

Département de la Loire

Commune de
LA BENISSON DIEU

5

Règlement



34, Rue Georges Plasse
42300 ROANNE
Tel. : 04 77 67 83 06
E-mail : urbanisme@realites-be.fr

Plan Local d'Urbanisme P.L.U.

The background of the title section is a photograph of a large, stone church with a tall, pointed spire. A paved road leads towards the church, and there are green trees and a grassy area in the foreground. The sky is overcast.

PLAN LOCAL D'URBANISME

- Plan d'Occupation des Sols approuvé le 02 Octobre 1986, révisé le 18 Décembre 2001 puis modifié le 10 Juillet 2007
- Mise en révision du Plan d'Occupation des Sols et élaboration du Plan Local d'Urbanisme par délibération du Conseil Municipal le 19 Décembre 2011
- Arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme par délibération du Conseil Municipal le 27 Janvier 2015
- Approbation du Plan Local d'urbanisme par délibération du Conseil Municipal le 24 Janvier 2017
- *Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 24 Janvier 2017*

REVISIONS ET MODIFICATIONS

SOMMAIRE

Sommaire.....	1
Titre I DISPOSITIONS GENERALES.....	3
DG 1 - Champ d'application territorial du PLU.....	4
DG 2 - Portée respective du règlement et des autres législations.....	4
DG 3 - Reconstruction à l'identique	4
DG 4 - Restauration d'un bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs	5
DG 5 - Permis de démolir	5
DG 6 - Adaptation mineure	5
DG 7 - Application de l'article R.123-10-1	5
DG 8 - Division du territoire en zones.....	5
DG 9 - Protections des éléments paysagers et végétaux remarquables.....	6
DG 10 – Dispositions relatives aux routes départementales.....	7
DG 11 –Risques.....	8
Titre II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	10
Règlement de la zone UB	11
Caractère de la zone	11
Règlement de la zone UC	16
Caractère de la zone	16
Règlement de la zone UH.....	21
Caractère de la zone	21
Règlement de la zone UT	27
Caractère de la zone	27
Règlement de la zone Ue	31
Caractère de la zone	31
Règlement de la zone UL.....	35
Caractère de la zone	35
Titre III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	39
Règlement de la zone 1AUc.....	40
Caractère de la zone	40
Règlement de la zone 2AUc.....	44
Caractère de la zone	44

Titre IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	47
Règlement de la zone Agricole	48
Caractère de la zone	48
Titre V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	55
Règlement de la zone Naturelle	56
Caractère de la zone	56
Titre VI Annexes.....	63
Annexe n°1 : Liste des essences recommandées par le Conseil Général	64
Annexe n°2 : Eléments remarquables repérés au titre des articles L151-19° et L151-23° (ex L123-1-5-III 2°) du code de l'urbanisme	66
Annexe n°3 : Glossaire	72

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

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

DG 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de LA-BENISSON-DIEU.

Il fixe, sous réserve des droits des tiers et du respect de toute autre réglementation en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

DG 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS

a) **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) **Sont et demeurent en vigueur les dispositions relatives au sursis à statuer visées par les articles L.424-1 (ex L.111-7) et suivants du Code de l'Urbanisme.**

c) **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 des Communes
- le Code Forestier
- le Règlement Sanitaire Départemental
- le Code Minier
- le Code Rural et de la pêche maritime
- le Code de l'Environnement
- les autres législations et réglementations en vigueur

d) **Demeurent notamment applicables, les servitudes d'utilité publique.**

Dans ce cadre, il est impératif de se référer à la liste et au plan des servitudes d'utilité publique.

e) **Compatibilité des règles de lotissement et de celles du Plan Local d'Urbanisme**

En application de l'article L.442-9 et suivants du Code de l'Urbanisme, les règles propres aux lotissements cessent de s'appliquer 10 ans après l'autorisation de lotir ; les règles du PLU en vigueur s'y substituent automatiquement.

DG 3 - RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

En application de l'article L111-15 (ex L.111-3) du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de 10 ans est autorisée dans toutes les zones du P.L.U., dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sous réserve des dispositions du règlement du PLU.

DG 4 - RESTAURATION D'UN BATIMENTS DONT IL RESTE L'ESSENTIEL DES MURS PORTEURS

Sous réserve des dispositions de l'article L421-5 du code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiments.
Il est alors nécessaire de respecter également les règles du présent règlement.

DG 5 - PERMIS DE DEMOLIR

Les éléments bâtis remarquables repérés au titre de l'article L151-19° (ex L 123-1-5-III 2°) du Code de l'urbanisme sont soumis à permis de démolir.

DG 6 - ADAPTATION MINEURE

Les dispositions des articles 3 à 12 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions environnantes.

DG 7 - APPLICATION DE L'ARTICLE R.123-10-1

L'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme stipule que « *Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose* ».

Le règlement de la commune de LA BENISSON DIEU ne s'y oppose pas, c'est-à-dire que les règles de ce document s'appliquent à l'ensemble d'une opération.

Ex : les reculs par rapport aux voies ou aux limites séparatives s'appliquent pour la limite de l'opération.

DG 8 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles, et en zones naturelles et forestières, 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 –UH - UT**
(articles R. 123-4 - R.123.5)

« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ». (R.123-5)

- **Les différents chapitres du Titre III pour les zones à urbaniser : 1AUc – 2AUc**

(articles R.123.4 – R.123.6).

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme ».

▪ **Les différents chapitres du Titre IV pour les zones agricoles : A - Ap**
(articles R.123.4 - R.123.7)

« Peuvent être classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A ».

▪ **les différents chapitres du Titre V pour les zones naturelles et forestières : N – NI – Nr – Ne**
(articles R.123.4 - R.123.8)

« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ».

DG 9 - PROTECTIONS DES ELEMENTS PAYSAGERS ET VEGETAUX REMARQUABLES

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 (ex L130.1) du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

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.

Les éléments végétaux, parcs, haies, repérés au titre des articles L151-19 et L151-23 (ex L.123-1-5.III 2°) et de l'article R123-11i du Code de l'Urbanisme doivent être conservés ou remplacés à l'identique en linéaire ou en espèces dans le cas de parcs arborés. En cas de nécessité de suppression d'une partie ou de la totalité d'une haie (création d'accès, construction agricole,...), obligation de compensation par la plantation de linéaire composés d'essences locales.

Au droit des **cônes de vue remarquables identifiés** au plan de zonage au titre de l'article L151-19° (ex L 123-1-5-III 2°) du Code de l'Urbanisme, les constructions et installations devront, par leur implantation et leur volumétrie, s'intégrer dans leur environnement sans dégrader les perceptions paysagères lointaines.

Les **éléments bâtis** repérés au titre de l'article L151-19° (ex L.123-1-5.III 2°) du Code de l'Urbanisme doivent respecter les prescriptions définies en annexe 2 du présent règlement.

DG 10 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX ROUTES DEPARTEMENTALES

Le long des routes départementales, la création et la modification des accès privés sont soumises à une permission de voirie instruite au nom du département, par le service gestionnaire, au titre de l'article L.113-2 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.

Les nouveaux accès sont interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public et de moindre importance. Si les conditions de sécurité de la route départementale ne sont pas réunies, l'autorisation peut être refusée ou des prescriptions d'aménagements peuvent être imposées.

En rase campagne jusqu'aux limites d'agglomération, le nombre d'accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers et ceux circulant sur la route départementale.

Le regroupement des accès est à privilégier. Un seul accès est accordé par unité foncière. Tout accès supplémentaire n'est autorisé que s'il est dûment motivé.

L'implantation des accès doit respecter des dispositions techniques de visibilité et de lisibilité afin de garantir la sécurité des usagers.

Lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité et au fonctionnement du carrefour, les nouveaux accès sont interdits à leur proximité (recul de 15 mètres recommandé).

Marges de recul :

Le long des routes départementales et en dehors des limites d'agglomération, les retraits sont les suivants (retraits s'appliquant de part et d'autre de l'axe des routes concernées) :

Route départementale		Marge de recul par rapport à l'axe	
Numéro	Classement de la route	Habitations	Autres constructions
D 4	Réseau d'intérêt général	25 m	20 m
D 35	Réseau d'intérêt local	15 m	15 m

Les nouvelles constructions doivent s'implanter en respectant ces marges de recul ou au-delà.

Ne sont pas concernés par les marges de recul : les extensions limitées de bâtiments existants, les annexes (piscines, abris de jardins,...), les installations et ouvrages nécessaires aux services publics s'ils n'aggravent pas la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement de la route.

Eaux pluviales

Le long des routes départementales, les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens des rejets d'eaux pluviales.

Dans les cas de projets situés en amont des routes départementales, et d'impossibilité d'effectuer les rejets des eaux de pluies ailleurs que dans les fossés de celles-ci, le rejet des eaux pluviales ne pourra éventuellement être accepté que sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Nul ne peut, sans autorisation, rejeter dans les fossés de la route départementale des eaux provenant de propriétés riveraines, en particulier par l'intermédiaire de canalisations, drains ou fossés, à moins qu'elles ne s'écoulent naturellement.

- L'ouverture à l'urbanisation des zones situées en bordure des routes départementales ne doit pas entraîner des rejets nouveaux dans les fossés de la route. La gestion des eaux pluviales issues des opérations de viabilisation est exclusivement assurée par les aménageurs.
- Dans le cas d'une impossibilité démontrée, l'aménageur doit réaliser sur sa propriété les ouvrages nécessaires pour assurer la rétention des eaux pluviales. Dès lors, les rejets dans les fossés de la route peuvent être admis s'il s'agit des eaux pluviales provenant de déversoir des ouvrages de rétention, dans la limite des seuils définis par les documents règlementaires de gestion des eaux pluviales et dans la mesure où, le cas échéant, le fossé a été préalablement calibré en fonction du volume d'eaux pluviales à rejeter. Dans ce cas, une convention passée entre le Département et l'aménageur précise les conditions techniques et financières de calibrage du fossé de la route.

