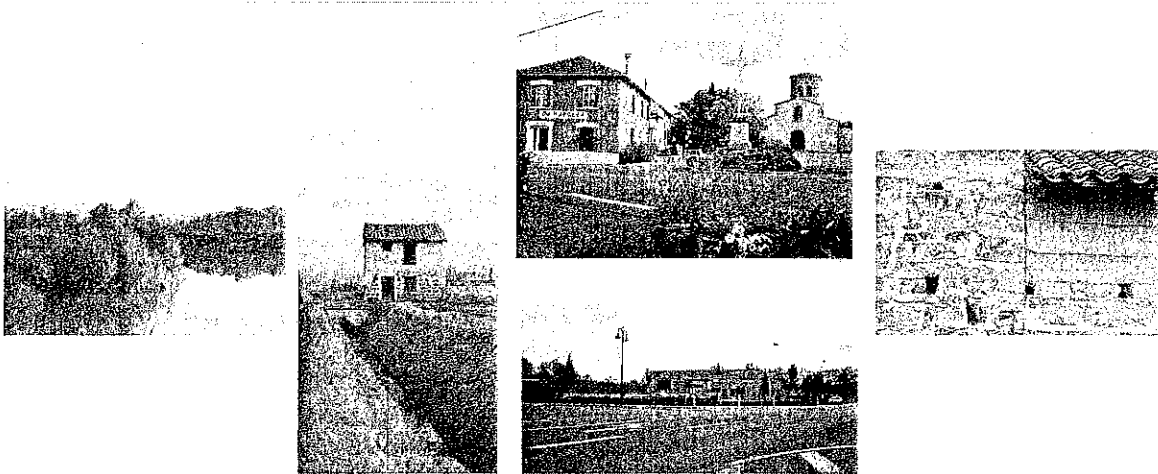


# PLAN LOCAL D'URBANISME



## REGLEMENT

4

Commune d'Epercieux St Paul

13/03/2008

- 4 Mars 2008

Maire de la Commune

Projet arrêté par  
délibération le :

Publication le :

Approbation le :

Modification le :

# SOMMAIRE

- TITRE 1 : P3 DISPOSITIONS GENERALES**
- Champs d'application territoriale du PLU
  - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols
  - Division des territoires en zones
  - Adaptation mineure
  - Reconstruction en cas de sinistre
  - Procédures d'occupations et utilisations du sol sur l'ensemble des zones.
  - Rappel et dispositions concernant l'ensemble des zones
- TITRE 2 : P13 DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES**
- Rappel concernant l'ensemble des zones
  - Dispositions générales
- TITRE 3 : P21 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES EXISTANTES**
- 1- **Zone UB**, le centre bourg
  - 2- **Zone UC**, les bassins d'habitat récents et équipés dont un secteur UCf qui détermine une zone à dominante artisanale, un secteur UCr qui précise les territoires bâtis exposés à un risque d'inondation et un secteur UCa où cohabitent de l'habitat, des activités agricoles et commerciales
  - 3- **Zones UF et UF1**, les activités artisanales et industrielles
  - 4- **Zone ULS**, est un espace de centre de village dédié aux sports et loisirs.
- TITRE 4 : P45 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBANISER**
- 5- **Zones AUa**, à ouvrir à la construction, l'indice « r » précise le caractère de risque naturel d'inondations sur certains secteurs.
  - 6- **Zones AUF et AUF1**, sont à ouvrir à la construction pour des besoins économiques et en continuité des zones UF
  - 7- **Zones AU**, sont des réserves pour les constructions futures
- TITRE 5 : P58 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**
- 8- **Zone A**, qui comprend un secteur Ar correspondant à un territoire agricole exposé à des risques d'inondation.
- TITRE 6 : P63 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**
- 9- **Zone Nr (zones naturelles et forestières)**, l'indice « r » précise le caractère de risque naturel d'inondations sur ce secteur, le « a » indique l'emplacement du lit de la Loire.
    - Elle comprend un secteur Nr1 dédié à l'exploitation des carrières.
    - Elle comprend un secteur Nra qui correspond au lit du fleuve Loire.
  - 10- **Zone Nh (zone naturelle enclavée en zone agricole)** qui détermine en zone A les constructions existantes pouvant être réhabilitées dans les conditions de la zone N. L'indice « r » précise le caractère de risque naturel d'inondations.
- TITRE 7 : P73 ANNEXES**
- Glossaire des articles relatifs à l'occupation des sols
  - Extrait des textes de lois applicables au présent règlement :
  - Définitions de base des dispositions techniques
  - Assistance au dépôt de permis de construire.
  - Plan de repérage cadastral

