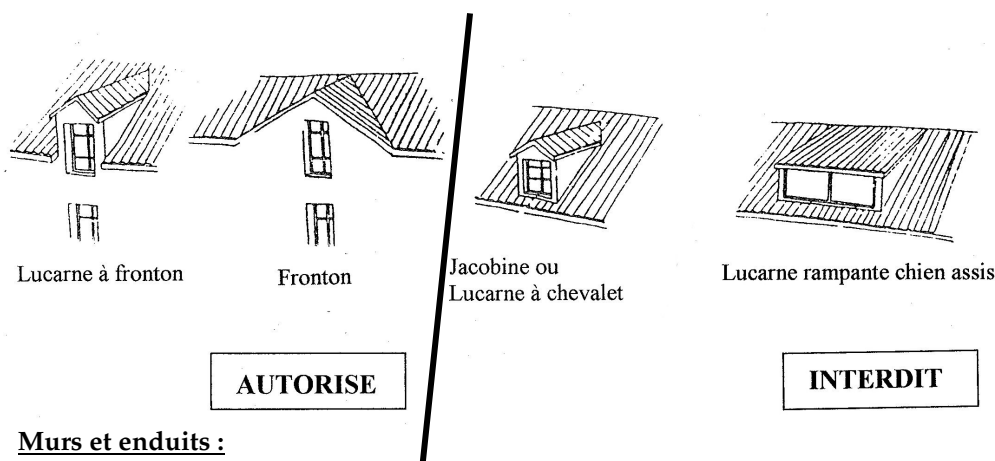
Extensions (bâtiments principaux et annexes):

Les toitures devront être de type 2 versants minimum dans le sens convexe au pourcentage de pente comprise entre 30 et 60%.

Les couvertures des extensions devront être réalisées dans les mêmes matériaux que les bâtiments principaux avec les mêmes règles de mise en œuvre.

Les dispositions concernant les pentes et les couvertures des toitures ne s'appliquent pas pour les vérandas et les couvertures des piscines.

Pour l'ensemble des constructions et extensions, les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis et jacobine). Par contre, les frontons et lucarnes à fronton sont admis.



Murs et enduits :

Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois, leurs façades doivent être enduites selon les teintes proposées dans le nuancier déposé en Mairie.

Dans tous les cas, les enduits de couleur vive, blanche, à gros relief, ainsi que le ciment gris sont interdits..

Les matériaux n'ayant pas une tenue suffisante dans le temps, notamment les imitations de matériaux sont rigoureusement proscrits.

Les constructions d'ossature bois sont autorisées, sauf les chalets.

Locaux annexes – extensions

A moins d'être réalisés en matériaux naturels, tel que pierre ou bois, les annexes et extensions seront enduites dans les mêmes nuances que le bâtiment principal.

Lorsqu'il existe un bâtiment principal ne répondant pas aux normes énoncées ci-dessus, les extensions et les bâtiments annexes pourront être réalisés avec des matériaux et des couleurs similaires à ceux du bâtiment existant s'ils présentent un aspect satisfaisant.

Les éléments climatiques - énergétiques

Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que serres, panneaux solaires ou vérandas sont autorisés et doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux à l'environnement et aux volumes des constructions.

L'ensemble des prescriptions définies précédemment concernant les enduits et les toitures, ne s'applique pas aux parois des piscines, des vérandas et des serres ainsi qu'aux installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables

Les toitures et les façades ont la possibilité d'intégrer :

- des panneaux solaires
- des panneaux ou tuiles photovoltaïques

Clôtures : ne s'appliquent pas en zone agricole

D'une manière générale, les clôtures en plaque de fibrociment, tôle ondulée et tous matériaux ne présentant pas une tenue et un aspect satisfaisants sont interdits.

Les clôtures seront constituées :

- d'un grillage de couleur neutre dont la hauteur n'excède pas 2 m, doublé obligatoirement d'une haie vive d'essences locales.
- d'un mur bas d'une hauteur comprise entre 0.40 m et 0.80 m, traité de la même manière que les façades des bâtiments principaux, surmonté d'un garde corps ou d'un grillage et doublé d'une haie végétale. La hauteur maximum est fixée à 1.80 m.
- d'un mur haut traité de la même manière que les façades des bâtiments principaux couverts par des couvertines d'une hauteur maximum de 1.80 m maximum.

Toutefois, dans le cas où un mur de clôture serait déjà construit sur la propriété voisine, le mur à édifier devra l'être dans le prolongement, sans pouvoir toutefois dépasser 2 m de hauteur.

Dans le cas des terrains en pente, ces hauteurs sont des moyennes.

Dans les zones inondables, les clôtures sont déconseillées. Les clôtures pleines sont interdites.

Architectures sans tradition locale

Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions, et les matériaux précaires sont exclus.

Les constructions d'abris de jardin en bois traité (de type chalet) sont autorisées à condition que leur surface soit inférieure à 12m².

Architecture de caractère et architecture contemporaine

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus pourra être autorisé à condition de prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site, de s'insérer dans un projet de qualité et devra être soumis pour l'avis conforme de monsieur le maire.

Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions et les matériaux précaires sont exclus.

TITRE II
Dispositions applicables
aux
ZONES URBAINES

RÈGLEMENT DE LA ZONE UB

CARACTÈRE DE LA ZONE UB

Il s'agit d'un espace urbain, à caractère central d'habitat, de services, d'activités, où les bâtiments sont construits en ordre continu.

Une partie de la zone est susceptible d'être inondé par les crues de la Loire, les projets situés sur le secteur inondable répertorié au plan de zonage seront soumis à l'avis des services hydrauliques.

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

Article 1 UB- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage agricole ou forestier (extension et nouvelles constructions)
- les installations classées nuisantes, sauf celles prévues à l'article UB2
- les activités économiques incompatibles avec la proximité de l'habitat
- les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères, les garages collectifs de caravanes
- l'implantation d'une caravane isolée sauf au lieu de la résidence principale
- les dépôts de véhicules (hors d'usage) et de matériaux disgracieux (ferrailles, pneus usés...)
- les affouillements et excavation de carrière

Article 2 UB- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

Les installations classées à condition d'être nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (telles que drogueries, laveries, boulangeries, postes de peinture et d'hydrocarbures liés à des garages ou des stations-service, etc...).

Les installations classées pour la protection de l'environnement, autres que celles définies à l'alinéa précédent, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Les aménagements, modifications ou extensions des bâtiments existants, y compris ceux concernant les installations classées existantes, s'il n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou inconvénients.

Les constructions annexes (garage, abris...) et piscines à condition qu'elles soient liées aux bâtiments existants.

En l'absence, d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondations (P.P.R.N.P.I) opposable sur les secteurs inondables, les demandes d'extensions et constructions sont soumis à l'avis des services hydrauliques de l'Etat.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**Article 3 UB- ACCÈS ET VOIRIE**

Se reporter aux dispositions générales DG 6 – pages 4 à 6.

1. Accès

Le long des voies publiques, les garages et les portails seront aménagés de telle sorte que si véhicule doit se stationner avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire sans gêne pour la circulation automobile, piétonne et des deux roues. La distance des portails par rapport au bord de chaussée sera la suivante :

- Pour les activités destinées à recevoir des poids lourds : au minimum 9 mètres
- Pour les habitations : au minimum 5 mètres

En cas d'impossibilités techniques, le recul pourra être supprimé, mais le portail sera à ouverture télécommandée.

2. Voiries

Les voies doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères, sauf impossibilités techniques

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et répondrent aux conditions suivantes :

- les opérations d'1 habitation devront prévoir un minimum de 4 mètres d'emprise totale pour les voiries
- les opérations à partir de 2 habitations et pour les activités destinées à recevoir des poids lourds devront prévoir un minimum de 6 mètres d'emprise totale pour les voiries

Article 4 UB- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**Eau potable :**

Pour toute construction et installation qui requiert une alimentation en eau potable, le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.

La desserte par sources, puits ou forages est admise dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Assainissement :**Eaux usées :**

Il est impératif de se reporter aux plans de zonage d'assainissement annexés au P.L.U.

Toute construction produisant des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement par canalisations souterraines..

Le dispositif d'assainissement des constructions doit être prévu en séparatif.

Les travaux et l'installation d'un système de relevage (pompe de relevage) pour le raccordement aux réseaux d'assainissement collectif peut être nécessaire et seront à la charge exclusive de propriétaire.

Tout effluent non domestique est soumis à autorisation de raccordement. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des affluents et des eaux usées non traités dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale ou vers un exutoire.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Réseaux secs : réseaux privés d'électricité, de téléphone et de télédistribution à construire ou à rénover:

Les constructeurs ou aménageurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages en souterrain ou en pose discrète entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau existant, sauf en cas d'impossibilité technique.

Article 5 UB- CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS
--

Non réglementé

Article 6 UB- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement de la voie
- soit à l'alignement des constructions existantes sur les parcelles voisines
- soit être édifiées à plus de 20 mètres de l'alignement à condition qu'un mur de clôture

haut (1,80 mètre minimum) soit édifié à l'alignement

Une implantation autre peut être admise ou, le cas échéant, imposée :

- En cas d'opération d'ensemble pour ce qui concerne les voies internes de l'opération, pour des raisons d'harmonie,
- Pour tenir compte du bâti existant sur la parcelle ou les propriétés avoisinantes.

Le bassin des piscines sera implanté à 2 mètres minimum des voies et emprises publiques.

L'implantation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics n'est pas réglementée.

Article 7 UB- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

1^{er} cas : dans une bande de 0 à 20 mètres de profondeur prise à partir de l'alignement du domaine public

- soit d'une limite latérale à l'autre dans les conditions de hauteur fixées à l'article 10.
- soit sur une seule limite latérale et à 4 mètres minimum de l'autre dans les conditions de hauteur fixées à l'article 10.

2^{ème} cas : au-delà de cette bande de 20 mètres

- soit à une distance supérieure à la moitié de la hauteur de la construction (H/2), avec un retrait ne pouvant être inférieur à 3 mètres
- soit sur limite dans les conditions de hauteur fixées à l'article 10.

Le bassin des piscines sera implanté à 2 mètres minimum des limites séparatives.

Article 8 UB- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

Article 9 UB- EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article 10 UB - HAUTEUR

1- Dispositions générales :

La hauteur se calcule depuis le terrain naturel initial (avant les travaux d'exhaussement et d'affouillement) jusqu'à l'égout de toiture. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. La hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur des bâtiments principaux comptée à l'égout de toiture au point le plus bas du terrain naturel est limitée à 12 mètres.

La hauteur des annexes est limitée à 4.5 mètres à l'égout de toiture.

Une hauteur supérieure peut être admise :

- pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques
- pour les équipements d'intérêt collectif, et équipements publics

2- Hauteurs maximale autorisées en limite séparative :**1^{er} cas : dans une bande de 0 à 20 mètres de profondeur prise à partir de l'alignement du domaine public :**

La hauteur maximum construite sur la limite séparative, ne pourra excéder 12 mètres à l'égout de toiture et 15 mètres en pignon.

2^{ème} cas : au-delà de cette bande de 20 mètres

Lorsque la construction projetée s'adosse à un bâtiment voisin implanté en limite séparative, la hauteur édifiée en limite séparative est limitée à celle du bâtiment voisin.

Lorsque la construction projetée fait partie d'une opération de maisons en bande ou jumelées, la hauteur sur limite comptée à l'égout de toiture au point le plus bas du terrain naturel est limitée à 12 mètres.