Extensions de bâtiments existants :

Tout projet d'extension de bâtiment existant à l'intérieur des marges de recul ne doit pas réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, ainsi que les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales.

Servitude de visibilité :

Les propriétés riveraines ou voisines des routes départementales, situées à proximité de croisements, virages ou points dangereux pour la circulation publique, peuvent être frappées de servitudes destinées à assurer une meilleure visibilité.

Recul des obstacles latéraux :

Dans un objectif de sécurité, l'implantation des ouvrages en bordure de voie ne doit pas restreindre les conditions de visibilité sur l'itinéraire, et notamment dans les carrefours et ne doit pas constituer d'obstacle dangereux. Ainsi, en concertation avec les demandeurs, sont recherchées la ou les implantations la ou les plus éloignées possibles du bord de la chaussée et au-delà des fossés et/ou équipements de sécurité.

DG 11 –RISQUES

La commune est concernée par le risque d'inondation de la Teyssonne. La zone inondable est reportée à titre indicatif sur le plan de zonage au titre de l'article R123-11 b du code de l'urbanisme, d'après une étude hydraulique réalisée sur une partie du territoire et d'après les zones inondables définies par une étude hydraulique.

A l'intérieur des zones dont la situation laisserait supposer qu'elles sont submersibles, les autorisations d'occupation du sol, après avis de la cellule risque de la direction départementale des territoires, sont délivrées en application des principes des circulaires :

- Du 24 janvier 1994, relative à la prévention des inondations et à la gestion des zones inondables (JO du 10 Avril 1994)
- Du 24 avril 1996 relative aux dispositions applicables aux bâti et ouvrages existants en zones inondables (JO du 14 Juillet 1996).

Une consultation de la cellule risques de la DDT de la Loire pour avis hydraulique devra avoir lieu dès lors qu'une ouverture à la construction est envisagée dans les zones considérées comme inondables pour étudier la faisabilité du projet dans le strict respect des objectifs précités.

Dans les zones considérées comme inondable, les autorisations d'occupation du sol, après avis de la cellule risque de la DDT de la Loire, sont délivrées en application des principes qui doivent répondre aux objectifs suivants :

- Interdire les implantations dans les zones les plus dangereuses,
- Préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues,
- Sauvegarder l'équilibre des milieux dépendant des petites crues et la qualité des paysages.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

REGLEMENT DE LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB est une zone urbaine, correspondant au centre bourg de La Bénisson-Dieu, accueillant une mixité de fonctions et/ou une densité plus importante que les autres quartiers.

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS INTERDITES

- Les constructions agricoles et forestières
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article UB2
- Les industries
- Les terrains de campings et les parcs résidentiels de loisirs
- Les dépôts de véhicules, sauf ceux liés à une activité économique existante
- Les entrepôts
- Sur les espaces verts repérés au titre de l'article L151-19° (ex L123-1-5 III 2°) du Code de l'urbanisme, toute construction ou occupation du sol est interdite, sauf disposition définies à l'article 2.

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

- Les commerces et l'artisanat, dans la limite de 300m² d'emprise au sol
- Les aires de stationnement ouvertes au public
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement, de nuisances ou de dangers
- Les affouillements et exhaussement de sol, à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.
- Les constructions et occupations du sol sont autorisées à condition de ne pas compromettre la continuité des liaisons modes doux existantes ou la création de nouvelles liaisons, telles qu'identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L151-38° (ex L123-1-5-IV 1°) du Code de l'Urbanisme, à moins de recréer en remplacement une nouvelle liaison modes doux de caractéristiques équivalentes.
- Sur les espaces verts repérés au titre de l'article L151-19° (ex L123-1-5 III 2°) du Code de l'urbanisme, sont uniquement autorisés :
 - o Les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, notamment les ouvrages de gestion et de rétention des eaux pluviales.
 - o Les extensions des bâtiments existants

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE****Se référer à l'article DG10.**

Les accès et voiries doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

1) Accès

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

2) Voirie

Le long des voies publiques, les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire sans gêne pour la circulation.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères puissent faire demi-tour aisément, par des aménagements appropriés.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

Les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable contre les risques de retour d'eau polluée par un dispositif agréé. Toute communication entre les installations privées et les canalisations de la distribution publique est interdite.

2) Assainissement

Eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'effluents doit être raccordée au réseau public d'assainissement, par un système séparatif interne, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Eaux pluviales :**Se référer à l'article DG10 uniquement pour les routes départementales.**

Toute construction doit être raccordée, en séparatif, aux réseaux publics d'eaux pluviales par un dispositif d'évacuation efficace, si celui-ci existe. En son absence, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent soit être évacuées directement sans stagnation vers un déversoir désigné par les autorités compétentes, soit être absorbées en totalité sur le terrain.

Les débits de fuite dans les milieux naturels et les réseaux seront limités à 3l/s/ha pour une pluie décennale.

3) Réseaux secs

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de réseaux télécommunication et câblés doivent être réalisés en souterrain en partie privative, dans les opérations de construction neuve.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

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

Se référer à l'article DG10 uniquement pour les routes départementales.

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement, à l'exception des annexes.

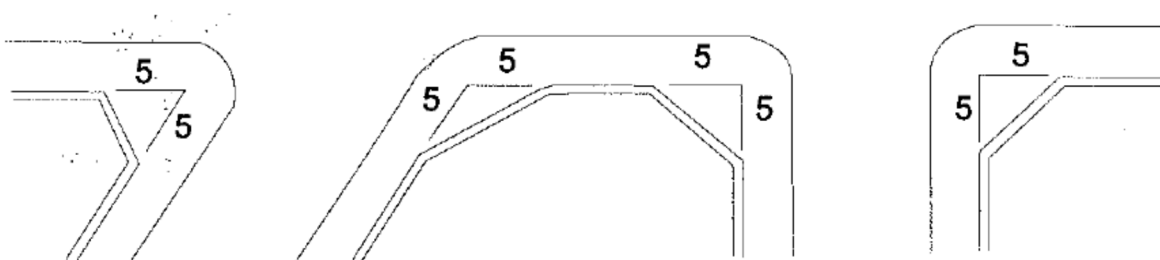
Les annexes peuvent s'implanter :

- Soit à l'alignement,
- Soit en retrait de minimum 3 mètres

L'aménagement et l'extension de constructions existantes sont autorisés en retrait de 1 mètre minimum.

L'implantation des installations, infrastructures et superstructures, et les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée en retrait de moins de 3 m.

A l'angle de deux alignements, il est imposé la réalisation d'un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement, ce dernier doit atteindre au minimum 5 mètres.



ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative
- Soit en retrait de minimum 3 mètres.

Des reculs d'implantations différents sont autorisés pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes, à condition de respecter la distance existante.

L'implantation des constructions, installations, superstructures et infrastructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée soit en limite, soit en retrait.

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

Non règlementé.

ARTICLE UB 9 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non règlementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout des toitures.

La hauteur maximum est fixée à 9 mètres à l'égout. Une hauteur supérieure est admise pour les constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques, ainsi que pour les équipements collectifs, jusqu'à 12 mètres.

Les aménagements et extensions des constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 9 mètres sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

La hauteur des constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif n'est pas règlementée.

La hauteur maximum des constructions annexes est fixée à 4 mètres.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non règlementé.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, et correspondre aux besoins de l'opération.

Pour les immeubles d'habitations et de bureaux, un emplacement pour vélo doit être prévu par tranche de 75m² de surface de plancher.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être plantés d'essences locales. (cf. liste des essences en annexe).

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

SECTION IV – CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES

ARTICLE UB 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE UB 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D’INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS

ELECTRONIQUES

La desserte en nouvelles technologies de communication et d’information est obligatoire. En leur absence, des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.

REGLEMENT DE LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC est une zone urbaine, correspondant aux extensions urbaines de La-Bénisson-Dieu. Il s'agit de quartiers plutôt à vocation résidentielle.

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

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS INTERDITES

- Les constructions agricoles et forestières
- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- Les industries
- Les terrains de campings et les parcs résidentiels de loisirs
- Les dépôts de véhicules, sauf ceux liés à une activité économique existante
- Les commerces
- Sur les espaces verts repérés au titre de l'article L151-19° (ex L123-1-5 III 2°) du Code de l'urbanisme, toute construction ou occupation du sol est interdite, sauf disposition définies à l'article 2.

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

- L'artisanat, dans la limite de 300m² d'emprise au sol
- Les aires de stationnement ouvertes au public
- L'habitation légère de loisirs, dans la limite de 1 par tènement et à condition qu'elle soit liée à une habitation principale
- Les entrepôts à condition d'être liés à une activité
- Les affouillements et exhaussement de sol, à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.
- Les constructions et occupations du sol sont autorisées à condition de ne pas compromettre la continuité des liaisons modes doux existantes ou la création de nouvelles liaisons, telles qu'identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L151-38° (ex L123-1-5-IV 1°) du Code de l'Urbanisme, à moins de recréer en remplacement une nouvelle liaison modes doux de caractéristiques équivalentes.
- Dans la zone inondable, les autorisations d'occupation du sol seront autorisées et délivrées après avis de la cellule risques de la DDT de la Loire, à condition de respecter les principes de la disposition générale n°11.
- Sur les espaces verts repérés au titre de l'article L151-19° (ex L123-1-5-III 2°) du Code de l'urbanisme, sont autorisés :
 - o Les annexes, à condition de constituer un complément fonctionnel d'une construction existante, dans la limite de 1 annexe par tènement, et dans la limite de 20 m² maximum d'emprise au sol
 - o Les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, notamment les ouvrages de gestion et de rétention des eaux pluviales.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE****Se référer à l'article DG10.**

Les accès et voiries doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Le long des voies publiques, les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire sans gêne pour la circulation.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères puissent faire demi-tour aisément, par des aménagements appropriés.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

Les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable contre les risques de retour d'eau polluée par un dispositif agréé. Toute communication entre les installations privées et les canalisations de la distribution publique est interdite.