## **TITRE 1 :**

# **DISPOSITIONS GENERALES**

---

1. Champs d'application territoriale du PLU
2. Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols
3. Division des territoires en zones
4. Adaptations mineures
5. Reconstruction en cas de sinistre
6. Procédures d'occupations et utilisations du sol sur l'ensemble des zones.
7. dispositions techniques



## **1. Champs d'application territoriale du PLU**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Epercieux St Paul. Il a pour objectif de connaître les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenus par la commune en vue de favoriser le renouvellement urbain et préserver la qualité de l'architecture et de l'environnement. *Cf article 123 du code de l'urbanisme.*

Il s'applique également aux cours d'eaux domaniaux ou non.

## **2. Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols**

Dans le cadre du code de l'urbanisme, sont et demeurent applicables au territoire communal :

- Article L111.9 : concernant le sursis à statuer
  - Article L111.10 : concernant le sursis à statuer
  - Article L421.4 : concernant le droit de préemption urbain
  - Article L315.2.1 : concernant les règles d'urbanisme des lotissements
  
  - Article R111.2 : concernant la sécurité et la salubrité publique
  - Article R111.3.1 : concernant les nuisances sonores
  - Article R111.3.2 : concernant le patrimoine archéologique
  - Article R111.4 : concernant la desserte par les voies, les accès et le stationnement
  - Article R111.7 : concernant la contribution du constructeur à l'équipement du quartier.
  - Article R111.14 : concernant la contribution du constructeur aux équipements.
  - Article R442.2 : concernant la protection des paysages
  - Article R111.14.2 : concernant le respect de l'environnement
  - Article R111.15 : relatif aux directives d'aménagement national
  - Article R111.21 : concernant la qualité architecturale et l'aspect extérieur.
- (Cf annexe 1 du présent règlement : glossaire relatif à l'occupation des sols)*

Demeurent également applicables :

- Le Code de la 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 Rural et Forestier
- Le Règlement Sanitaire et départemental

Par ailleurs, toute occupation ou utilisation du sol est tenu de respecter les servitudes d'utilité publique annexées au présent PLU.

*(Cf plan et listing dans les pièces n°3.4 et n°5 du présent PLU)*

Enfin, prévalent au PLU, notamment :

1. les législations relatives aux installations classées et aux carrières en vigueur lors de la demande de création ou d'agrandissement de tels équipements.
2. Les législations relatives à la protection des vestiges archéologiques supposés connus ou découverts fortuitement.

Ainsi que toutes les législations concernant la protection, l'aménagement et le développement du territoire.

**Compatibilité des règles de lotissement et de celles du PLU :**

Dans le cas où les dispositions du PLU sont plus restrictives que celle d'un lotissement autorisé préalablement, ce sont les dispositions du lotissement qui s'appliquent, durant cinq ans à compter de l'arrêté du certificat d'achèvement du lotissement. A l'issue de ce délai, les règles plus restrictives du PLU s'appliquent.

Depuis le 8 juillet 1988, les règles propres aux lotissements cessent de s'appliquer dix ans après l'autorisation de lotir. Les règles du PLU s'y substituent automatiquement, sauf dispositions contraires arrêtées par les co-lotis, ou modification du PLU décidée par le conseil municipal.

### **Précision concernant les sites et paysages**

Conformément à l'article L 442.2 du Code de l'Urbanisme, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié dans le rapport de présentation, doit faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Cette mesure s'applique aux carrières, mouvements de sol, plantations arbustives et forestière et, d'une manière générale, à tous les travaux ayant un impact visuel.