Lorsque la construction projetée n'est pas mitoyenne d'un bâtiment voisin implanté en limite séparative, la hauteur maximale édifiée sur limite est de :

- soit de 4,50 mètres en pignon
- soit de 3,50 mètres à l'égout de toiture

Article 11 UB - ASPECT EXTÉRIEUR

Tout projet devra se conformer aux prescriptions édictées aux DG 8 - Prescriptions Architecturales et Paysagères (page 7 à 10) du Règlement.

Article 12 UB - STATIONNEMENT

Se reporter aux dispositions générales – DG 7 – page 6

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par 50m² de S.H.O.N. sauf pour la construction de logements locatifs financés par des prêts aidés de l'Etat où elle est limitée à une place par logement.

Pour les constructions à usage commercial ou artisanal et pour les bureaux, le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service, et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs.

Article 13 UB - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être entretenues.

Les végétaux utilisés pour les plantations doivent être composés d'essences locales (liste des essences locales conseillées en annexe).

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées dans la mesure du possible.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article 14 UB - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

CARACTÈRE DE LA ZONE UC

Il s'agit d'un espace urbain, à caractère d'habitat, de services et d'activités. L'urbanisation qui s'y développe dans le prolongement des quartiers centraux est aérée et les constructions sont généralement édifiées en ordre discontinu, en retrait par rapport à l'alignement.

Une partie de la zone est susceptible d'être inondé par les crues de la Loire, les projets situés sur le secteur inondable répertorié au plan de zonage seront soumis à l'avis des services hydrauliques.

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

Article 1 UC- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage agricole ou forestier (extension et nouvelles constructions)
- les installations classées soumises à autorisation
- les installations ou les occupations non compatibles avec la vocation de la zone
- les nouvelles activités industrielles et/ou nuisantes, sauf prévues à l'article UC2
- les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères, les garages collectifs de caravanes
- le stationnement d'une caravane isolée sauf au lieu de la résidence principale
- les dépôts de véhicules (hors d'usage) et de matériaux disgracieux (ferrailles, pneus usés...)
- les affouillements et excavation de carrière

Article 2 UC- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

Les installations classées soumises à déclaration à condition d'être nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone

Les aménagements, modifications ou extensions des bâtiments existants, y compris ceux concernant des bâtiments d'activités économiques ou les installations classées existantes, s'il n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou inconvénients.

Les équipements d'intérêt général et les constructions ou implantations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission pour lesquelles les dispositions des articles 5 à 14 de la zone UC ne sont pas applicables.

Les constructions à usage d'habitation situées affectées par la plateforme acoustique (arrêté ministériel du 6/10/1978 modifié le 23/2/1983 et arrêté préfectoral du 14/11/1984) doivent prendre en compte les normes d'isolation acoustique.

En l'absence, d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondations (P.P.R.N.P.I) opposable sur les secteurs inondables, les demandes d'extensions et constructions sont soumis à l'avis des services hydrauliques de l'Etat.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**Article 3 UC- ACCÈS ET VOIRIE**

Se reporter aux dispositions générales DG 6 – pages 4 à 6.

1. Accès

Les projets de constructions situés le long des routes départementales en dehors des portes d'agglomération doivent se conformer aux prescriptions du Département (se reporter aux DG 6).

Le long des voies publiques, les garages et les portails seront aménagés de telle sorte que si véhicule doit se stationner avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire sans gêne pour la circulation automobile, piétonne et des deux roues.

La distance des portails par rapport au bord de chaussée

- Pour les activités destinées à recevoir des poids lourds : au minimum 9 mètres
- Pour les habitations : au minimum 5 mètres

En cas d'impossibilités techniques, le recul pourra être supprimé, mais le portail sera à ouverture télécommandée.

2. Voiries

Les voies doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères, sauf impossibilités techniques.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et répondrent aux conditions suivantes :

- les opérations d'1 habitation devront prévoir un minimum de 4 mètres d'emprise totale pour les voiries
- les opérations à partir de 2 habitations et pour les activités destinées à recevoir des poids lourds devront prévoir un minimum de 6 mètres d'emprise totale pour les voiries

Article 4 UC- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**Eau potable :**

Pour toute construction et installation qui requiert une alimentation en eau potable, le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.

La desserte par sources, puits ou forages est admise dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Assainissement :**Eaux usées :**

Il est impératif de se reporter aux plans de zonage d'assainissement annexés au P.L.U.

Toute construction produisant des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement par canalisations souterraines..

Le dispositif d'assainissement des constructions doit être prévu en séparatif.

Les travaux et l'installation d'un système de relevage (pompe de relevage) pour le raccordement aux réseaux d'assainissement collectif peut être nécessaire et seront à la charge exclusive de propriétaire.

Tout effluent non domestique est soumis à autorisation de raccordement. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des affluents et des eaux usées non traités dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales ainsi que les eaux de ruissellement devront être évacuées vers le réseau public d'eau pluviale et/ou récupérées par un dispositif de récupération sur le tènement et/ou absorbés en totalité sur le tènement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans le souci de préservation de la ressource en eau, il est recommandé d'utiliser au maximum les dispositifs de récupération des eaux pluviales. Des cuves enterrées ou non pourront être installées ainsi que les puits d'infiltration.

L'évacuation des eaux ménagères et des eaux usées dans les égouts pluviaux est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Réseaux secs : réseaux privés d'électricité, de téléphone et de télédistribution à construire ou à rénover:

Les constructeurs ou aménageurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages en souterrain ou en pose discrète entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau existant, sauf en cas d'impossibilité technique.

Article 5 UC- CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS
--

Non réglementé.

Article 6 UC- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les projets de constructions situés le long des routes départementales en dehors des portes d'agglomération doivent se conformer aux marges de recul fixées par le Département (se reporter aux DG 6)

Le long des autres voies ouvertes à la circulation, les constructions doivent être implantées en respectant un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies.

Dans le cas où cela ne compromet pas l'aménagement de la voie, un bâtiment existant pourra être agrandi et surélevé dans le même alignement que l'existant.

Le bassin des piscines sera implanté à 2 m minimum des voies et emprises publiques.

L'implantation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics n'est pas réglementée.

Article 7 UC- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions sans être inférieur à 4 mètres.

- soit en limite séparative dans les conditions de hauteur fixées à l'article 10

Une implantation autre peut être admise :

- l'opération
- En cas d'opération d'ensemble pour ce qui concerne les seules limites internes à l'opération
 - Pour des raisons d'harmonie, pour tenir compte du bâti existant sur la parcelle ou les propriétés avoisinantes.

Le bassin des piscines sera implanté à 2 m minimum des limites séparatives.

Article 8 UC- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

Article 9 UC- EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est le quotient de la surface construite au sol par la surface du terrain d'assiette.

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0.5.

La surface couverte ne pourra excéder 50 % du terrain

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions à usage d'activités.

Article 10 UC - HAUTEUR**1- Dispositions générales :**

La hauteur se calcule depuis le terrain naturel initial (avant les travaux d'exhaussement et d'affouillement) jusqu'à l'égout de toiture. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. La hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur des bâtiments principaux comptée à l'égout de toiture au point le plus bas du terrain naturel est limitée à 9 mètres.

La hauteur des annexes à l'égout de toiture est limitée à 4.5 mètres. Une hauteur supérieure peut être admise :

- pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques
- pour les équipements d'intérêt collectif, et équipements publics

2- Hauteurs maximale autorisées en limite séparative :

Lorsque la construction projetée s'adosse à un bâtiment voisin implanté en limite séparative, la hauteur édifiée en limite séparative est limitée à celle du bâtiment voisin.

Lorsque la construction projetée fait partie d'une opération de maisons en bande ou jumelées, la hauteur sur limite comptée à l'égout de toiture au point le plus bas du terrain naturel est limitée à 9 mètres.

Lorsque la construction projetée n'est pas mitoyenne d'un bâtiment voisin implanté en limite séparative, la hauteur maximale édifiée sur limite est de :

- soit de 4,50 mètres en pignon
- soit de 3,50 mètres à l'égout de toiture

Article 11 UC - ASPECT EXTÉRIEUR

Tout projet devra se conformer aux prescriptions édictées aux DG 8 - Prescriptions Architecturales et Paysagères (page 7 à 10) du Règlement.

Article 12 UC - STATIONNEMENT

Se reporter aux dispositions générales – DG 7 – page 6

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par 50m² de S.H.O.N. sauf pour la construction de logements locatifs financés par des prêts aidés de l'Etat où elle est limitée à une place par logement.

Pour les constructions à usage commercial ou artisanal et pour les bureaux, le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service, et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs.

Article 13 UC - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être de préférence aménagées et plantées d'essences locales (liste des essences locales conseillées en annexe).

Les haies doivent être de préférence composées d'essences locales (cf. liste en annexe).

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées dans la mesure du possible

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 UC - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

CARACTÈRE DE LA ZONE UE

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'un espace urbain, à destination des activités économiques sur la zone UE et à vocation des activités commerciales, artisanales ou tertiaires sur les sous-secteurs UE1. L'urbanisation qui s'y développe dans le prolongement des quartiers centraux est aérée et les constructions sont généralement édifiées en ordre discontinu, en retrait par rapport à l'alignement.

Sur le sous-secteur UE1, les activités industrielles sont interdites

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

Article 1 UE - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les habitations
- l'ouverture et l'exploitation des carrières
- les terrains de camping ou caravanning
- les parcs de loisirs
- les constructions à usage agricole ou forestier (extensions et nouvelles constructions)

Sur le sous-secteur UE1 :

- les habitations
- l'ouverture et l'exploitation des carrières
- les terrains de camping ou caravanning
- les parcs de loisirs
- les constructions à usage agricole ou forestier (extensions et nouvelles constructions)
- les dépôts de véhicules (hors d'usage) et de matériaux disgracieux (ferrailles, pneus usés...),
- les activités industrielles et/ou nuisantes pour la proximité de l'habitat

Article 2 UE - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

Les constructions, sous réserve d'être admises dans la zone, à usage d'activité économique secondaire (de production et magasin d'usine), tertiaire (services divers, hôtellerie, restauration...) et les installations classées compatibles avec l'Environnement sous réserve qu'elles s'inscrivent dans un aménagement cohérent et paysager de la zone.

Les travaux d'entretien et de gestion courants (aménagement internes, façades, toiture) et les extensions dans une limite de 30m² de SHON sans création de logement supplémentaire, sont autorisés pour les constructions à usage d'habitation inscrites dans la zone UE.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**Article 3 UE - ACCÈS ET VOIRIE**

Se reporter aux dispositions générales DG 6 – pages 4 à 6.

1. Accès

Les projets de constructions situés le long des routes départementales en dehors des portes d'agglomération doivent se conformer aux prescriptions du Département (se reporter aux DG 6).

Pour les activités destinées à recevoir des poids lourds, la distance des portails par rapport au bord de chaussée sera au minimum de 9 mètres sur une longueur d'un minimum de 18 mètres.

En cas d'impossibilités techniques, le recul pourra être supprimé, mais le portail sera à ouverture télécommandée.

2. Voiries

Les voies doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères, sauf impossibilités techniques.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et répondre à un minimum de 10 mètres d'emprise avec l'obligation de réaliser un cheminement pour les piétons.

Article 4 UE - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**Eau potable :**

Pour toute construction et installation qui requiert une alimentation en eau potable, le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.

La desserte par sources, puits ou forages est admise dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Assainissement :**Eaux usées :**

Il est impératif de se reporter aux plans de zonage d'assainissement annexés au P.L.U.

Toute construction produisant des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le dispositif d'assainissement des constructions doit être prévu en séparatif.