2) Assainissement

Eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'effluents doit être raccordée au réseau public d'assainissement, par un système séparatif interne, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence de réseau, un dispositif d'assainissement autonome est imposé, de façon conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :**Se référer à l'article DG10 uniquement pour les routes départementales.**

Toute construction doit être raccordée, en séparatif, aux réseaux publics d'eaux pluviales par un dispositif d'évacuation efficace, si celui-ci existe. En son absence, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent soit être évacuées directement sans stagnation vers un déversoir désigné par les autorités compétentes, soit être absorbées en totalité sur le terrain.

Les débits de fuite dans les milieux naturels et les réseaux seront limités à 3l/s/ha pour une pluie décennale.

3) Réseaux secs

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de réseaux télécommunication et câblés doivent être réalisés en souterrain en partie privative.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

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

Se référer à l'article DG10 uniquement pour les routes départementales.

Les constructions doivent s'implanter en retrait de maximum 5 mètres de l'alignement.

Les annexes et piscines sont autorisées à plus de 5 mètres de l'alignement.

L'aménagement et l'extension de bâtiments existants sont autorisés à plus de 5 mètres, à condition de respecter le retrait de l'alignement existant.

L'implantation des installations, infrastructures et superstructures, et les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de 5 mètres.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance (D) de tout point d'une construction (hors annexe, piscine) au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres ($D \geq H/2$ et $D \geq 4$ mètres).

Les constructions annexes doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative
- Soit en retrait de minimum 3 mètres

Des reculs d'implantations différents sont autorisés pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes, à condition de respecter la distance existante.

L'implantation des constructions, installations, superstructures et infrastructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée soit en limite, soit en retrait.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Les constructions principales (hors annexes et piscines) doivent être implantées :

- Soit de façon mitoyenne
- Soit avec un retrait de minimum de 4 mètres entre les constructions à usage d'habitation

ARTICLE UC 9 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non règlementé.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout des toitures.

La hauteur maximum est fixée à 9 mètres à l'égout. Une hauteur supérieure est admise pour les constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques, ainsi que pour les équipements collectifs, jusqu'à 12 mètres.

Les aménagements et extensions des constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 9 mètres sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

La hauteur des constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif n'est pas règlementée.

La hauteur maximum des constructions annexes est fixée à 4 mètres.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non règlementé.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, et correspondre aux besoins de l'opération.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 place minimum par logement.

Pour les immeubles d'habitations et de bureaux, un emplacement pour vélo doit être prévu par tranche de 75m² de surface de plancher.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être plantés d'essences locales. (cf. liste des essences en annexe).

Les haies repérées sur le plan de zonage au titre de l'article L151-23 (ex L123-1-5.III 2°) et de l'article R123-111 du Code de l'Urbanisme seront conservées, ou devront être remplacées à l'équivalence (longueur et essences) en cas de nécessité de créer un accès.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

SECTION IV – CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES

ARTICLE UC 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE UC 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS

ELECTRONIQUES

La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information est obligatoire. En leur absence, des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.

REGLEMENT DE LA ZONE UH

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UH est une zone urbaine, correspondant aux quartiers périphériques du centre bourg de la Bénisson-Dieu, et aux secteurs situés entre la Teyssonne et le centre bourg. L'objectif n'est pas de conforter le développement sur ces secteurs.

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

ARTICLE UH 1 - OCCUPATIONS INTERDITES

- Les constructions agricoles et forestières
- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- Les industries
- Les terrains de campings et les parcs résidentiels de loisirs
- Les dépôts de véhicules, sauf ceux liés à une activité économique existante
- Les commerces
- L'artisanat
- Les entrepôts

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

A l'exception des zones concernées par la présence de zones humides reportées au titre de l'article R123-11i :

- Les aires de stationnement ouvertes au public
- Les affouillements et exhaussement de sol, à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.
- Les constructions et occupations du sol sont autorisées à condition de ne pas compromettre la continuité des liaisons modes doux existantes ou la création de nouvelles liaisons, telles qu'identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-38° (ex L123-1-5-IV 1°) du Code de l'Urbanisme, à moins de recréer en remplacement une nouvelle liaison modes doux de caractéristiques équivalentes.
- Dans la zone inondable, les autorisations d'occupation du sol seront autorisées et délivrées après avis de la cellule risques de la DDT de la Loire, à condition de respecter les principes de la disposition générale n°11.

Dans zones concernées par la présence de zones humides reportées au titre de l'article R123-11i, seuls sont autorisés les travaux qui contribuent à préserver ou à restaurer les zones humides.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**ARTICLE UH 3 - ACCES ET VOIRIE****Se référer à l'article DG10.**

Les accès et voiries doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Le long des voies publiques, les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire sans gêne pour la circulation.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères puissent faire demi-tour aisément, par des aménagements appropriés.

ARTICLE UH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

Les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable contre les risques de retour d'eau polluée par un dispositif agréé. Toute communication entre les installations privées et les canalisations de la distribution publique est interdite.

2) Assainissement

Eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'effluents doit être raccordée au réseau public d'assainissement, par un système séparatif interne, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence de réseau, un dispositif d'assainissement autonome est imposé, de façon conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :**Se référer à l'article DG10 uniquement pour les routes départementales.**

Toute construction doit être raccordées, en séparatif, aux réseaux publics d'eaux pluviales par un dispositif d'évacuation efficace, si celui-ci existe. En son absence, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent soit être évacuées directement sans stagnation vers un déversoir désigné par les autorités compétentes, soit être absorbées en totalité sur le terrain.

Les débits de fuite dans les milieux naturels et les réseaux seront limités à 3l/s/ha pour une pluie décennale.

3) Réseaux secs

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de réseaux télécommunication et câblés doivent être réalisés en souterrain en partie privative.

ARTICLE UH 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE UH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Se référer à l'article DG10 uniquement pour les routes départementales.

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement
- Soit en retrait de minimum 5 mètres de l'alignement.

L'aménagement et l'extension de bâtiments existants sont autorisés à moins de 5 mètres, à condition de respecter le retrait de l'alignement existant.

L'implantation des installations, infrastructures et superstructures, et les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de 5 mètres.

ARTICLE UH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance (D) de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres ($D \geq H/2$ et $D \geq 4$ mètres).

Les constructions annexes doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative
- Soit en retrait de minimum 3 mètres

Des reculs d'implantations différents sont autorisés pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes, à condition de respecter la distance existante.

L'implantation des constructions, installations, superstructures et infrastructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée soit en limite, soit en retrait.

ARTICLE UH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non règlementé.

ARTICLE UH 9 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la surface du terrain.

ARTICLE UH 10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout des toitures.

La hauteur maximum est fixée à 9 mètres à l'égout. Une hauteur supérieure est admise pour les constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques, ainsi que pour les équipements collectifs, jusqu'à 12 mètres.

Les aménagements et extensions des constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 12 mètres sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

La hauteur des constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

La hauteur maximum des constructions annexes est fixée à 4 mètres.

ARTICLE UH 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Volumes :

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel et bâti existant. Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

Les principes suivants devront être respectés :

- Simplicité des formes
- Harmonie du volume
- Harmonie des couleurs

Les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

La construction d'un bâtiment ne doit pas entraîner de mouvements de terre excessifs.

La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas excéder 1 m mesuré au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale. La pente ne doit pas excéder 40%.

2. Pour les constructions à usage d'habitation

- Toitures

Les toitures devront être de 2 versants minimum dans le sens convexe au pourcentage de pente de 30% minimum, avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures terrasses ou à une seule pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsqu'elles sont adossées au bâtiment principal ou à un mur de clôture plus haut.

Les ouvertures non intégrées à la pente de toit sont interdites (chiens assis) à moins que les dimensions des ouvertures de façades soient identiques à celles des chiens assis.

Par contre, les frontons, les lucarnes à frontons et les jacobines sont admis.

Les toitures doivent être couvertes de tuiles, de préférence romanes, de couleur rouge brique. Le panachage est interdit. Les motifs en tuiles vernissées sont autorisés.

- Façades

Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension.

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sont interdites, sauf impératif technique.

Les toitures et les façades ont la possibilité d'intégrer des panneaux solaires et des panneaux ou tuiles photovoltaïques. Ces panneaux ou tuiles, sauf contrainte technique justifiée, doivent être intégrés à la façade ou à la toiture.

- Couleurs

Les couvertures des bâtiments d'habitation et des bâtiments présentant une continuité du bâti avec eux, sont obligatoirement en tuiles de couleur naturelle rouge.

Lorsque ces bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que pierre ou bois, leurs enduits de façades doivent être de couleur « sable de pays ». Les couleurs des huisseries seront choisies en harmonie avec celle de l'enduit de façade, seront nuancées ou contrastées par rapport à la couleur de l'enduit de façade mais en harmonie.

Les enduits de couleur vive, blanche, à gros relief, ainsi que le ciment gris, sont à exclure.

3. Locaux annexes et autres constructions :

Les bâtiments annexes et les extensions seront couverts en tuiles de couleur rouge brique et crépis de couleur « sable de pays » dans la même nuance 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.

4. Architecture de caractère et architecture contemporaine

Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions, les imitations de matériaux, tels que fausse pierre, faux bois, les matériaux précaires, sont exclus.

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site et sera soumis à l'approbation de l'autorité compétente.

5. Clôture

Quatre types de clôtures sont autorisés :

- Haie vive constituée de végétaux variés d'essences régionales citées en annexe
- Clôture par grillage éventuellement doublé d'une haie végétale au moins de même hauteur, la hauteur totale ne devant pas excéder 2 mètres
- Mur bas traité comme les façades des bâtiments, doublé en cas de garde corps d'un habillage végétal
- Mur haut de 1.5 à 2 mètres, traité comme les façades des bâtiments, surmonté de tuiles rouges ou chaperonné de pierre arrondies.

6. Aspect extérieur 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 trouvent pas altérés.

ARTICLE UH 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, et correspondre aux besoins de l'opération.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 place minimum par logement.

Pour les immeubles d'habitations et de bureaux, un emplacement pour vélo doit être prévu par tranche de 75m² de surface de plancher.

ARTICLE UH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être plantés d'essences locales. (cf. liste des essences en annexe).

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

SECTION IV – CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES

ARTICLE UH 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE UH 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS

ELECTRONIQUES

La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information est obligatoire. En leur absence, des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.

REGLEMENT DE LA ZONE UT

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UT est une zone urbaine, correspondant au tènement de l'Abbaye ainsi qu'aux aménagements périphériques de la zone UB.

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

ARTICLE UT 1 - OCCUPATIONS INTERDITES

- Les constructions agricoles et forestières
- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- Les industries
- Les terrains de campings et les parcs résidentiels de loisirs
- Les entrepôts

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

Les constructions, extensions et aménagements admis dans la zone sont autorisés à condition :

- De ne pas compromettre la continuité des liaisons modes doux existantes ou la création de nouvelles liaisons, telles qu'identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L151-38° (ex L123-1-5-IV 1°) du Code de l'Urbanisme, à moins de recréer en remplacement une nouvelle liaison modes doux de caractéristiques équivalentes.
- Dans la zone inondable, les autorisations d'occupation du sol seront autorisées et délivrées après avis de la cellule risques de la DDT de la Loire, à condition de respecter les principes de la disposition générale n°11.

Les affouillements et exhaussement de sol, à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UT 3 - ACCES ET VOIRIE

Se référer à l'article DG10 uniquement pour les routes départementales.

Les accès et voirie doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

1) Accès

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera moindre.

2) Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique dont les caractéristiques correspondent à leur importance et à leur destination.

ARTICLE UT 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine, doivent être raccordées au réseau public d'eau potable, s'il existe.

Les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable contre les risques de retour d'eau polluée par un dispositif agréé. Toute communication entre les installations privées et les canalisations de la distribution publique est interdite.

2) Assainissement eaux usées

Eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'effluents doit être raccordée au réseau public d'assainissement, par un système séparatif interne, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence de réseau public, ou en cas d'impossibilité technique les eaux usées domestiques et effluents assimilables doivent être traités par un dispositif d'assainissement autonome adapté, conforme à la réglementation en vigueur, et à l'étude du zonage assainissement.

Eaux pluviales :

Se référer à l'article DG10 uniquement pour les routes départementales.

Toute construction doit être raccordée, en séparatif, aux réseaux publics d'eaux pluviales par un dispositif d'évacuation efficace, si celui-ci existe. En son absence, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent soit être évacuées directement sans stagnation vers un déversoir désigné par les autorités compétentes, soit être absorbées en totalité sur le terrain.

Les débits de fuite dans les milieux naturels et les réseaux seront limités à 3l/s/ha pour une pluie décennale.

3) Réseaux secs

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de réseaux télécommunication et câblés doivent être réalisés en souterrain en partie privative, dans les opérations de construction neuve.

ARTICLE UT 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UT 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Se référer à l'article DG10 uniquement pour les routes départementales.

- Soit à l'alignement,

- Soit en retrait de minimum 3 mètres

L'aménagement et l'extension de constructions existantes sont autorisés en retrait de 1 mètre minimum.

L'implantation des installations, infrastructures et superstructures, et les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée en retrait de moins de 3 m.

ARTICLE UT 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement,
- Soit en retrait de 3 minimum

Des reculs d'implantations différents sont autorisés pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes, à condition de respecter la distance existante.

L'implantation des constructions, installations, superstructures et infrastructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée soit en limite, soit en retrait.

ARTICLE UT 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non règlementé.

ARTICLE UT 9 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non règlementé.

ARTICLE UT 10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout des toitures.

La hauteur maximum est fixée à 9 mètres à l'égout. Une hauteur supérieure est admise pour les constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques, ainsi que pour les équipements collectifs, jusqu'à 12 mètres.

Les aménagements et extensions des constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 9 mètres sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

La hauteur des constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif n'est pas règlementée.

La hauteur maximum des constructions annexes est fixée à 4 mètres.

ARTICLE UT 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non règlementé.

ARTICLE UT 12 - STATIONNEMENT

Non règlementé.

ARTICLE UT 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non règlementé.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ut 14- COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

SECTION IV – CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES

ARTICLE Ut 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE Ut 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D’INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS

ELECTRONIQUES

Non règlementé.

REGLEMENT DE LA ZONE Ue

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ue est une zone urbaine, à vocation économique, située dans l'enveloppe urbaine du bourg, destinée à permettre le développement des activités.

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

ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS INTERDITES

- Les constructions agricoles et forestières
- Les terrains de campings et les parcs résidentiels de loisirs
- Les dépôts de véhicules, sauf ceux liés à une activité économique existante
- Les commerces
- Les constructions à usage d'habitation
- L'hébergement hôtelier

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

- Les entrepôts liés à une activité existante
- L'extension des constructions existantes
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à une construction, installation et utilisation du sol autorisées dans la zone.

ARTICLE Ue 3 - ACCES ET VOIRIE

Se référer à l'article DG10.

Les accès et voiries doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique dont les caractéristiques correspondent à leur importance et à leur destination.

ARTICLE Ue 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- 1) Alimentation en eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

Les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable contre les risques de retour d'eau polluée par un dispositif agréé. Toute communication entre les installations privées et les canalisations de la distribution publique est interdite.

2) Assainissement

Eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'effluents doit être raccordée au réseau public d'assainissement, par un système séparatif interne, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Eaux pluviales :

Se référer à l'article DG10 uniquement pour les routes départementales.

Toute construction nouvelle doit être raccordées, en séparatif, aux réseaux publics d'eau pluviales par un dispositif d'évacuation efficace, si celui-ci existe. En son absence, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent soit être évacuées directement sans stagnation vers un déversoir désigné par les autorités compétentes, soit être absorbées en totalité sur le terrain.

Les débits de fuite dans les milieux naturels et les réseaux seront limités à 3l/s/ha pour une pluie décennale.

3) Réseaux secs

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de réseaux télécommunication et câblés doivent être réalisés en souterrain en partie privative.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Se référer à l'article DG10 uniquement pour les routes départementales.

Les constructions doivent s'implanter en retrait de minimum 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

L'aménagement et l'extension de bâtiments existants sont autorisés à moins de 5 mètres, à condition de respecter le retrait de l'alignement existant.

L'implantation des installations, infrastructures et superstructures, et les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de 5 mètres.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives de 5 mètres minimum.

L'implantation des constructions, installations, superstructures et infrastructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de 5 mètres.

ARTICLE Ue 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non règlementé.

ARTICLE Ue 9 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non règlementé.

ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout des toitures.

La hauteur maximum est fixée à 12 mètres à l'égout.

La hauteur des constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif n'est pas règlementée.

La hauteur maximum des constructions annexes est fixée à 4 mètres.

ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non règlementé.

ARTICLE Ue 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules ou des deux roues doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, et correspondre aux besoins de l'opération.

ARTICLE Ue 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non règlementé.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

SECTION IV – CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES

ARTICLE Ue 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE Ue 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS

ELECTRONIQUES

La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information est obligatoire. En leur absence, des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.

REGLEMENT DE LA ZONE UL

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UL est une zone urbaine, à vocation de loisirs, sportives, culturelles et d'équipements.

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

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS INTERDITES

- Les constructions agricoles et forestières
- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- Les industries
- Les terrains de campings et les parcs résidentiels de loisirs
- Les dépôts de véhicules, sauf ceux liés à une activité économique existante
- Les entrepôts
- Les commerces
- Les bureaux
- L'artisanat
- Les constructions à usage d'habitation
- L'hébergement hôtelier

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

- Les aires de stationnement ouvertes au public
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public
- Les constructions et installations nécessaires à la pratique des activités sportives, de plein air ou de loisirs
- Les constructions, installations, ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussement de sol, à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE

Se référer à l'article DG10.

Les accès et voiries doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique dont les caractéristiques correspondent à leur importance et à leur destination.

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

Les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable contre les risques de retour d'eau polluée par un dispositif agréé. Toute communication entre les installations privées et les canalisations de la distribution publique est interdite.

2) Assainissement

Eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'effluents doit être raccordée au réseau public d'assainissement, par un système séparatif interne, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Eaux pluviales :

Se référer à l'article DG10 uniquement pour les routes départementales.

Toute construction nouvelle doit être raccordées, en séparatif, aux réseaux publics d'eau pluviales par un dispositif d'évacuation efficace, si celui-ci existe. En son absence, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent soit être évacuées directement sans stagnation vers un déversoir désigné par les autorités compétentes, soit être absorbées en totalité sur le terrain.

Les débits de fuite dans les milieux naturels et les réseaux seront limités à 3l/s/ha pour une pluie décennale.

3) Réseaux secs

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de réseaux télécommunication et câblés doivent être réalisés en souterrain en partie privative.