Les travaux et l'installation d'un système de relevage (pompe de relevage) pour le raccordement aux réseaux d'assainissement collectif seront à la charge exclusive de propriétaire.

Tout effluent non domestique est soumis à autorisation de raccordement. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des effluents et des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales ainsi que les eaux de ruissellement devront être évacuées vers le réseau public d'eau pluviale et/ou récupérées par un dispositif de récupération sur le tènement et/ou absorbés en totalité sur le tènement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans le souci de préservation de la ressource en eau, il est recommandé d'utiliser au maximum les dispositifs de récupération des eaux pluviales. Des cuves enterrées ou non pourront être installées ainsi que les puits d'infiltration.

L'évacuation des eaux ménagères et des eaux usées dans les égouts pluviaux est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Réseaux secs : réseaux privés d'électricité, de téléphone et de télédistribution à construire ou à rénover:

Les constructeurs ou aménageurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages en souterrain ou en pose discrète entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau existant, sauf en cas d'impossibilité technique.

Article 5 UE - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article 6 UE - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les projets de constructions situés le long des routes départementales en dehors des portes d'agglomération doivent se conformer aux marges de recul fixées par le Département (se reporter aux DG 6).

Le long des autres voies ouvertes à la circulation, les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Une autre implantation peut être admise lorsque la topographie du terrain le justifie, ou pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes contiguës pour assurer l'harmonie du tissu urbain, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

L'implantation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics n'est pas réglementée.

Article 7 UE - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

A l'intérieur de la zone UE :

- soit en limite séparative si la hauteur construite sur limite des bâtiments n'excède pas 10m ou s'ils jouxtent d'autres constructions à usage économique sur la propriété voisine lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies et lorsque la circulation des véhicules de secours est aisément assurée.
- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions ($D \geq H/2$), sans être inférieure à 5 mètres

En limite de la zone UE, afin de limiter les nuisances que pourraient générer les activités économiques vis à vis des constructions à usage d'habitation édifiées dans les zones voisines, les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10 mètres, dont 5m seront paysagers et plantés d'arbres, des limites séparatives des propriétés voisines si celles-ci sont destinées à l'habitat.

D'autres implantations pourront être admises pour des raisons d'harmonie avec les constructions avoisinantes.

Article 8 UE- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ
--

Non réglementé.

Article 9 UE - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article 10 UE - HAUTEUR

La hauteur se calcule depuis le terrain naturel initial (avant les travaux d'exhaussement et d'affouillement) jusqu'à l'égout de toiture. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. La hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur maximale à l'égout des constructions est fixée à 15 mètres.

Une hauteur supérieure peut être admise :

- pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques
- pour les équipements d'intérêt collectif, et équipements publics

Article 11 UE - ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Sont interdits :

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

Les remodelages topographiques intempestifs.

Tenue des parcelles

Les constructions, quelle que soit leur destination, et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts de matériaux, matériels ou véhicules, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altérés.

Des écrans de verdure constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone.

Terrassements

Les terrassements pour les constitutions des plateformes d'implantation des bâtiments ou d'aire de stockage devront être entretenus pour éviter le risque d'érosion des sols et diminuer l'impact sur le paysage. Les niveaux des plateformes d'implantation des bâtiments devront s'intégrer dans le paysage de la zone pour une meilleure insertion dans le relief naturel.

Toitures

Les toitures seront à deux versants minimum, d'une pente comprise entre 25 et 45% avec éventuelle utilisation de fenêtre sur le toit.

Les toitures à une seule pente peuvent être autorisées pour les constructions accolées aux bâtiments principaux et pour les constructions dont la surface n'excède pas 25m².

Les matériaux de toitures utilisés doivent être tels qu'ils puissent être apparentés, comme aspect et comme couleur, aux tuiles de couleur rouge terre cuite ou rouge nuancé. L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bio-climatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions, évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Matériaux

Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois, leurs enduits de façades ou matériaux de vêture doivent être dans une gamme de couleurs proposée dans le nuancier déposé en mairie.

Dans tous les cas, l'emploi de tons vifs et le blanc pur seront proscrits sur de grandes surfaces.

La texture des matériaux de façade et de toiture doit rester mate.

Les huisseries, certains éléments de structure des façades pourront être de couleurs vives, contrastant avec le reste du bâtiment.

Enseignes

Les enseignes devront être intégrées aux façades des bâtiments et en aucun cas en surélévation sur les toitures.

Les enseignes lumineuses clignotantes sont interdites, sauf nécessité liée à l'activité.

Clôtures :

L'édification d'une clôture est facultative.

Les clôtures ne dépasseront pas une hauteur maximum de 2 mètres.

Les clôtures seront constituées :

- d'un grillage dont la hauteur n'excède pas 2 mètres, doublé éventuellement d'une haie vives d'essences locales ou des grillages de couleur neutre
- d'un mur d'une hauteur maximum de 1,80 m , traité de la même manière que les façades des bâtiments principaux, surmonté éventuellement d'un garde corps ou d'un grillage. La hauteur maximum est fixée à 2m.

Les coffrets extérieurs destinés aux différents branchements et aux réseaux devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades, et incrustés dans un ouvrage maçonné.

Stockages

Les aires de stockage seront de préférence en sol stabilisé ou engazonné, afin de limiter l'imperméabilisation des terrains

Article 12 UE - STATIONNEMENT

Se reporter aux dispositions générales – DG 7 – page 6

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être prévu en dehors des voies publiques et des espaces publics, et sera adapté à l'usage.

Les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement doivent être assurées en dehors du domaine public.

Il est exigé :

- 1 place de stationnement par 50m² de SHON pour les constructions destinées à abriter du personnel ;
- 1 place de stationnement par 25m² de SHON pour les constructions destinées à recevoir du public.

Les aires de stationnement devront être paysagées et seront de préférence en sol stabilisé ou engazonnée afin de limiter l'imperméabilisation des sols

Article 13 UE - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, et de stockage doivent être entretenues et plantées d'arbres à haute tige.

Les végétaux utilisés pour les plantations doivent être composés d'essences locales (liste des essences locales conseillées en annexe).

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées dans la mesure du possible.

Des écrans de verdure seront imposés pour masquer certains bâtiments, stockage ou installations d'activités admises dans la zone.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article 14 UE - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

RÈGLEMENT DE LA ZONE UL

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone équipée réservée à l'implantation d'équipements d'enseignement, sportifs ou de services à la personne.

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

Article UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec les activités liées aux équipements d'enseignement, sportifs ou de services à la personne.

Article UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

L'hébergement collectif à condition d'être liés à l'activité présente dans la zone et réalisées simultanément ou postérieurement à l'activité correspondante.

Les modifications ou extensions des bâtiments existant y compris des installations classées existantes ne sont admises que si elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.

Les exhaussements et affouillements du sol nécessaires aux constructions et ouvrages autorisés dans la zone (contraintes techniques d'un programme de construction et lutte contre les eaux de ruissellement).

Les équipements d'intérêt général et les constructions ou implantations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission pour lesquelles les dispositions des articles UL5 à UL14 ne sont pas applicables.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**Article UL 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

Se reporter aux dispositions générales DG 6 – pages 4 à 6.

Accès

Les projets de constructions situés le long des routes départementales en dehors des portes d'agglomération doivent se conformer aux prescriptions du Département (se reporter aux DG 6).

Le long des voies publiques, les garages et portails seront aménagés de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire sans gêne pour la circulation.

Voiries

Les voies doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères, sauf impossibilités techniques.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article UL 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**Eau potable**

Pour toute construction et installation qui requiert une alimentation en eau potable, le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.

La desserte par sources, puits ou forages est admise dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Assainissement**Eaux usées**

Il est impératif de se reporter aux plans de zonage d'assainissement annexés au P.L.U

Toute construction produisant des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement par canalisations souterraines..

Le dispositif d'assainissement des constructions doit être prévu en séparatif.

Les travaux et l'installation d'un système de relevage (pompe de relevage) pour le raccordement aux réseaux d'assainissement collectif peut être nécessaire et seront à la charge exclusive de propriétaire.

Tout effluent non domestique est soumis à autorisation de raccordement. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des affluents et des eaux usées non traités dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales ainsi que les eaux de ruissellement devront être évacuées vers le réseau public d'eau pluviale et/ou récupérées par un dispositif de récupération sur le tènement et/ou absorbés en totalité sur le tènement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans le souci de préservation de la ressource en eau, il est recommandé d'utiliser au maximum les dispositifs de récupération des eaux pluviales. Des cuves enterrées ou non pourront être installées ainsi que les puits d'infiltration.

L'évacuation des eaux ménagères et des eaux usées dans les égouts pluviaux est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Réseaux secs : réseaux privés d'électricité, de téléphone et de télédistribution à construire ou à rénover:

Les constructeurs ou aménageurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages en souterrain ou en pose discrète entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau existant, sauf en cas d'impossibilité technique.

Article UL 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
--

Le long des voies ouvertes à la circulation, les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Une implantation autre peut être admise :

- Dans le cas où cela ne compromet pas l'aménagement de la voie, un bâtiment existant pourra être agrandi et surélevé dans le même alignement que l'existant.
- En cas d'opération d'ensemble pour ce qui concerne les seules limites internes à l'opération
- Pour des raisons d'harmonie, pour tenir compte du bâti existant sur la parcelle ou les propriétés avoisinantes.

L'implantation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics n'est pas réglementée.

Article UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES
--

Les constructions doivent s'implanter :

- en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions ($D \geq H/2$), sans être inférieure à 5 mètres.
- soit en limite séparative,

Article UL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

Article UL 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article UL 10 - HAUTEUR

La hauteur se calcule depuis le terrain naturel initial (avant les travaux d'exhaussement et d'affouillement) jusqu'à l'égout de toiture. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. La hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur maximale à l'égout des constructions est fixée à 12 mètres.

Une hauteur supérieure peut être admise :

- pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques
- pour les équipements d'intérêt collectif, et équipements publics

Article UL 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Tout projet devra se conformer aux prescriptions édictées aux DG 8 - Prescriptions Architecturales et Paysagères (page 7 à 10) du Règlement.

Article UL 12 - STATIONNEMENT

Se reporter aux dispositions générales – DG 7 – page 6

Article UL 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être de préférence aménagées et plantées d'essences locales (liste des essences locales conseillées en annexe).

Les haies doivent être de préférence composées d'essences locales (cf. liste en annexe).

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées dans la mesure du possible

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

TITRE III
Dispositions applicables
aux
ZONES A URBANISER

CARACTÈRE DE LA ZONE 1AUa

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à dominante d'habitat. Elle peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement de plusieurs constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus dans les orientations d'aménagement.

Les constructions et installations de toute nature, habitat, services, commerces et activités non nuisante, doivent être réalisés dans le cadre d'opérations de plusieurs constructions uniques ou successives comprenant un principe d'aménagement sous forme de schéma d'organisation devant garantir que les équipements d'infrastructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions et devant prendre en compte et devant prendre en compte l'aménagement global de la zone.