ARTICLE UL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

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

Se référer à l'article DG10 uniquement pour les routes départementales.

Les constructions doivent s'implanter en retrait de minimum 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

L'aménagement et l'extension de bâtiments existants sont autorisés à moins de 5 mètres, à condition de respecter le retrait de l'alignement existant.

L'implantation des installations, infrastructures et superstructures, et les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de 5 mètres.

ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Limites séparatives extérieures à la zone UL :

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives de 5 mètres minimum.

Les aménagements et extensions des constructions existantes édifiées à moins de 5 mètres des limites séparatives sont autorisés à condition de ne pas réduire la distance existante.

L'implantation des constructions, installations, superstructure et infrastructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de 5 mètres.

Limites séparatives à l'intérieur de la zone UL :

Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait.

ARTICLE UL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non règlementé.

ARTICLE UL 9 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non règlementé.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout des toitures.

La hauteur maximum est fixée à 12 mètres à l'égout.

La hauteur des constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif n'est pas règlementée.

La hauteur maximum des constructions annexes est fixée à 4 mètres.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non règlementé.

ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules ou des deux roues doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, et correspondre aux besoins de l'opération.

ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être plantés d'essences locales. (cf. liste des essences en annexe).

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

SECTION IV – CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES

ARTICLE UL 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE UL 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS

ELECTRONIQUES

La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information est obligatoire. En leur absence, des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

REGLEMENT DE LA ZONE 1AUc

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUc correspond à un secteur à densifier, situé au sein du quartier des Duffourtes. A vocation principale d'habitat, il s'agit d'une zone d'urbanisation future opérationnelle.

Cette zone peut être ouverte à l'urbanisation en respectant les conditions du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation.

Il est nécessaire de consulter le document des orientations d'aménagement et de programmation, présent en pièce n°3 du dossier de PLU.

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

ARTICLE 1AUc 1 - OCCUPATIONS INTERDITES

- Les constructions agricoles et forestières
- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- Les industries
- Les terrains de campings et les parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs
- Les dépôts de véhicules, sauf ceux liés à une activité économique existante
- Les entrepôts
- Les commerces
- L'artisanat

ARTICLE 1AUc 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les aires de stationnement ouvertes au public
- Les affouillements et exhaussement de sol, à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.
- Les constructions et occupations du sol sont autorisées à condition de ne pas compromettre la continuité des liaisons modes doux existantes ou la création de nouvelles liaisons, telles qu'identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L151-38° (ex L123-1-5 IV 1°) du Code de l'Urbanisme, à moins de recréer en remplacement une nouvelle liaison modes doux de caractéristiques équivalentes.
- Les constructions et occupations du sol admises sont autorisées à condition de respecter les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du dossier de PLU).

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**ARTICLE 1AUC 3 - ACCES ET VOIRIE**

Les accès et voiries doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Le long des voies publiques, les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire sans gêne pour la circulation.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères puissent faire demi-tour aisément, par des aménagements appropriés.

ARTICLE 1AUC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

Les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable contre les risques de retour d'eau polluée par un dispositif agréé. Toute communication entre les installations privées et les canalisations de la distribution publique est interdite.

2) Assainissement

Eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'effluents doit être raccordée au réseau public d'assainissement, par un système séparatif interne, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Eaux pluviales :

Toute construction nouvelle doit être raccordées, en séparatif, aux réseaux publics d'eau pluviales par un dispositif d'évacuation efficace, si celui-ci existe. En son absence, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent soit être évacuées directement sans stagnation vers un déversoir désigné par les autorités compétentes, soit être absorbées en totalité sur le terrain.

Les débits de fuite dans les milieux naturels et les réseaux seront limités à 3l/s/ha pour une pluie décennale.

3) Réseaux secs

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de réseaux télécommunication et câblés doivent être réalisés en souterrain en partie privative.

ARTICLE 1AUC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE 1AUC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter en retrait de maximum 5 mètres de l'alignement.

L'implantation des installations, infrastructures et superstructures, et les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de 5 mètres.

ARTICLE 1AUC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative
- Soit en retrait de minimum 3 mètres

Des reculs d'implantations différents sont autorisés pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes, à condition de respecter la distance existante.

L'implantation des constructions, installations, superstructure et infrastructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée soit en limite, soit en retrait.

ARTICLE 1AUC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non règlementé.

ARTICLE 1AUC 9 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non règlementé.

ARTICLE 1AUC 10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout des toitures.

La hauteur maximum est fixée à 9 mètres à l'égout. Une hauteur supérieure est admise pour les constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques, ainsi que pour les équipements collectifs, jusqu'à 12 mètres.

Les aménagements et extensions des constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 9 mètres sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

La hauteur des constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif n'est pas règlementée.

La hauteur maximum des constructions annexes est fixée à 4 mètres.

ARTICLE 1AUc 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non règlementé.

ARTICLE 1AUc 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, et correspondre aux besoins de l'opération.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 place minimum par logement.

Pour les immeubles d'habitations et de bureaux, un emplacement pour vélo doit être prévu par tranche de 75m² de surface de plancher.

ARTICLE 1AUc 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être plantés d'essences locales. (cf. liste des essences en annexe).

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

SECTION IV – CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES

ARTICLE 1AUc 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE 1AUc 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information est obligatoire. En leur absence, des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.

REGLEMENT DE LA ZONE 2AUc

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AUc correspond à une zone à urbaniser non opérationnelle, non ouverte à l'urbanisation, sur le secteur des Duffourtes.

Son ouverture à l'urbanisation nécessitera une évolution du PLU, après 2022.

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

ARTICLE 2AUc 1 - OCCUPATIONS INTERDITES

- Toutes les constructions, installations et occupations du sol non mentionnées à l'article 2.

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

- Les installations et ouvrages techniques à condition n'être nécessaire au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition de ne pas remettre en cause la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AUc 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 2AUc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2 AUc 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2 AUc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des installations, infrastructures et superstructures, et les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait de l'alignement des voies.

ARTICLE 2AUc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des installations, infrastructures et superstructures, et les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif doivent s'implanter en limite ou en retrait des limites séparatives.

ARTICLE 2AUc 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non règlementé.

ARTICLE 2AUc 9 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non règlementé.

ARTICLE 2AUc 10 - HAUTEUR

Non règlementé.

ARTICLE 2AUc 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non règlementé.

ARTICLE 2AUc 12 - STATIONNEMENT

Non règlementé.

ARTICLE 2AUc 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non règlementé.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

SECTION IV – CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES

ARTICLE 2AUC 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 2AUC 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

REGLEMENT DE LA ZONE AGRICOLE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A est une zone agricole. Elle est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, afin de permettre à l'agriculture de se développer sans contrainte.

Elle comporte un sous-secteur Ap, zone agricole de protection stricte des paysages et des terres agricoles, correspondant aux abords de l'Abbaye

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS INTERDITES

Toutes les constructions, installations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

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

En zone A :

- Les affouillements et exhaussement de sol, à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.

A l'exception des secteurs concernés par les zones humides identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article R123-11 i°:

- Les constructions, installations et utilisations du sol à condition d'être nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, y compris les bâtiments nécessaires à la transformation et la vente de produits agricoles
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition d'être nécessaires à une exploitation agricole existante
- Les extensions :
 - o des constructions à usage d'habitation non liées à l'activité agricole, d'une surface existante minimum de 40m² de surface de plancher, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et de 250m² de surface de plancher (existant+extension) Cette extension ne devra pas compromettre l'activité agricole.
 - o Par aménagement de l'existant, pour les changements de destination n°3 à 10 identifiés sur le plan de zonage.
- Les installations de tourisme à la ferme, à condition d'être complémentaires et nécessaires à une exploitation agricole, telles que le camping à la ferme, hébergements touristiques à condition d'être réalisés par aménagement de bâtiments existants.
- Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le plan de zonage, dans le volume existant.

- Les annexes des constructions à usage d'habitation non liées à l'activité agricole situées sur la même unité foncière, quel que soit la zone dans laquelle cette dernière est implantée¹, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol maximum au total (quel que soit le nombre d'annexes).

Dans toutes les zones :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif à condition de ne pas compromettre le caractère agricole de la zone.
- Dans zones concernées par la présence de zones humides reportées au titre de l'article R123-11b, seuls sont autorisés les travaux qui contribuent à préserver ou à restaurer les zones humides, et les constructions ou installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles.
- Dans la zone inondable identifiée au plan de zonage, les autorisations d'occupation du sol seront autorisées et délivrées après avis de la cellule risques de la DDT de la Loire, à condition de respecter les principes de la disposition générale n°11.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE****Se référer à l'article DG10.**

Les accès et voirie doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

1) Accès

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera moindre.

2) Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique dont les caractéristiques correspondent à leur importance et à leur destination.

Les accès et voiries doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Le long des voies publiques, les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire sans gêne pour la circulation.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères puissent faire demi-tour aisément, par des aménagements appropriés.

¹ Par exemple, est autorisée, dans les conditions définies dans le présent règlement, une annexe d'une construction à usage d'habitation non liées à l'activité agricole, située en zone U

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine, doivent être raccordées au réseau public d'eau potable, s'il existe.

Les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable contre les risques de retour d'eau polluée par un dispositif agréé. Toute communication entre les installations privées et les canalisations de la distribution publique est interdite.

En l'absence de réseau public de distribution, la desserte par source, puits ou forage privé, ne pourra être admise que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

2) Assainissement eaux usées

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

En l'absence de réseau public, ou en cas d'impossibilité technique les eaux usées domestiques et effluents assimilables doivent être traités par un dispositif d'assainissement autonome adapté, conforme à la réglementation en vigueur, et à l'étude du zonage assainissement.

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

3) Eaux pluviales

Se référer à l'article DG10 uniquement pour les routes départementales.

Toute construction doit être raccordées, en séparatif, aux réseaux publics d'eaux pluviales par un dispositif d'évacuation efficace, si celui-ci existe. En son absence, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent soit être évacuées directement sans stagnation vers un déversoir désigné par les autorités compétentes, soit être absorbées en totalité sur le terrain.

Les débits de fuite dans les milieux naturels et les réseaux seront limités à 3l/s/ha pour une pluie décennale.

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.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

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

Se référer à l'article DG10 uniquement pour les routes départementales.

Les constructions doivent s'implanter au minimum à 5 mètres par rapport à l'alignement.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont autorisées à moins de 5 mètres de l'alignement, à condition de respecter la distance existante.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation d'une haie identifiée au titre de l'article L151-23 (ex L.123-1-5. III 2°) et de l'article R123-11i du code de l'urbanisme.

L'implantation des constructions, installations, ouvrages, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit en retrait des limites séparatives, avec une distance (D) de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche des limites séparatives qui doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($D \geq H/2$ et $D \geq 4$ mètres).
- Soit en limite séparative s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres de hauteur en limite séparative, ou si la hauteur ne dépasse pas la hauteur de la construction mitoyenne.

Les bâtiments existants qui ne répondent pas à la règle édictée ci-dessus peuvent s'étendre dans l'alignement du bâtiment existant sans se mettre en limite séparative, et en conservant la même hauteur que le bâtiment existant.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation d'une haie identifiée au titre de l'article au titre de l'article L151-23 (ex L.123-1-5. III 2) et de l'article R123-11i du code de l'urbanisme.

L'implantation des constructions, installations, ouvrages, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de 4 mètres des limites séparatives.

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

Les constructions annexes des habitations (y compris les piscines) doivent être implantées à moins de 20 m de la construction principale à usage d'habitation.

ARTICLE A 9 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non règlementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR

La hauteur maximum est fixée à :

- 9 mètres maximum au faîtage pour les habitations
- 4 mètres maximum au faîtage pour les constructions annexes
- 15 mètres maximum au faîtage pour les constructions agricoles

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure aux indications ci-dessus sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques.

La hauteur des constructions, installations, ouvrages, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectifs n'est pas réglementée.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Volumes :

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel et bâti existant. Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

Les principes suivants devront être respectés :

- Simplicité des formes
- Harmonie du volume
- Harmonie des couleurs

Les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

La construction d'un bâtiment ne doit pas entraîner de mouvements de terre excessifs.

La pente ne doit pas excéder 40%.

2. Pour les constructions à usage d'habitation

- Toitures

Les toitures devront être de 2 versants minimum dans le sens convexe au pourcentage de pente de 30% minimum, avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures terrasses ou à une seule pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsqu'elles sont adossées au bâtiment principal ou à un mur de clôture plus haut.

Les ouvertures non intégrées à la pente de toit sont interdites (chiens assis) à moins que les dimensions des ouvertures de façades soient identiques à celles des chiens assis.

Par contre, les frontons, les lucarnes à frontons et les jacobines sont admis.

Les toitures doivent être couvertes de tuiles, de préférence romanes, de couleur rouge brique. Le panachage est interdit. Les motifs en tuiles vernissées sont autorisés.

- Façades

Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension.

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sont interdites, sauf impératif technique.

- Couleurs

Les couvertures des bâtiments d'habitation et des bâtiments présentant une continuité du bâti avec eux, sont obligatoirement en tuiles de couleur naturelle rouge.

Lorsque ces bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que pierre ou bois, leurs enduits de façades doivent être de couleur « sable de pays ». Les couleurs des huisseries seront choisies en harmonie avec celle de l'enduit de façade, seront nuancées ou contrastées par rapport à la couleur de l'enduit de façade mais en harmonie.

Les enduits de couleur vive, blanche, à gros relief, ainsi que le ciment gris, sont à exclure.

3. Locaux annexes et autres constructions :

les bâtiments annexes et les extensions seront couverts en tuiles de couleur rouge brique et crépis de couleur « sable de pays » dans la même nuance 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.

4. Architecture de caractère et architecture contemporaine

Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions, les imitations de matériaux, tels que fausse pierre, faux bois, les matériaux précaires, sont exclus.

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site et sera soumis à l'approbation de l'autorité compétente.

5. Clôture

Quatre types de clôtures sont autorisés :

- Haie vive constituée de végétaux variés d'essences régionales citées en annexe
- Clôture par grillage éventuellement doublé d'une haie végétale au moins de même hauteur, la hauteur totale ne devant pas excéder 2 mètres
- Mur bas traité comme les façades des bâtiments, doublé en cas de garde corps d'un habillage végétal
- Mur haut de 1.5 à 2 mètres traité comme les façades des bâtiments, surmonté de tuiles rouges ou chaperonné de pierre arrondies.

6. Aspect extérieur 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 trouvent pas altérés.

7. Pour les constructions à usage agricole

L'objectif est de conserver la cohérence de l'ensemble de l'introduction d'un nouvel élément bâti, ou de corriger les erreurs du passé.

- Adaptation du terrain

On recherchera des implantations dans les replis de terrain.

L'adaptation au sol consistera à minimiser les modifications du profil naturel des terrains.

- Volumes

Les bâtiments tunnel sont autorisés à condition qu'ils soient de couleur verte ou translucide pour les serres.

Afin d'éviter les volumes disparates, les organisations linéaires seront privilégiées.

Les plans carrés seront évités au profit de formes rectangulaires. Les façades seront dans le sens de la longueur.

La monotonie des bâtiments peut être estompée par l'utilisation de différents matériaux d'habillage, des variations de hauteur dans les toitures et des ruptures de volume.

- Toitures

Les toitures des bâtiments agricoles principaux auront une pente de 15% minimum et les annexes de 10% minimum.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles devront être prévus en dehors des voies publiques et doivent correspondre aux besoins des constructions et installations.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les haies repérées au document graphique au titre de l'article L151-23° (ex L.123.1.5. III 2°) et de l'article R123-11i du code de l'urbanisme seront conservées, ou devront être remplacées à l'équivalence (longueur et essences) en cas de nécessité de créer un accès. Se reporter à l'annexe du règlement concernant les haies.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

SECTION IV – CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES

ARTICLE A 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information est obligatoire. En leur absence, des réservations devront être prévus de manière à permettre un raccordement ultérieur.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

REGLEMENT DE LA ZONE NATURELLE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est une zone naturelle et forestière. Elle est à protéger strictement en raison de la qualité des sites, milieux, espaces naturels et des paysages.

Elle comporte :

- Un sous-secteur NL destiné à l'aménagement des bords de la Teyssonne
- Un sous-secteur Nr, correspondant à la zone exposée en cas d'instabilité du talus de l'ancienne Tuilerie
- Un sous-secteur Ne, permettant l'évolution des activités existantes

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS INTERDITES

Toutes les constructions, installations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

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

En zone NL :

- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public
- Les aires de stationnement ouvertes au public
- Les affouillements et exhaussement de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassin de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.

En zone N :

- Les travaux d'entretien, d'aménagement et de valorisation des bords des cours d'eau et des espaces naturels
- Les extensions des constructions à usage d'habitation non liées à l'activité agricole, d'une surface existante minimum de 40m² de surface de plancher, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et de 250m² de surface de plancher (existant+extension).
- Les affouillements et exhaussement de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassin de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.
- La réhabilitation et l'aménagement de l'existant
- Les annexes des constructions à usage d'habitation non liées à l'activité agricole situées sur la même unité foncière, quel que soit la zone dans laquelle cette dernière est implantée², dans la limite de 50 m² d'emprise au sol maximum au total (quel que soit le nombre d'annexes).

² Par exemple, est autorisée, dans les conditions définies dans le présent règlement, une annexe d'une construction à usage d'habitation non liées à l'activité agricole, située en zone U

En zone Ne :

- La réhabilitation et l'extension des constructions existantes à usage autre que l'habitation
- L'extension des constructions existantes, dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante
- La création d'annexe, à condition d'être liées au fonctionnement de l'activité existante, et dans la limite de 2 annexes par tènement.
- Les affouillements et exhaussement de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les affouillements et exhaussement de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassin de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.

En zone Nr :

- Les affouillements et installations en lien avec l'atténuation du risque de glissement de terrain.

Dans toutes les zones :

- Les constructions, installations, ouvrages, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.
- Dans zones concernées par la présence de zones humides reportées au titre de l'article R123-11i, seuls sont autorisés les travaux qui contribuent à préserver ou à restaurer les zones humides, et les constructions ou installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles.
- Dans la zone inondable identifiée au plan de zonage, les autorisations d'occupation du sol seront autorisées et délivrées après avis de la cellule risques de la DDT de la Loire, à condition de respecter les principes de la disposition générale n°11.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE****Se référer à l'article DG10.**

Les accès et voirie doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

3) Accès

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera moindre.

4) Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique dont les caractéristiques correspondent à leur importance et à leur destination.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**1) Alimentation en eau potable**

Toute construction à usage d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine, doivent être raccordées au réseau public d'eau potable, s'il existe.

Les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable contre les risques de retour d'eau polluée par un dispositif agréé. Toute communication entre les installations privées et les canalisations de la distribution publique est interdite.

En l'absence de réseau public de distribution, la desserte par source, puits ou forage privé, ne pourra être admise que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

2) Assainissement eaux usées

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

En l'absence de réseau public, ou en cas d'impossibilité technique les eaux usées domestiques et effluents assimilables doivent être traités par un dispositif d'assainissement autonome adapté, conforme à la réglementation en vigueur, et à l'étude du zonage assainissement.

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

3) Eaux pluviales

Se référer à l'article DG10 uniquement pour les routes départementales.