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

Article 1- 1AUa- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage agricole ou forestier (extension et nouvelles constructions)
- les installations classées soumises à autorisation
- les installations ou les occupations non compatibles avec la vocation de la zone
- les activités économiques non compatibles avec la vocation résidentielle de la zone.
- les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères, les garages collectifs de caravanes
- le stationnement d'une caravane isolée sauf au lieu de la résidence principale
- les dépôts de véhicules (hors d'usage) et de matériaux disgracieux (ferrailles, pneus usés...)
- les affouillements et excavation de carrière

Article 2 1AUa - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions et occupations du sol admises dans la zone et énumérée au présent article sont autorisées dans les conditions suivantes :

- au fur et à mesure de la réalisation de la voirie et de l'équipement en réseaux de la zone,
- dans le cadre d'opérations d'aménagement uniques ou successives de plusieurs constructions, sauf en cas de surface de terrain résiduel, comprenant un principe d'aménagement sous forme de schéma d'organisation devant garantir que les équipements d'infrastructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions et devant prendre en compte l'aménagement global de la zone.
- sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement définies au Plan Local d'Urbanisme,

En l'absence de desserte en réseaux suffisante, les extensions des bâtiments existants sont autorisées. Toutefois, la somme des extensions successives ne pourra excéder 80% de la SHON existante.

Les constructions ou extensions à usage d'activités ne peuvent être admises que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.

Les aménagements, modifications ou extensions des bâtiments existants, y compris ceux concernant les installations classées existantes, s'il n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou inconvénients.

Les équipements d'intérêt général et les constructions ou implantations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission pour lesquelles les dispositions des articles 5 à 14 de la zone 1AUa ne sont pas applicables.

Les constructions annexes (garage, abris...) et piscines à condition qu'elles soient liées aux bâtiments existants.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article 3- 1AUa- ACCÈS ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales DG 6 – pages 4 à 6.

1. Accès

Les projets de constructions situés le long des routes départementales en dehors des portes d'agglomération doivent se conformer aux prescriptions du Département (se reporter aux DG 6).

Le long des voies publiques, les garages et les portails seront aménagés de telle sorte que si véhicule doit se stationner avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire sans gêne pour la circulation automobile, piétonne et des deux roues. Les portails seront situés à une distance minimale de 5 mètres par rapport au bord de chaussée. En cas d'impossibilités techniques, le recul pourra être supprimé, mais le portail sera à ouverture télécommandée.

2. Voiries

Les voies doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères, sauf impossibilités techniques.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et répondrent aux conditions suivantes :

- les opérations d'1 habitation devront prévoir un minimum de 4 mètres d'emprise totale pour les voiries
- les opérations à partir de 2 habitations et pour les activités destinées à recevoir des poids lourds devront prévoir un minimum de 6 mètres d'emprise totale pour les voiries

Article 4- 1AUa- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**Eau potable**

Pour toute construction et installation qui requiert une alimentation en eau potable, le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.

La desserte par sources, puits ou forages est admise dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Assainissement**Eaux usées :**

Il est impératif de se reporter aux plans de zonage d'assainissement annexés au P.L.U.

Toute construction produisant des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement par canalisations souterraines..

Le dispositif d'assainissement des constructions doit être prévu en séparatif.

Les travaux et l'installation d'un système de relevage (pompe de relevage) pour le raccordement aux réseaux d'assainissement collectif peut être nécessaire et seront à la charge exclusive de propriétaire.

Tout effluent non domestique est soumis à autorisation de raccordement. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des affluents et des eaux usées non traités dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales ainsi que les eaux de ruissellement devront être évacuées vers le réseau public d'eau pluviale et/ou récupérées par un dispositif de récupération sur le tènement et/ou absorbés en totalité sur le tènement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans le souci de préservation de la ressource en eau, il est recommandé d'utiliser au maximum les dispositifs de récupération des eaux pluviales. Des cuves enterrées ou non pourront être installées ainsi que les puits d'infiltration.

L'évacuation des eaux ménagères et des eaux usées dans les égouts pluviaux est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Réseaux secs : réseaux privés d'électricité, de téléphone et de télédistribution à construire ou à rénover:

Les constructeurs ou aménageurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages en souterrain ou en pose discrète entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau existant, sauf en cas d'impossibilité technique.

Article 5- 1AUa- CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article 6- 1AUa- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les projets de constructions situés le long des routes départementales en dehors des portes d'agglomération doivent se conformer aux marges de recul fixées par le Département (se reporter aux DG 6)

Le long des autres voies ouvertes à la circulation, les constructions doivent être implantées en respectant un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies.

Dans le cas où cela ne compromet pas l'aménagement de la voie, un bâtiment existant pourra être agrandi et surélevé dans le même alignement que l'existant.

Le bassin des piscines sera implanté à 2 m minimum des voies et emprises publiques.

L'implantation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics n'est pas réglementée.

Article 7- 1AUa- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions sans être inférieur à 4 mètres.

- soit en limite séparative dans les conditions de hauteur fixées à l'article 10

Une implantation autre peut être admise :

- En cas d'opération d'ensemble pour ce qui concerne les seules limites internes à l'opération
- Pour des raisons d'harmonie, pour tenir compte du bâti existant sur la parcelle ou les propriétés avoisinantes.

Le bassin des piscines sera implanté à 2 m minimum des limites séparatives.

Article 8- 1AUa- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

Article 9- 1AUa- EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est le quotient de la surface construite au sol par la surface du terrain d'assiette.

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0.5.

La surface couverte ne pourra excéder 50 % du terrain.

Article 10- 1AUa - HAUTEUR**1- Dispositions générales :**

La hauteur se calcule depuis le terrain naturel initial (avant les travaux d'exhaussement et d'affouillement) jusqu'à l'égout de toiture. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. La hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur des bâtiments principaux comptée à l'égout de toiture au point le plus bas du terrain naturel est limitée à 9 mètres.

La hauteur des annexes à l'égout de toiture est limitée à 4.5 mètres.

Une hauteur supérieure peut être admise :

- pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques
- pour les équipements d'intérêt collectif, et équipements publics

2- Hauteurs maximale autorisées en limite séparative :

Lorsque la construction projetée s'adosse à un bâtiment voisin implanté en limite séparative, la hauteur édifiée en limite séparative est limitée à celle du bâtiment voisin.

Lorsque la construction projetée fait partie d'une opération de maisons en bande ou jumelées, la hauteur sur limite comptée à l'égout de toiture au point le plus bas du terrain naturel est limitée à 9 mètres.

Lorsque la construction projetée n'est pas mitoyenne d'un bâtiment voisin implanté en limite séparative, la hauteur maximale édifiée sur limite est de :

- soit de 4,50 mètres en pignon
- soit de 3,50 mètres à l'égout de toiture

Article 11- 1AUa - ASPECT EXTÉRIEUR

Tout projet devra se conformer aux prescriptions édictées aux DG 8 - Prescriptions Architecturales et Paysagères (page 7 à 10) du Règlement.

Article 12- 1AUa - STATIONNEMENT

Se reporter aux dispositions générales – DG 7 – page 6

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par 50m² de S.H.O.N. sauf pour la construction de logements locatifs financés par des prêts aidés de l'Etat où elle est limitée à une place par logement.

Pour les constructions à usage commercial ou artisanal et pour les bureaux, le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service, et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs.

Article 13- 1AUa - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les opérations de construction de plus d'1 hectare devront disposer d'espaces communs non compris les aires de stationnement. Ces espaces communs incluront des aménagements d'aire de jeux et auront une superficie au moins égale à 5% de la superficie de l'opération.

Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être de préférence aménagées et plantées d'essences locales (liste des essences locales conseillées en annexe).

Les haies doivent être de préférence composées d'essences locales (cf. liste en annexe).

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées dans la mesure du possible

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article 14- 1AUa - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

CARACTÈRE DE LA ZONE 1AUe

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à destination des activités économiques. Elle peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement et le P.A.D.D..

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

Article 1- 1AUe - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les habitations
- l'ouverture et l'exploitation des carrières
- les terrains de camping ou caravanning
- les parcs de loisirs
- les constructions à usage agricole ou forestier (extensions et nouvelles constructions)

Article 2- 1AUe- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions admises dans la zone doivent s'inscrire dans un aménagement cohérent et paysager de la zone et respecter les orientations d'aménagement fixées au Plan Local d'Urbanisme (annexe 3).

Les constructions ou implantations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission pour lesquelles les dispositions des articles 5 à 14 de la zone 1AUe ne sont pas applicables sont admises.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article 3- 1AUe- ACCÈS ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales DG 6 – pages 4 à 6.

1. Accès

Les projets de constructions situés le long des routes départementales en dehors des portes d'agglomération doivent se conformer aux prescriptions du Département (se reporter aux DG 6).

Pour les activités destinées à recevoir des poids lourds, la distance des portails par rapport au bord de chaussée sera au minimum de 9 mètres sur une longueur d'un minimum de 18 mètres.

En cas d'impossibilités techniques, le recul pourra être supprimé, mais le portail sera à ouverture télécommandée.

2. Voiries

Les voies doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères, sauf impossibilités techniques.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et répondre à un minimum de 10 mètres d'emprise avec l'obligation de réaliser un cheminement pour les piétons.

Article 4- 1AUe- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX
--

Eau potable :

Pour toute construction et installation qui requiert une alimentation en eau potable, le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.

La desserte par sources, puits ou forages est admise dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Assainissement :

Eaux usées :

Il est impératif de se reporter aux plans de zonage d'assainissement annexés au P.L.U.

Toute construction produisant des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le dispositif d'assainissement des constructions doit être prévu en séparatif.

Les travaux et l'installation d'un système de relevage (pompe de relevage) pour le raccordement aux réseaux d'assainissement collectif seront à la charge exclusive de propriétaire.

Tout effluent non domestique est soumis à autorisation de raccordement. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des effluents et des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales ainsi que les eaux de ruissellement devront être évacuées vers le réseau public d'eau pluviale et/ou récupérées par un dispositif de récupération sur le tènement et/ou absorbés en totalité sur le tènement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans le souci de préservation de la ressource en eau, il est recommandé d'utiliser au maximum les dispositifs de récupération des eaux pluviales. Des cuves enterrées ou non pourront être installées ainsi que les puits d'infiltration.

L'évacuation des eaux ménagères et des eaux usées dans les égouts pluviaux est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Réseaux secs : réseaux privés d'électricité, de téléphone et de télédistribution à construire ou à rénover:

Les constructeurs ou aménageurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages en souterrain ou en pose discrète entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau existant, sauf en cas d'impossibilité technique.

Article 5- 1AUe- CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article 6- 1AUe- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les projets de constructions situés le long des routes départementales en dehors des portes d'agglomération doivent se conformer aux marges de recul fixées par le Département (se reporter aux DG 6).

Le long des autres voies ouvertes à la circulation, les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Une autre implantation peut être admise lorsque la topographie du terrain le justifie, ou pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes contiguës pour assurer l'harmonie du tissu urbain, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

L'implantation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics n'est pas réglementée.

Article 7- 1AUe- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

A l'intérieur de la zone 1AUe :

- soit en limite séparative si la hauteur construite sur limite des bâtiments n'excède pas 10m ou s'ils jouxtent d'autres constructions à usage industriel et artisanal sur la propriété voisine et lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies et lorsque la circulation des véhicules de secours est aisément assurée.
- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions ($D \geq H/2$), sans être inférieure à 5 mètres.

En limite de la zone 1AUe, afin de limiter les nuisances que pourraient générer les activités économiques vis à vis des constructions à usage d'habitation édifiées dans les zones voisines, les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10 mètres, dont 5m seront paysagers et plantés d'arbres, des limites séparatives des propriétés voisines si celles-ci sont destinées à l'habitat.

D'autres implantations pourront être admises pour des raisons d'harmonie avec les constructions avoisinantes.

Article 8- 1AUe- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

Article 9- 1AUe- EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article 10 1AUe - HAUTEUR

La hauteur se calcule depuis le terrain naturel initial (avant les travaux d'exhaussement et d'affouillement) jusqu'à l'égout de toiture. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. La hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur maximale à l'égout des constructions est fixée à 15 mètres.