Toute construction nouvelle doit être raccordée, en séparatif, aux réseaux publics d'eaux pluviales par un dispositif d'évacuation efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, si celui-ci existe.

En l'absence de réseau d'évacuation des eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :

- Soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les autorités compétentes,
- Soit être absorbées en totalité sur le terrain

Les débits de fuite dans les milieux naturels et les réseaux seront limités à 3l/s/ha pour une pluie décennale.

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.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Se référer à l'article DG10 uniquement pour les routes départementales.

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement

- Soit en retrait de minimum 5 mètres.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont autorisées à moins de 5 mètres de l'alignement, à condition de respecter la distance existante.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation d'une haie identifiée au titre de l'article L151-23° (ex L.123-1-5.III.2°) et de l'article R123-11i du code de l'urbanisme.

L'implantation des constructions, installations, ouvrages, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies.

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

Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit en retrait des limites séparatives, avec une distance (D) de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche des limites séparatives qui doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($D \geq H/2$ et $D \geq 4$ mètres).
- Soit en limite séparative s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres de hauteur en limite séparative, ou si la hauteur ne dépasse pas la hauteur de la construction mitoyenne

Les bâtiments existants qui ne répondent pas à la règle édictée ci-dessus peuvent s'étendre dans l'alignement du bâtiment existant sans se mettre en limite séparative, et en conservant la même hauteur que le bâtiment existant.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation d'une haie identifiée au titre de l'article titre de l'article L151-23° (ex L.123-1-5.III.2°) et de l'article R123-11i du code de l'urbanisme.

L'implantation des constructions, installations, ouvrages, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de 4 mètres des limites séparatives.

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

Les constructions annexes des habitations (y compris les piscines) doivent être implantées à moins de 20 m de la construction principale à usage d'habitation.

ARTICLE N 9 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non règlementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR

La hauteur maximum est fixée à :

- 9 mètres maximum à l'égout ou à l'acrotère pour les habitations
- 4 mètres maximum au faîtage pour les constructions annexes
- 12 mètres maximum au faîtage pour les constructions à usage d'activité

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure aux indications ci-dessus sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques.

La hauteur des constructions, installations, ouvrages, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectifs n'est pas règlementée.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**1. Volumes :**

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel et bâti existant. Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

Les principes suivants devront être respectés :

- Simplicité des formes
- Harmonie du volume
- Harmonie des couleurs

Les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

La construction d'un bâtiment ne doit pas entraîner de mouvements de terre excessifs.

La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas excéder 1 m mesuré au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale. La pente ne doit pas excéder 40%.

2. Pour les constructions à usage d'habitation**- Toitures**

Les toitures devront être de 2 versants minimum dans le sens convexe au pourcentage de pente de 30% minimum, avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures terrasses ou à une seule pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsqu'elles sont adossées au bâtiment principal ou à un mur de clôture plus haut.

Les ouvertures non intégrées à la pente de toit sont interdites (chiens assis) à moins que les dimensions des ouvertures de façades soient identiques à celles des chiens assis.

Par contre, les frontons, les lucarnes à frontons et les jacobines sont admis.

Les toitures doivent être couvertes de tuiles, de préférence romanes, de couleur rouge brique. Le panachage est interdit. Les motifs en tuiles vernissées sont autorisés.

- Façades

Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension.

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sont interdites, sauf impératif technique.

- Couleurs

Les couvertures des bâtiments d'habitation et des bâtiments présentant une continuité du bâti avec eux, sont obligatoirement en tuiles de couleur naturelle rouge.

Lorsque ces bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que pierre ou bois, leurs enduits de façades doivent être de couleur « sable de pays ». Les couleurs des huisseries seront choisies en harmonie avec celle de l'enduit de façade, seront nuancées ou contrastées par rapport à la couleur de l'enduit de façade mais en harmonie.

Les enduits de couleur vive, blanche, à gros relief, ainsi que le ciment gris, sont à exclure.

3. Locaux annexes et autres constructions :

Les bâtiments annexes et les extensions seront couverts en tuiles de couleur rouge brique et crépis de couleur « sable de pays » dans la même nuance 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.

4. Architecture de caractère et architecture contemporaine

Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions, les imitations de matériaux, tels que fausse pierre, faux bois, les matériaux précaires, sont exclus.

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site et sera soumis à l'approbation de l'autorité compétente.

5. Clôture

Quatre types de clôtures sont autorisés :

- Haie vive constituée de végétaux variés d'essences régionales citées en annexe
- Clôture par grillage éventuellement doublé d'une haie végétale au moins de même hauteur, la hauteur totale ne devant pas excéder 2 mètres
- Mur bas traité comme les façades des bâtiments, doublé en cas de garde corps d'un habillage végétal
- Mur haut de 1.5 à 2 mètres, traité comme les façades des bâtiments, surmonté de tuiles rouges ou chaperonné de pierre arrondies.

6. Aspect extérieur 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 trouvent pas altérés.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles devront être prévus en dehors des voies publiques et doivent correspondre aux besoins des constructions et installations.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être plantés d'essences locales. (cf. liste des essences en annexe).

Les haies repérées sur le plan de zonage au titre de l'article L151-23° (ex L123-1-5.III.2°) et de l'article R123-11i du Code de l'Urbanisme seront conservées, ou devront être remplacées à l'équivalence (longueur et essences) en cas de nécessité de créer un accès.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

SECTION IV – CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES

ARTICLE N 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D’INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La desserte en nouvelles technologies de communication et d’information est obligatoire. En leur absence, des réservations devront être prévus de manière à permettre un raccordement ultérieur.

TITRE VI

ANNEXES

ANNEXE N°1 : LISTE DES ESSENCES RECOMMANDEES PAR LE CONSEIL GENERAL

Fiche des essences végétales recommandées pour La Bénisson-Dieu

Dans le cadre de la politique de développement durable menée par le Conseil général de la Loire, une attention particulière est portée sur la promotion des essences locales pour tout projet de plantations, adaptées aux conditions pédoclimatiques du territoire, dans un objectif de protection de l'environnement et des paysages.

Les Essences locales à privilégier

➤ Arbres à haut jet :

- Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
- Chêne sessile (*Quercus petraea*)
- Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*)
- Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)
- Hêtre (*Fagus sylvatica*)
- Merisier (*Prunus avium*)
- Tilleul (*Tilia platyphyllos*)

➤ Arbres bas ou arbres recépés :

- Bouleau (*Betula verrucosa*)
- Charme (*Carpinus betulus*)
- Châtaigner (*Castanea sativa*)
- Erable champêtre (*Acer campestre*)
- Genévrier (*Juniperus communis*)
- Poirier commun (*Pyrus pyraeaster*)
- Alisier blanc (*Sorbus aria*)

➤ Arbustes :

- Ajonc d'Europe (*Ulex europaeus*)
- Aubépine (*Craetaegus monogyna*)
- Camérisier (*Lonicera xylosteum*)
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
- Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)
- Genêt des teinturiers (*Genista tinctoria*)
- Groseillier à maquereau (*Ribes uva crispata*)
- Houx (*Ilex aquifolium*)
- Noisetier (*Corylus avellana*)
- Pommier sauvage (*Malus sylvestris*)
- Prunellier (*Prunus spinosa*)
- Troène (*Ligustrum vulgare*)
- Sureau noir (*Sambucus nigra*)

ANNEXE N°2 : ELEMENTS REMARQUABLES REPERES AU TITRE DES ARTICLES L151-19° ET L151-23° (EX L123-1-5-III 2°) DU CODE DE L'URBANISME

1. CHATEAU DE MONTCORDIER

LOCALISATION / IDENTIFICATION



Lieu-dit : Montcordier

Parcelles : 1066, 231

QUALIFICATION

- | | | | | | |
|---------------------------|-------------------------------------|------------------|--------------------------|--------------------|-------------------------------------|
| - Architecture | <input checked="" type="checkbox"/> | - Elément arboré | <input type="checkbox"/> | - Motif historique | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Séquence architecturale | <input type="checkbox"/> | - Paysage / Site | <input type="checkbox"/> | - Motif culturel | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Espace public | <input type="checkbox"/> | | | - Motif écologique | <input type="checkbox"/> |

CARACTERISTIQUES A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR

- Respect de la silhouette du bâti
- Interdiction des extensions et ajouts (appentis..) visibles depuis le domaine public qui en dénatureraient son cachet
- Préservation des caractéristiques de la toiture

2. CHATEAU

LOCALISATION / IDENTIFICATION



Lieu-dit : Montaudry

Parcelles : 197

QUALIFICATION

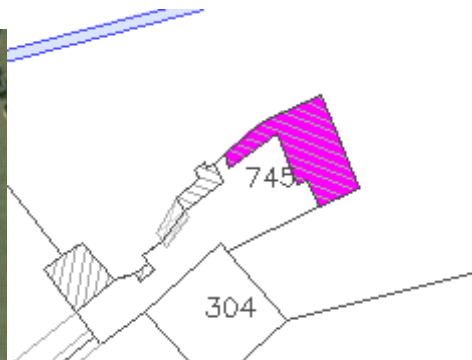
- | | | |
|--|---|--|
| - Architecture <input checked="" type="checkbox"/> | - Elément arboré <input type="checkbox"/> | - Motif historique <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Séquence architecturale <input type="checkbox"/> | - Paysage / Site <input type="checkbox"/> | - Motif culturel <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Espace public <input type="checkbox"/> | | - Motif écologique <input type="checkbox"/> |

CARACTERISTIQUES A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR

- Respect de la silhouette du bâti
- Interdiction des extensions et ajouts (appentis..) visibles depuis le domaine public qui en dénatureraient son cachet
- Préservation de la toiture en ardoise de préférence et des cheminées