Une hauteur supérieure peut être admise :

- pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques
- pour les équipements d'intérêt collectif, et équipements publics

Article 11- 1AUe - ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Sont interdits :

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

La multiplicité des matériaux.

Les remodelages topographiques intempestifs.

Tenue des parcelles

Les constructions, quelle que soit leur destination, et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts de matériaux, matériels ou véhicules, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altérés.

Des écrans de verdure constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone.

Terrassements

Les terrassements pour les constitutions des plateformes d'implantation des bâtiments ou d'aire de stockage devront être entretenus pour éviter le risque d'érosion des sols et diminuer l'impact sur le paysage. Les niveaux des plateformes d'implantation des bâtiments devront s'intégrer dans le paysage de la zone pour une meilleure insertion dans le relief naturel.

Toitures

Les toitures seront à deux versants minimum, d'une pente comprise entre 25 et 45% avec éventuelle utilisation de fenêtre sur le toit.

Les toitures à une seule pente peuvent être autorisées pour les constructions accolées aux bâtiments principaux et pour les constructions dont la surface n'excède pas 25m².

Les matériaux de toitures utilisés doivent être tels qu'ils puissent être apparentés, comme aspect et comme couleur, aux tuiles de couleur rouge terre cuite ou rouge nuancé. L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bio-climatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions, évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Matériaux

Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois, leurs enduits de façades ou matériaux de vêtue doivent être dans une gamme de couleurs proposée dans le nuancier déposé en mairie.

Dans tous les cas, l'emploi de tons vifs et le blanc pur seront proscrits sur de grandes surfaces.

La texture des matériaux de façade et de toiture doit rester mate.

Les huisseries, certains éléments de structure des façades pourront être de couleurs vives, contrastant avec le reste du bâtiment.

Enseignes

Les enseignes devront être intégrées aux façades des bâtiments et en aucun cas en surélévation sur les toitures.

Les enseignes lumineuses clignotantes sont interdites, sauf nécessité liée à l'activité.

Clôtures :

L'édification d'une clôture est facultative.

Les clôtures ne dépasseront pas une hauteur maximum de 2 mètres.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, seront le moins visible possible et constituées :

- d'un grillage dont la hauteur n'excède pas 2 mètres, doublé éventuellement d'une haie vives d'essences locales ou des grillages de couleur neutre
- d'un mur d'une hauteur maximum de 1,80 m , traité de la même manière que les façades des bâtiments principaux, surmonté éventuellement d'un garde corps ou d'un grillage. La hauteur maximum est fixée à 2m.

Les coffrets extérieurs destinés aux différents branchements et aux réseaux devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades, et incrustés dans un ouvrage maçonné.

Stockages

Les aires de stockage seront de préférence en sol stabilisé ou engazonné, afin de limiter l'imperméabilisation des terrains

Article 12- 1AUe - STATIONNEMENT

Se reporter aux dispositions générales – DG 7 – page 6

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être prévu en dehors des voies publiques et des espaces publics, et sera adapté à l'usage.

Les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement doivent être assurées en dehors du domaine public.

Il est exigé :

- 1 place de stationnement par 50m² de SHON pour les constructions destinées à abriter du personnel ;
- 1 place de stationnement par 25m² de SHON pour les constructions destinées à recevoir du public.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération la totalité des emplacements de stationnements exigés, l'aménagement de ceux-ci sur un autre terrain peut être admis.

Les aires de stationnement devront être paysagées et seront de préférence en sol stabilisé ou engazonnée afin de limiter l'imperméabilisation des sols

Article 13- 1AUe - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, et de stockage doivent être entretenues et plantées d'arbres à haute tige.

Les végétaux utilisés pour les plantations doivent être composés d'essences locales (liste des essences locales conseillées en annexe).

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées dans la mesure du possible

Des écrans de verdure seront imposés pour masquer certains bâtiments, stockage, ou installations d'activités admises dans la zone.

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14- 1AUe - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CARACTÈRE DE LA ZONE 1AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à destination des constructions, les installations, et les travaux divers liés à l'activité du péage et au fonctionnement de l'autoroute.

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

Article 1- 1AU- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non liées à l'activité du péage et au fonctionnement de l'autoroute A89.

Article 2- 1AU- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions admises dans la zone doivent s'inscrire dans un aménagement cohérent et paysager de la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article 3- 1AU- ACCÈS ET VOIRIE

Non réglementé

Article 4- 1AU- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable :

Pour toute construction et installation qui requiert une alimentation en eau potable, le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.

La desserte par sources, puits ou forages est admise dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Assainissement :

Eaux usées :

Les eaux usées domestiques et effluents assimilables doivent être traités par un dispositif d'assainissement non collectif adapté, conforme à la réglementation en vigueur et au service public d'assainissement non collectif.

En présence ou en cas d'installation du réseau d'assainissement collectif, le raccordement des eaux usées est obligatoire. Les travaux et l'installation d'un système de relevage (pompe de relevage) pour le raccordement aux réseaux d'assainissement collectif peut être nécessaire et seront à la charge

exclusive de propriétaire. Tout effluent non domestique est soumis à autorisation de raccordement. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des affluents et des eaux usées non traités dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales ainsi que les eaux de ruissellement devront être évacuées vers le réseau public d'eau pluviale et/ou récupérées par un dispositif de récupération sur le tènement et/ou absorbés en totalité sur le tènement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans le souci de préservation de la ressource en eau, il est recommandé d'utiliser au maximum les dispositifs de récupération des eaux pluviales. Des cuves enterrées ou non pourront être installées ainsi que les puits d'infiltration.

L'évacuation des eaux ménagères et des eaux usées dans les égouts pluviaux est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Article 5- 1AUs- CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article 6- 1AUs- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
--

L'implantation des équipements nécessaires au fonctionnement de l'autoroute et à l'activité du péage est libre.

Article 7- 1AUs- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES
--

L'implantation des équipements nécessaires au fonctionnement de l'autoroute et à l'activité du péage est libre.

Article 8- 1AUs- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

Article 9- 1AUs- EMPRISE AU SOL
--

Non réglementé.

Article 10 1AUs - HAUTEUR

Non réglementé

Article 11- 1AUs - ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Article 12- 1AUs - STATIONNEMENT

Se reporter aux dispositions générales – DG 7 – page 6

Article 13- 1AUs - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, et de stockage doivent être entretenues

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article 14- 1AUs - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

RÈGLEMENT DE LA ZONE 2AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation, pour laquelle les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter sur l'ensemble de la zone.

L'ouverture à l'urbanisation sera conditionnée par une procédure de modification ou de révision du PLU.

Elle comprend une zone 2AUa à dominante d'habitat et une zone 2AUe à vocation des activités économique.

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

Article 1- 2AU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, sauf prévues à l'article 2 de la zone 2AU.

Article 2- 2AU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

L'adaptation, la réhabilitation, l'extension mesurée et les travaux de gestion courante des bâtiments existants sont autorisés à condition qu'ils aient une surface hors œuvre nette supérieure à 50m².

L'extension des bâtiments existants à vocation d'habitation ne devra pas excéder 100% de la surface hors œuvre nette existante.

Les constructions annexes (garage, abris...) et piscines sont autorisées à condition qu'elles soient associées aux bâtiments existants.

Les équipements d'intérêt général et les constructions ou implantations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission sont autorisés

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article 3 – 2AU- ACCÈS ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales DG 6 – pages 4 à 6.

2. Accès

Les projets de constructions situés le long des routes départementales en dehors des portes d'agglomération doivent se conformer aux prescriptions du Département (se reporter aux DG 6).

Le long des voies publiques, les garages et les portails seront aménagés de telle sorte que si véhicule doit se stationner avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire sans gêne pour la circulation automobile, piétonne et des deux roues.

La distance des portails par rapport au bord de chaussée

- Pour les activités destinées à recevoir des poids lourds : au minimum 9 mètres
- Pour les habitations : au minimum 5 mètres

En cas d'impossibilités techniques, le recul pourra être supprimé, mais le portail sera à ouverture télécommandée.

2. Voiries

Les voies doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères, sauf impossibilités techniques.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et répondrent aux conditions suivantes :

- les opérations d'1 habitation devront prévoir un minimum de 4 mètres d'emprise totale pour les voiries
- les opérations à partir de 2 habitations et pour les activités destinées à recevoir des poids lourds devront prévoir un minimum de 6 mètres d'emprise totale pour les voiries

Article 4 – 2AU - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable :

Pour toute construction et installation qui requiert une alimentation en eau potable, le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.

La desserte par sources, puits ou forages est admise dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction produisant des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement par canalisations souterraines, s'il existe.

Le dispositif d'assainissement des constructions doit être prévu en séparatif.

Les travaux et l'installation d'un système de relevage (pompe de relevage) pour le raccordement aux réseaux d'assainissement collectif peut être nécessaire et seront à la charge exclusive de propriétaire.

Tout effluent non domestique est soumis à autorisation de raccordement. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des affluents et des eaux usées non traités dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

En l'absence de réseau, les eaux usées domestiques et effluents assimilables doivent être traités par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques de la construction et à la nature du sol, conforme à la réglementation en vigueur et au service public d'assainissement non collectif.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales ainsi que les eaux de ruissellement devront être évacuées vers le réseau public d'eau pluviale et/ou récupérées par un dispositif de récupération sur le tènement et/ou absorbés en totalité sur le tènement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans le souci de préservation de la ressource en eau, il est recommandé d'utiliser au maximum les dispositifs de récupération des eaux pluviales. Des cuves enterrées ou non pourront être installées ainsi que les puits d'infiltration.

L'évacuation des eaux ménagères et des eaux usées dans les égouts pluviaux est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Réseaux secs : réseaux privés d'électricité, de téléphone et de télédistribution à construire ou à rénover:

Les constructeurs ou aménageurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages en souterrain ou en pose discrète entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau existant, sauf en cas d'impossibilité technique.

Article 5 -2AU - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article 6- 2AU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
--

Les projets de constructions situés le long des routes départementales en dehors des portes d'agglomération doivent se conformer aux marges de recul fixées par le Département (se reporter aux DG 6)

Le long des autres voies ouvertes à la circulation, les constructions doivent être implantées en respectant un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies.

Dans le cas où cela ne compromet pas l'aménagement de la voie, un bâtiment existant pourra être agrandi et surélevé dans le même alignement que l'existant.

Le bassin des piscines sera implanté à 2 m minimum des voies et emprises publiques.

L'implantation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics n'est pas réglementée.

Article 7- 2AU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**Les constructions doivent s'implanter :**

- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions sans être inférieur à 4 mètres.

- soit en limite séparative dans les conditions de hauteur fixées à l'article 10

Une implantation autre peut être admise :

- En cas d'opération d'ensemble pour ce qui concerne les seules limites internes à l'opération
- Pour des raisons d'harmonie, pour tenir compte du bâti existant sur la parcelle ou les propriétés avoisinantes.

Le bassin des piscines sera implanté à 2 m minimum des limites séparatives.

Article 8 – 2AU- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

Article 9 – 2AU- EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article 10 - 2AU - HAUTEUR

La hauteur se calcule depuis le terrain naturel initial (avant les travaux d'exhaussement et d'affouillement) jusqu'à l'égout de toiture. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. La hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

1- Dispositions générales :

La hauteur se calcule depuis le terrain naturel initial (avant les travaux d'exhaussement et d'affouillement) jusqu'à l'égout de toiture. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. La hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur des bâtiments principaux comptée à l'égout de toiture au point le plus bas du terrain naturel est limitée à 7 mètres.

La hauteur des annexes à l'égout de toiture est limitée à 4.5 mètres.

Une hauteur supérieure peut être admise :

- pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques
- pour les équipements d'intérêt collectif, et équipements publics

2- Hauteurs maximale autorisées en limite séparative :

Lorsque la construction projetée s'adosse à un bâtiment voisin implanté en limite séparative, la hauteur édifiée en limite séparative est limitée à celle du bâtiment voisin.

Lorsque la construction projetée n'est pas mitoyenne d'un bâtiment voisin implanté en limite séparative, la hauteur maximale édifiée sur limite est de :

- soit de 4,50 mètres en pignon
- soit de 3,50 mètres à l'égout de toiture

Article 11 -2AU- ASPECT EXTÉRIEUR

Tout projet devra se conformer aux prescriptions édictées aux DG 8 - Prescriptions Architecturales et Paysagères (page 7 à 10) du Règlement.

Tous travaux et constructions de bâtiments, localisés dans le périmètre de protection des Monuments Historiques, seront soumis aux prescriptions architecturales de l'Architecte des Bâtiments de France.

Article 12 -2AU- STATIONNEMENT

Se reporter aux dispositions générales – DG 7 – page 6

Article 13 -2AU- ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être de préférence aménagées et plantées d'essences locales (liste des essences locales conseillées en annexe).

Les haies doivent être de préférence composées d'essences locales (cf. liste en annexe).

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées dans la mesure du possible

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article 14 -2AU- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

TITRE IV
Dispositions applicables
aux
ZONES AGRICOLES A

CARACTÈRE DES ZONES A

Il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de protéger de l'urbanisation en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres agricoles, afin de permettre à l'agriculture de se développer sans contrainte.

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

Article 1 A - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions, extensions, travaux, ouvrages et installations non liées à l'activité agricole définis à l'article 2 du règlement ou non liés aux équipements publics d'infrastructure.

Article 2 A - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions, travaux, ouvrages et installations nécessaires à l'activité agricole (bâtiments agricoles, serres, silos, locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation, locaux de vente des produits à la ferme notamment)
- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination d'habitation à condition d'être liés et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole existante et qu'ils soient implantés à proximité immédiate de cette dernière ainsi que les annexes (tels que abri-jardin, garage, piscine) liées auxdites habitations.
- Les activités d'agro-tourisme complémentaires et accessoires à une exploitation agricole, tel le camping à la ferme mais aussi les gîtes ruraux, gîtes d'étape, chambre d'hôte, ferme auberge... dans le cadre de l'aménagement, du changement de destination des bâtiments existants et de l'extension mesurée de bâtiments existants.
- Les bâtiments d'exploitations présentant un intérêt architectural et patrimonial, répertoriés au plan de zonage et listés en annexe 4 du règlement sont autorisés à changer de destination et à condition qu'ils ne remettent pas en cause la pérennité des exploitations agricoles.
- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils ne compromettent pas le fonctionnement d'une exploitation agricole.
- Les équipements publics d'infrastructure ainsi que les constructions qui leur sont liées et nécessaires pour lesquels les dispositions des articles 5 à 14 de la zone N ne sont pas applicables

Les critères permettant d'apprécier le lien entre la construction d'habitation et l'activité agricole sont définis en annexe du présent règlement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**Article 3 A - ACCÈS ET VOIRIE**

Se reporter aux dispositions générales DG 6 – pages 4 à 6.

1. Accès

Les projets de constructions situés le long des routes départementales en dehors des portes d'agglomération doivent se conformer aux prescriptions du Département (se reporter aux DG 6).

Le long des voies publiques, les garages et les portails seront aménagés de telle sorte que si véhicule doit se stationner avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire sans gêne pour la circulation automobile, piétonne et des deux roues.

2. Voiries

Les voies doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères, sauf impossibilités techniques.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article 4 A - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**Eau Potable**

Pour toute construction et installation qui requiert une alimentation en eau potable, le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.

La desserte par sources, puits ou forages est admise dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Assainissement**Eaux usées :**

Les eaux usées domestiques et effluents assimilables doivent être traités par un dispositif d'assainissement non collectif adapté, conforme à la réglementation en vigueur et au service public d'assainissement non collectif.

En présence ou en cas d'installation du réseau d'assainissement collectif, le raccordement des eaux usées est obligatoire. Les travaux et l'installation d'un système de relevage (pompe de relevage) pour le raccordement aux réseaux d'assainissement collectif peut être nécessaire et seront à la charge exclusive de propriétaire. Tout effluent non domestique est soumis à autorisation de raccordement. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des affluents et des eaux usées non traités dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales ainsi que les eaux de ruissellement devront être évacuées vers le réseau public d'eau pluviale et/ou récupérées par un dispositif de récupération sur le tènement et/ou absorbés en totalité sur le tènement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans le souci de préservation de la ressource en eau, il est recommandé d'utiliser au maximum les dispositifs de récupération des eaux pluviales. Des cuves enterrées ou non pourront être installées ainsi que les puits d'infiltration.

L'évacuation des eaux ménagères et des eaux usées dans les égouts pluviaux est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Article 5 A - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article 6 A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les projets de constructions situés le long des routes départementales en dehors des portes d'agglomération doivent se conformer aux marges de recul fixées par le Département (se reporter aux DG 6)

Le long des autres voies ouvertes à la circulation, les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Lorsque la limite du domaine public a été établie, les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à cet alignement.

Cette règle générale peut être modifiée pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes dans les propriétés contiguës. Les dimensions des retraits peuvent être adaptées jusqu'à permettre, éventuellement, une implantation en limite de l'alignement sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

L'implantation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics n'est pas réglementée.

Article 7 A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions sans être inférieur à 4 mètres.
- soit en limite séparative

Article 8 A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

Article 9 A - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article 10 -A HAUTEUR

La hauteur se calcule depuis le terrain naturel initial (avant les travaux d'exhaussement et d'affouillement) jusqu'à l'égout de toiture. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. La hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

- Bâtiment à usage d'habitation : 7 mètres
- Bâtiment à usage fonctionnel : 15 mètres

Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques ainsi que pour les équipements d'intérêt collectif.

Article 11 A - ASPECT EXTÉRIEUR**Pour les bâtiments d'habitations:**

Tout projet devra se conformer aux prescriptions édictées aux DG 8 - Prescriptions Architecturales et Paysagères (page 7 à 10) du Règlement.

Pour les bâtiments fonctionnels :**Sont interdits :**

- Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région
- L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux

1) ADAPTATION AU TERRAIN

Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

2) TOITURES

Les toitures des bâtiments agricoles fonctionnels devront respecter une pente comprise entre 25% minimum et 60% maximum.

Nouvelles constructions, extensions et réfection totale des toitures :

Les matériaux de couverture utilisés doivent être tels qu'ils puissent être apparentés comme aspect et comme couleur à la tuile de teinte rouge terre cuite naturelle.

Les toitures recouvertes de matériaux réfléchissants sont interdites.

Les couvertures des extensions devront être réalisées par des matériaux tels qu'ils puissent être apparentés comme aspect et comme couleur à la couverture du bâtiment principal.

Réparation ou remplacement partiel des toitures :

Le remplacement à l'identique pour les matériaux de couverture est admis.

3) MURS ET ENDUITS

Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois, leurs façades doivent être enduites selon les teintes proposées dans le nuancier déposé en Mairie.

Dans tous les cas, les enduits de couleur vive, blanche, à gros relief, ainsi que le ciment gris sont interdits..

Les bâtiments d'élevage de type tunnel et les silos de stockage devront être de couleur sombre (vert kaki par exemple), les bâches de couleur blanche sont interdites.

Le bardage bois et les bardages métalliques sont autorisés dans le cadre de la palette de couleurs.

4) LOCAUX ANNEXES ET CONSTRUCTIONS

Les locaux annexes doivent être de préférence adossés aux bâtiments existants, ou à des murs de clôtures hauts, et traités dans les mêmes matériaux et couleurs que le bâtiment principal. Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que serres ou panneaux solaires, doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions

5) CLÔTURES

L'utilisation de matériaux disgracieux est interdite (palette, tôles,...).

Article 12 A - STATIONNEMENT

Se reporter aux dispositions générales – DG 7 – page 6

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être prévu en dehors des voies publiques et des espaces publics, et sera adapté à l'usage.

Les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement doivent être assurées en dehors du domaine public.

Il est exigé pour les constructions et aménagements destinés à recevoir du public (gîtes, local de vente), 1 place de stationnement pour 25m² de SHON.

Article 13 A - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être entretenues.

Les végétaux utilisés pour les plantations doivent être composés d'essences locales (liste des essences locales conseillées en annexe).

Des écrans de verdure seront imposés pour masquer certains bâtiments, stockage ou installations admises dans la zone.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées dans la mesure du possible

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article 14 A - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

TITRE V
Dispositions applicables
aux
ZONES NATURELLES
et FORESTIÈRES N
et aux
ZONES A PROTÉGER

CARACTÈRE DES ZONES N

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière qu'il convient de protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique, esthétique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend :

- un secteur N correspondant aux espaces forestiers et naturels, où les extensions des bâtiments existants sont autorisées ainsi que les bâtiments liés aux activités forestières.
- un sous-secteur NL, où seuls les aménagements et constructions liés à l'activité du camping sont autorisés.
- un sous-secteur Np, correspondant à un secteur pour la protection des bords de Loire dans sa partie rurale.

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

Article 1 N - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et installations nouvelles, sauf prévues à l'article N 2.

Article 2 N - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

En zone N

- En l'absence, d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondations (P.P.R.N.P.I) opposable sur les secteurs inondables, les demandes d'extensions et constructions sont soumises à l'avis des services hydrauliques de l'Etat.

- Seule l'extension ou la transformation des bâtiments existants de plus de 50m² de S.H.O.B. est admise dans les conditions suivantes :

- La transformation intérieure sans changement de volume extérieur à condition que la desserte en réseaux (électricité, adduction d'eau potable) soit assurée et n'engendre pas de coût supplémentaire pour la Commune.
- L'extension sous réserve que la surface de plancher de l'ensemble des bâtiments après extensions n'excède pas 250m² de SHON.

- Les constructions annexes des bâtiments existants. La surface des constructions annexes (garage, abris...) est limitée à 40m² de S.H.O.B. sur le tènement, piscine exclue.

- La restauration des bâtiments existants dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut-être autorisée lorsque l'intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve d'en respecter les principales caractéristiques.

- Les abris d'animaux sont autorisés à condition que leur surface ne dépasse pas 30 m² de S.H.O.B. et leur hauteur 4,5 mètres.

- Les équipements publics d'infrastructure sont autorisés ainsi que les constructions qui leur sont liées et nécessaires pour lesquels les dispositions des articles 5 à 14 de la zone N ne sont pas applicables.

- Sont autorisés :

- les exhaussements et affouillements sont autorisés
- les piscines, bassin et réservoir sont autorisés
- les serres et châssis d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre sont autorisés
- les aires de stationnement sont autorisées
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière sont autorisées

En zone N indice L (NL)

- En l'absence, d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondations (P.P.R.N.P.I) opposable sur les secteurs inondables, les demandes d'extensions et constructions liées à l'activité du camping sont soumises à l'avis des services hydrauliques de l'Etat.