3. GRAND COUVERT

LOCALISATION / IDENTIFICATION



Lieu-dit : L'Ermitage

Parcelles : 745

QUALIFICATION

- | | | | | | |
|---------------------------|-------------------------------------|------------------|--------------------------|--------------------|-------------------------------------|
| - Architecture | <input checked="" type="checkbox"/> | - Élément arboré | <input type="checkbox"/> | - Motif historique | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Séquence architecturale | <input type="checkbox"/> | - Paysage / Site | <input type="checkbox"/> | - Motif culturel | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Espace public | <input type="checkbox"/> | | | - Motif écologique | <input type="checkbox"/> |

CARACTERISTIQUES A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR

- Préservation des caractéristiques de la toiture (pente,...) sans aucune surélévation
- Préservation et mise en valeur des encadrements en pierres jaunes

4. SAINTE MARIE

LOCALISATION / IDENTIFICATION



Lieu-dit : Sainte-Marie

Parcelles : 117

QUALIFICATION

- Architecture	<input checked="" type="checkbox"/>	- Élément arboré	<input type="checkbox"/>	- Motif historique	<input checked="" type="checkbox"/>
- Séquence architecturale	<input type="checkbox"/>	- Paysage / Site	<input type="checkbox"/>	- Motif culturel	<input checked="" type="checkbox"/>
- Espace public	<input type="checkbox"/>			- Motif écologique	<input type="checkbox"/>

CARACTERISTIQUES A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR

- Respect de la silhouette du bâti
- Interdiction des extensions et ajouts (appentis..) visibles depuis le domaine public qui en dénatureraient son cachet

PARCS ET JARDINS A PRESERVER

LOCALISATION / IDENTIFICATION



Lieu-dit : Le bourg de La Bénisson-Dieu

Parcelle : 733, 211, 209, 208, 205, 731, 820, 819, 198, 531, 549, 546, 755, 754, 788, 787, 791, 21, 249

QUALIFICATION

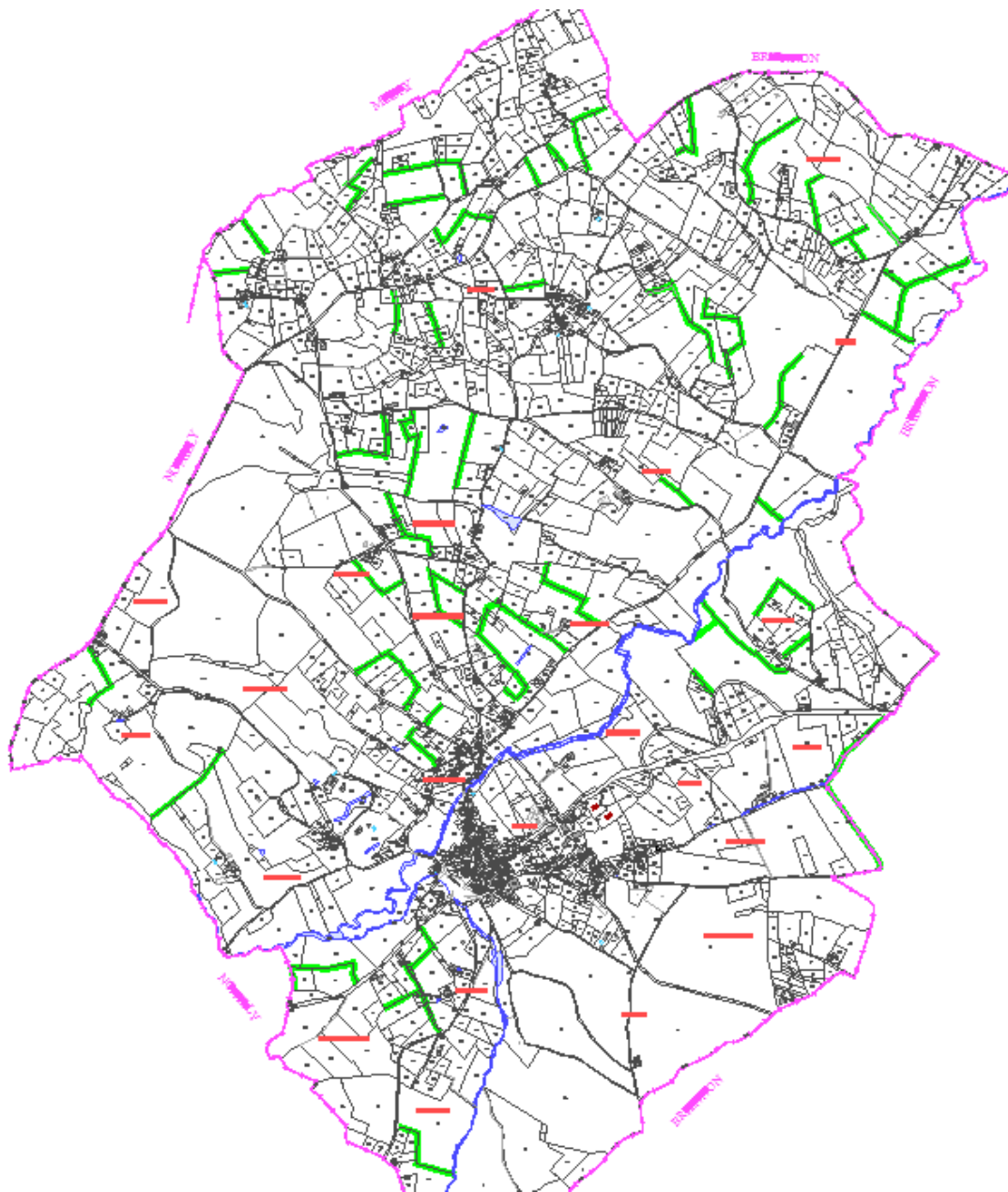
- | | | | | | |
|---------------------------|-------------------------------------|------------------|-------------------------------------|--------------------|-------------------------------------|
| - Architecture | <input type="checkbox"/> | - Élément arboré | <input checked="" type="checkbox"/> | - Motif historique | <input type="checkbox"/> |
| - Séquence architecturale | <input checked="" type="checkbox"/> | - Paysage / Site | <input checked="" type="checkbox"/> | - Motif culturel | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Espace public | <input type="checkbox"/> | | | - Motif écologique | <input checked="" type="checkbox"/> |

CARACTERISTIQUES A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR

- Interdiction de nouvelles constructions principales, (se reporter au règlement de la zone)
- Maintien du caractère ouvert et arboré du site
- Possibilité de créer une aire de jeu

ALIGNEMENTS D'ARBRES ET DE HAIES

LOCALISATION / IDENTIFICATION



QUALIFICATION

- | | | | | | |
|---------------------------|--------------------------|------------------|-------------------------------------|--------------------|-------------------------------------|
| - Architecture | <input type="checkbox"/> | - Elément arboré | <input checked="" type="checkbox"/> | - Motif historique | <input type="checkbox"/> |
| - Séquence architecturale | <input type="checkbox"/> | - Paysage / Site | <input type="checkbox"/> | - Motif culturel | <input type="checkbox"/> |
| - Espace public | <input type="checkbox"/> | | | - Motif écologique | <input checked="" type="checkbox"/> |

CARACTERISTIQUES A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR

- Maintien des alignements
- en cas de nécessité de suppression d'une partie ou de la totalité d'une haie (création d'accès, construction agricole,...), obligation de replanter en linéaire et essences équivalents

ANNEXE N°3 : GLOSSAIRE

Affouillement :

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

Alignement :

L'aménagement est la limite constituée par un plan vertical entre ce qui est fond privé et ce qui est ou sera du domaine public. Il délimite l'emprise du domaine public et sert de référence pour déterminer, par rapport aux voies, l'implantation des constructions qui seront donc édifiées soit « à l'alignement », soit « en retrait par rapport à l'alignement ».

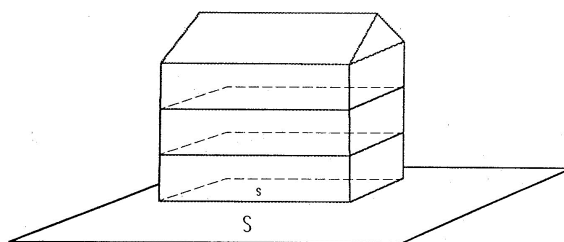
Annexe :

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur un même tènement, un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex ; dépendances, réserves, celliers, abris de jardins, ateliers non professionnels,...).

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.

$$CES = s/S$$



Dépôts de véhicules

Ce sont par exemple :

- les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,
- les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux,
- les garages collectifs de caravanes.

Dans le cas où la capacité d'accueil de ces dépôts est d'au moins dix unités, ils sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

En ce qui concerne le stockage de véhicules hors d'usage, une demande d'autorisation est nécessaire au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement lorsque la superficie de stockage est supérieure à 50 mètres carrés.

Exhaussement

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100m² et si hauteur excède 2 mètres.

Extension

Il s'agit d'une augmentation de la surface de plancher et/ou volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction existante, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

Habitations légères de loisirs

Constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs (article R111-31 du Code de l'Urbanisme). Leur implantation ne peut être autorisée que dans les conditions définies à l'article R.111-32 du Code de l'Urbanisme.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées. Elles sont de deux types :

- les limites latérales qui séparent deux unités foncières et qui donnent sur les voies ou emprises publiques ;
- les limites de fond de parcelles qui séparent deux unités foncières sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques.

Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1. Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
2. Des vides et trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
3. Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
4. Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre
5. Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
6. Des surface de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
7. Des surfaces de plancher des caves ou celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
8. D'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Tènement :

Il s'agit du terrain avant travaux, sans remaniement apporté préalablement pour permettre la réalisation d'un projet de construction.