- Les terrains de camping ou de caravanning, les habitations légères de loisirs ainsi que les installations et aménagements liés à l'activité sont autorisés

En zone N indice p

- Les constructions, installations, infrastructures et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 N - ACCÈS ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales DG 6 – pages 4 à 6.

1. Accès

Les projets de constructions situés le long des routes départementales en dehors des portes d'agglomération doivent se conformer aux prescriptions du Département (se reporter aux DG 6).

Le long des voies publiques, les garages et les portails seront aménagés de telle sorte que si véhicule doit se stationner avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire sans gêne pour la circulation automobile, piétonne et des deux roues.

2. Voiries

Les voies doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères, sauf impossibilités techniques.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article 4 N - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**Eau Potable**

Pour toute construction et installation qui requiert une alimentation en eau potable, le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.

La desserte par sources, puits ou forages est admise dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Assainissement**Eaux usées :**

Les eaux usées domestiques et effluents assimilables doivent être traités par un dispositif d'assainissement non collectif adapté, conforme à la réglementation en vigueur et au service public d'assainissement non collectif.

En présence ou en cas d'installation du réseau d'assainissement collectif, le raccordement des eaux usées est obligatoire. Les travaux et l'installation d'un système de relevage (pompe de relevage) pour le raccordement aux réseaux d'assainissement collectif peut être nécessaire et seront à la charge exclusive de propriétaire. Tout effluent non domestique est soumis à autorisation de raccordement. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des affluents et des eaux usées non traités dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales ainsi que les eaux de ruissellement devront être évacuées vers le réseau public d'eau pluviale et/ou récupérées par un dispositif de récupération sur le tènement et/ou absorbés en totalité sur le tènement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans le souci de préservation de la ressource en eau, il est recommandé d'utiliser au maximum les dispositifs de récupération des eaux pluviales. Des cuves enterrées ou non pourront être installées ainsi que les puits d'infiltration.

L'évacuation des eaux ménagères et des eaux usées dans les égouts pluviaux est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Article 5 N - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article 6 N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les projets de constructions situés le long des routes départementales en dehors des portes d'agglomération doivent se conformer aux marges de recul fixées par le Département (se reporter aux DG 6)

.Le long des autres voies ouvertes à la circulation, les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Lorsque la limite du domaine public a été établie, les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à cet alignement.

Dans le cas où cela ne compromet pas l'aménagement de la voie, un bâtiment existant pourra être agrandi et surélevé dans le même alignement que l'existant.

Le bassin des piscines sera implanté à 2 mètres minimum des voies et emprises publiques.

L'implantation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics n'est pas réglementée.

Article 7 N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions ($D \geq H/2$), sans être inférieure à 4 mètres.

- soit en limite séparative, dans les conditions de hauteur fixées à l'article 10

Le bassin des piscines sera implanté à 2 mètres minimum des limites séparatives.

Article 8 N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ
--

Non réglementé.

Article 9 N - EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est le quotient de la surface construite au sol par la surface du terrain d'assiette.

Le Coefficient d'Emprise au Sol est fixé à 0,3.

La surface couverte ne pourra excéder 30 % du terrain.

Article 10 N - HAUTEUR

La hauteur se calcule depuis le terrain naturel initial (avant les travaux d'exhaussement et d'affouillement) jusqu'à l'égout de toiture. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. La hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

1- Dispositions générales :

La hauteur se calcule depuis le terrain naturel initial (avant les travaux d'exhaussement et d'affouillement) jusqu'à l'égout de toiture. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. La hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur des bâtiments principaux comptée à l'égout de toiture au point le plus bas du terrain naturel est limitée à 9 mètres.

La hauteur des annexes à l'égout de toiture est limitée à 4.5 mètres.

Une hauteur supérieure peut être admise :

- pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques
- pour les équipements d'intérêt collectif, et équipements publics

2- Hauteurs maximale autorisées en limite séparative :

Lorsque la construction projetée s'adosse à un bâtiment voisin implanté en limite séparative, la hauteur édifiée en limite séparative est limitée à celle du bâtiment voisin.

Lorsque la construction projetée n'est pas mitoyenne d'un bâtiment voisin implanté en limite séparative, la hauteur maximale édifiée sur limite est de :

- soit de 4,50 mètres en pignon
- soit de 3,50 mètres à l'égout de toiture

Article 11 N - ASPECT EXTÉRIEUR

Tout projet devra se conformer aux prescriptions édictées aux DG 8 - Prescriptions Architecturales et Paysagères (page 7 à 10) du Règlement.

Article 12 N - STATIONNEMENT

Se reporter aux dispositions générales – DG 7 – page 6

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par 50m² de S.H.O.N. sauf pour la construction de logements locatifs financés par des prêts aidés de l'Etat où elle est limitée à une place par logement.

Article 13 N - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être entretenues.

Les végétaux utilisés pour les plantations doivent être composés d'essences locales (liste des essences locales conseillées en annexe).

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées dans la mesure du possible.

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 N - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ANNEXE 1 : DEFINITIONS

Ces définitions sont données à titre d'information pour faciliter l'application du règlement.

ACTIVITE AGRICOLE

Critères permettant d'apprécier le lien entre la construction d'habitation et l'activité agricole :

- Lien avec l'exploitation agricole : les locaux à usage d'habitation doivent être justifiés par la présence permanente d'un exploitant sur les lieux de son activité. Ils seront localisés à proximité immédiate du siège d'exploitation. Le nombre de logements devra être en rapport avec l'importance de l'activité agricole.

- Définition de l'exploitation agricole : l'exploitation doit mettre en valeur une superficie égale ou supérieure à la surface minimum d'installation définie par arrêté préfectoral pour le département.

Si l'exploitation agricole comporte des cultures ou élevages spécialisés, les coefficients d'équivalence ne pourront être appliqués à ces critères que si l'exploitation a été mise en valeur depuis plus de cinq ans, sauf si le demandeur est bénéficiaire d'une D.J.A. (Dotation aux Jeunes Agriculteurs).

Les centres équestres devront justifier de l'équivalence de la SMI, 5 ans d'activité et de la capacité professionnelle (BESS ou ATE).

- Définition de l'exploitant agricole : l'exploitant doit mettre en valeur une exploitation agricole telle qu'elle est définie ci-dessus. Il doit en outre, bénéficier des prestations de l'assurance maladie des exploitants agricoles (AMEXA). Si le constructeur, ne bénéficie pas des prestations de l'AMEXA, et qu'il exerce une activité autre qu'agricole, il doit déjà utiliser des bâtiments agricoles à proximité du logement prévu, et doit avoir mis en valeur pendant une durée minimale de 5 ans, une exploitation agricole telle qu'elle est définie au paragraphe précédent.

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

Tous travaux de remblai ou de déblai dont la superficie excède 100 m² et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 mètres (ex. bassin, étang...)

ALIGNEMENT

L'alignement est la détermination, par l'autorité administrative compétente, de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (art. L.111.1 et L.111.2 du Code de la Voirie Routière).

Il s'agit soit de l'alignement actuel, soit de l'alignement futur (lorsque la voie fait l'objet d'élargissement).

AMENAGEMENT

Tous travaux (même créateur de surface hors œuvre nette) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

ANNEXE

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur un même tènement, un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abris de jardin, remise, garage...).

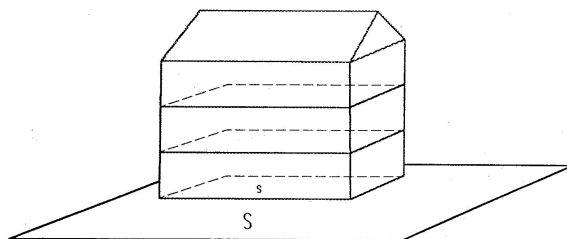
CONSTRUCTION A USAGE D'EQUIPEMENT COLLECTIF

Il s'agit de constructions publiques (scolaires, sociales, sanitaires, culturelles...) ainsi que des constructions privées de même nature.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est le quotient de la surface construite au sol par la surface du terrain d'assiette.

$$CES = s/S$$

**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Le Coefficient d'Occupation du Sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre net (cf. surface hors œuvre nette) susceptibles d'être construits par mètre carré de sol (cf. emprise au sol).

EMPLACEMENT RESERVE**Articles L.123.1.8 – L.123.2 et R.123.11 d) du Code de l'Urbanisme**

Les plans locaux d'urbanisme peuvent « fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts, ainsi que dans les zones urbaines les emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ».

Le propriétaire, d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un Plan Local d'Urbanisme pour un ouvrage public, peut dès que le P.L.U. est opposable aux tiers, même si à cette date une décision de sursis lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition.

La collectivité ou le service public au bénéfice duquel le terrain est réservé doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en Mairie de la demande de propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en Mairie de cette demande.

Article L.423.1 du Code de l'Urbanisme

Les terrains bâtis ou non, inscrits en emplacement réservé par un P.L.U., sont inconstructibles, sauf à obtenir exceptionnellement un permis pour une construction à caractère précaire, sur avis favorable de la collectivité intéressée à l'opération.

Article R.123.10 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme

Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à une collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

EMPRISE AU SOL

Il s'agit de la surface de terrain occupée par la construction.

ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, à l'exception de celles qui en sont dispensées par l'arrêté préfectoral du 18 septembre 1978.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés à l'exception de ceux qui figurent à l'article L.311.2 du Code forestier et interdits dans les espaces boisés classés.

Coupe et abattage d'arbres

Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichement, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière.

C'est le cas des :

- . coupes rases suivies de régénération
- . substitutions d'essences forestières.

Défrichement

Selon une définition du Conseil d'Etat « sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière » sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

EXTENSION

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

EXTENSION MESUREE :

La notion d'extension mesurée est appréciée vis-à-vis de 3 critères :

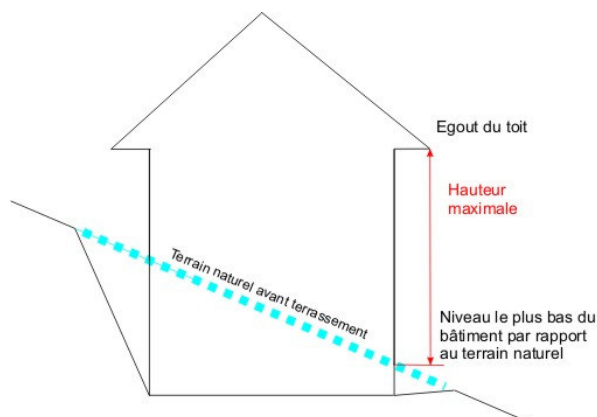
- **l'habitabilité** : l'extension mesurée doit rendre mieux habitable un logement ou doit permettre l'exercice plus commode d'une activité, sans en changer l'importance
- **la surface du terrain** : plus le terrain est grand et moins l'interprétation est restrictive
- **la qualité du site** : dans un site sensible ou à surveiller, il sera fait preuve de vigilance dans l'étendue, mais surtout dans les modalités d'extension.

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

Constructions à usage non professionnel destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R.111-16 du Code de la Construction et de l'Habitation.

HAUTEUR

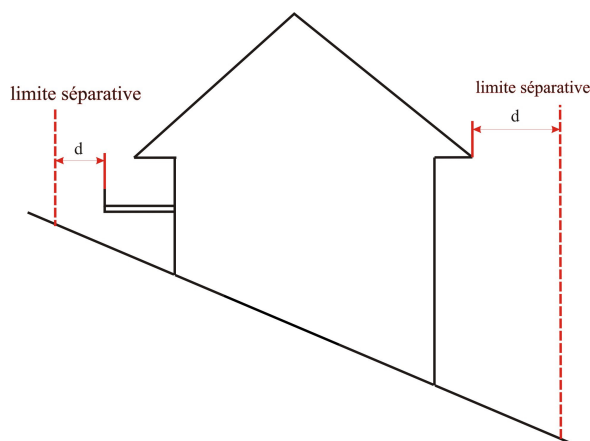
La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout de toiture.



Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'appréciation de la distance horizontale entre le bâtiment et la limite séparative doit se faire de tout point du bâtiment. C'est donc la partie la plus avancée de la construction qui doit servir de référence. Ainsi, dans le cas d'un balcon, la marge d'isolement doit être calculée à partir de l'extrémité du balcon. De même, pour un débord de toiture, élément constitutif du bâtiment, la marge de recul doit être calculée à partir de l'extrémité du débord de la toiture.

**RECONSTRUCTION EN CAS DE SINISTRE :**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, comme le P.L.U. ne l'interdit dans aucune zone (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme).

RESTAURATION DE BATIMENT :

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L.421-5 du Code de l'Urbanisme, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme).

SURFACE HORS OEUVRE BRUTE (S.H.O.B.)

La Surface de plancher Hors Oeuvre Brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

SURFACE HORS OEUVRE NETTE (S.H.O.N.)

La surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction :

- a) des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- b) des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée,
- c) des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules,
- d) dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole,

des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;

e) d'une surface égale à 5 % des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b, et c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement, les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

TENEMENT

Unité foncière d'un seul tenant, quel que soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

TRAVAUX SOUMIS A DECLARATION

Il s'agit des travaux exemptés du permis de construire mais soumis à une déclaration préalable :

- les travaux de **ravalement**
- les reconstructions ou travaux à exécuter sur les édifices classés au titre de la législation sur les **monuments historiques**
- **les outillages** nécessaires au fonctionnement des services publics et situés dans les **ports**, les **aérodromes** ou sur le domaine public **ferroviaire**
- **les ouvrages** techniques nécessaires au maintien de la **sécurité de la circulation** maritime, fluviale, ferroviaire, routière ou aérienne
- **les ouvrages** techniques intéressant le service des **télécommunications ou de télédiffusion**, à condition qu'ils ne dépassent pas 100 m² de surface hors oeuvre brute, ainsi que les pylônes et poteaux de plus de 12 m de hauteur
- **les installations** techniques du service de distribution du **gaz**
- **les installations** techniques du service de distribution de l'**électricité** pour les pylônes et poteaux supérieurs à 12 m pour les lignes de moins de 1 Km et d'une tension n'excédant pas 63 KV et pour les postes de transformation de moins de 20 m² et de 3 m de hauteur
- **les installations** techniques du service de distribution **d'eau potable et d'assainissement** ne dépassant pas 20 m² et 3 m de hauteur
- **les classes démontables** mises à la disposition des écoles ou établissements d'enseignement installées pour pallier les insuffisances temporaires d'accueil, si elles mesurent moins de 150 m² et si sur un même terrain il n'en est pas installé plus de 500 m²
- **les habitations légères de loisirs** implantées dans les terrains de camping caravaning ou les terrains spécialement affectés à cet effet, ou encore dans les villages de vacances classés en hébergement léger ou les dépendances de maisons familiales de vacances agréées
- **les piscines** non couvertes et les piscines couvertes d'une surface hors oeuvre brute de moins de 20 m² et aménagées sur un terrain comportant déjà un autre bâtiment
- **les serres et châssis** compris entre 1,5 et 4 m de hauteur et dont la surface n'excède pas 2 000 m² sur un même terrain
- **les constructions et travaux qui ne modifient pas la destination d'une construction existante** et qui ne créent pas de superficie de plancher nouvelle ou, sur un terrain supportant déjà un bâtiment, qui ne créent pas une superficie de plancher hors oeuvre brute supérieure à 20 m².

ANNEXES 2 : ESSENCES VÉGÉTALES CONSEILLÉES

Les essences locales ci-dessous énumérées sont fermement conseillées dans la création des haies, bosquets ou écrans végétaux.

H a u t - j e t

<u>Sol calcaire</u>	<u>Sol argileux</u>	<u>Sol humide</u>
Bouleau	Bouleau	Bouleau Aulne commun
Catalpa		
Charme	Charme	
Chêne	Chêne	Chêne Palustre
Erable Plane		
Erable Sycomore		
Frêne	Frêne	Frêne
Hêtre		
Marronnier	Marronnier	
Mûrier		
Noyer		
Orme	Orme	
Peuplier Blanc	Peuplier	Peuplier Platane
Platane		
Pommier à fleurs	Pommier à fleurs	
Sorbier	Sorbier	Sorbier des oiseaux
Tilleul	Tilleul	
	Saule	Saule
	Prunier à fleurs	Amélanchier Liquidambar

Autres possibilités :

Acacia - Cerisier à fleurs - Prunier Pissardi - Tilleul argenté - Hêtre pourpre.

A r b u s t e s b u i s s o n n a n t s o u i n t e r m é d i a i r e s

Troènes, lauriers (gélif), charville, noisetiers, aubépines greffées, peupliers, aulnes, prunelliers,...

Quelques rosacées éparses, pour diversifier, peuvent être introduites dans une haie.

Arbustes d'ornement

Hauteur 60 cm - 1 m

- Hortensia à mettre au Nord - floraison en été
- Azalée à mettre au Nord - terre de bruyère
- Rhododendron à mettre au Nord - terre de bruyère
- Potentille floraison été - jaune
- Carioptris floraison été - bleu
- Berbéris (Anthony Waterer - Gold flame)
- Symphorine boule automne
- Mahonia feuillage persistant

Hauteur 2 m - 2,50 m

Floraison de Printemps

- Forsythia jaune
- Groseillier sanguin (rouge)
- Seringat blanc
- Deutzia blanc
- Weigelia (rouge)
- Lilas
- Spirée Van Houttei (1 m) - blanche
- Cognassier du Japon (rouge)
- Viburnum boule de neige
- Kerria (jaune) ou corète du Japon
- Genet (gel)

Floraison d'Été

- Hibiscus
- Buddleia
- Rosier arbustif différentes variétés
- Spirée Billardi (rose)

Fruits à l'Automne

- Houx
- Cornouiller (bois rouge ou jaune)
- Cotonéaster Franchetti

Source : Chambre d'Agriculture de la Loire

ANNEXE 3 : ARTICLES LEGISLATIFS POUVANT S'APPLIQUER

Il s'agit de quelques articles pouvant s'appliquer, indépendant du règlement, comme les articles du Règlement National d'Urbanisme, ainsi que des articles d'autres législations. Ce n'est pas un inventaire exhaustif.

- **LOCALISATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS**

Article R.111-2 du Code de l'Urbanisme :

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

Article R.111-3- du Code de l'Urbanisme :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

Article R.111-4 du Code de l'Urbanisme :

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

Article R111-13 du Code de l'Urbanisme :

Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics

Article R.111-14 du Code de l'Urbanisme :

En dehors des parties urbanisées des communes, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation ou sa destination :

- a) A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;
- b) A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;
- c) A compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code.

Article R.111-15 du Code de l'Urbanisme :

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

Code de la Voirie Routière :

Le long des routes départementales, la création et la modification des accès privés seront soumises à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire, au titre du Code de la Voirie Routière. Cette disposition concerne l'ensemble des sections des routes départementales, qu'elles soient situées en rase campagne ou en agglomération.

Au delà des portes d'agglomération, les nouveaux accès seront limités et devront être regroupés. Ils seront interdits au delà des portes d'agglomération lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public. La création et la modification des accès privés sur les voies communales devront faire l'objet d'une permission de voirie du Maire.

Article L.114-1 et suivants du Code de la Voirie Routière concernant la mise en place de pans coupés pour dégager la visibilité dans les carrefours.

Assainissement :

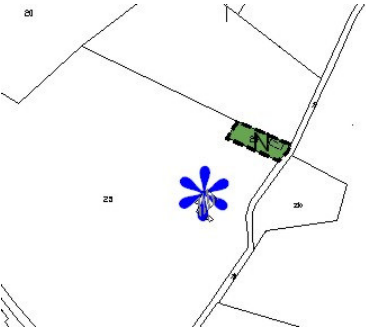
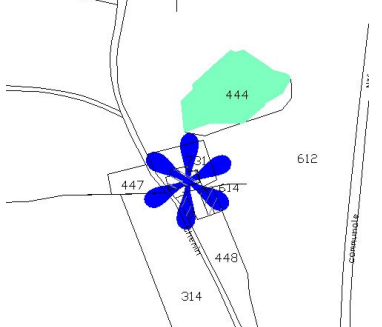
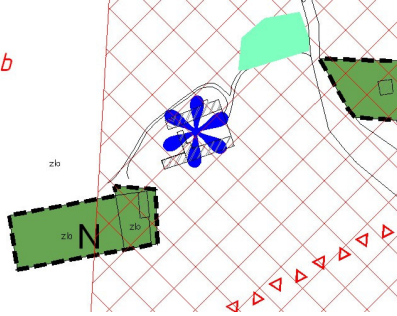
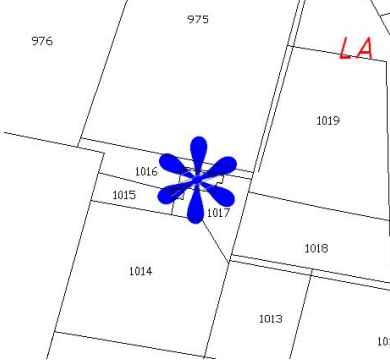
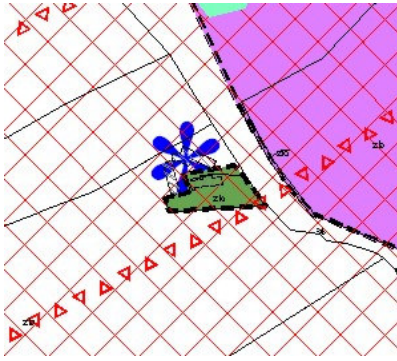
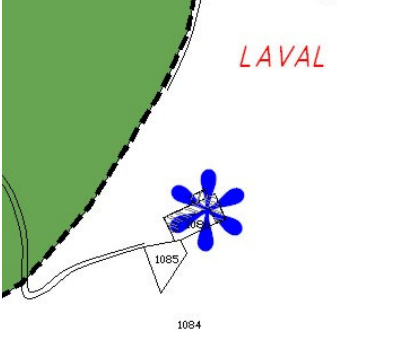
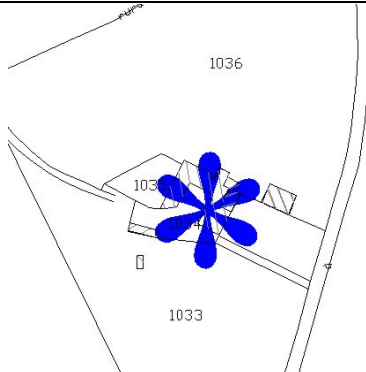
En matière d'assainissement, tout effluent non domestique est soumis à autorisation de raccordement. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié.

- **ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

Article R111-21 du Code de l'Urbanisme :

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.

ANNEXE 4 :
BATIMENTS AUTORISÉS À
CHANGER DE DESTINATION

Lieu	Plan cadastral	Lieu	Plan cadastral
Chessieux La Garelle Bâtiments sur parcelle 25		Marigny-Nord Parcelle 731 Parcelle 614	
Chessieux La Garelle		La Ronzière Parcelle 1017	
Chessieux La Garelle		Laval Parcelle 1086	
La Rotie Parcelle 1034		La Rotie Parcelle 1038	