### **3. Division du territoire en zones**

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines (U) et en zones naturelles équipées ou non (AU, A, N).

- Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre 2 du présent règlement sont UB, UC, UF.
- Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre 3 du présent règlement sont AU, AUa, AUar, AUf.
- La zone agricole à laquelle s'applique les dispositions du Titre 4 du présent règlement sont A et Ar
- La zone naturelle à laquelle s'applique les dispositions du Titre 5 du présent règlement sont N, Nr, Nh et Nr1.

<b>Tableau de correspondance des zonages POS/PLU</b>	
<b>POS</b>	<b>PLU</b>
<b>U</b>	<b>U</b>
<b>NA</b>	<b>AU</b>
<b>NB</b>	<b>SUPPRIMEE</b>
<b>NC</b>	<b>A</b>
<b>ND</b>	<b>N</b>
Suppression de la zone US	

---

## **TITRE 2 : ZONES URBAINES**

1. **La zone UB**, correspond au centre bourg d'Epercieux St Paul.
  - Elle est à conforter dans sa diversité (habitat, équipements, commerces).
  
2. **La zone UC**, correspond à une zone urbaine peu dense, essentiellement vouée à de l'habitat mais dont certains secteurs sont à dominante d'activités économiques. Le bâti est mixte (ancien et récent).
  - Elle est à densifier tout en la protégeant des nuisances de la route nationale et des inondations. C'est pourquoi deux secteurs sont créés ; UCf, destiné à l'accueil de commerces, de services et d'artisans ; UCr, territoire urbain exposé au risque d'inondation.
  
3. **La zone UF**, correspond aux zones spécifiques d'activités économiques dans lesquels résidents parfois encore de l'habitat individuel (non lié aux activités).
  - Elle comprend également une zone **UF1** qui a été créé pour permettre d'intégrer les spécificités de la zone labellisée de la communauté de commune

---

## **TITRE 3 : ZONES À URBANISER**

4. **La zone AUa** est une réserve pour la poursuite de l'urbanisation résidentielle dans le prolongement de la zone UB. Elle comprend également un secteur AUar qui précise le risque d'inondation.
  
5. **La zone AU** est une réserve pour la poursuite de l'urbanisation à long terme dans le prolongement de la zone UB.
  
6. **La zone AUF** est une réserve destinée au développement d'activités existantes et à l'accueil d'activités nouvelles afin de poursuivre la croissance de la zone UF.
  - Elle comprend également une zone **AUF1** qui a été créé pour permettre d'intégrer les spécificités de la zone labellisée de la communauté de commune
  
7. **La zone ULs** est une zone destinée au développement des activités sportives et de loisirs.

---

## **TITRE 4 : ZONE NATURELLE AGRICOLE**

8. **La zone A** correspond à un territoire agricole protégé. Elle comprend
  - un secteur Ar qui correspond à un territoire agricole exposé à des risques d'inondation.

---

## **TITRE 5 : ZONE NATURELLE PROTEGEE**

9. **La zone Nr** correspond à un territoire naturel strictement protégé. L'indice « r » précise le caractère de risque naturel d'inondations sur ce secteur, l'indice « a » indique l'emplacement du lit de la Loire. Elle comprend également :
  - un secteur Nr1 qui correspond à un territoire dédié à l'exploitation des carrières.
  
10. **La zone Nh** correspond un pastillage des habitations existantes en zone A et pouvant être réhabilité sous certaines conditions. L'indice « r » précise le caractère de risque naturel d'inondations sur ce secteur.

---

**NB : la zone US (voie ferrée) disparaît.**

*Ces différentes zones ou secteurs sont délimités sur le plan (Cf plan dans les pièces n°3.1 et n°3.2 du présent PLU) et repérés par leurs indices respectifs.*

Le PLU définit également :

- Les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics et installations d'intérêt général (article L123.9 et R123.32 du code de l'urbanisme).  
L'emplacement réservé est délimité sur le plan et repéré par un n°. Sa destination, sa superficie et son bénéficiaire sont consignés sur la liste annexe des emplacements réservés (Cf pièce n°5 du présent PLU).
- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer (article L130.1 du code de l'urbanisme).  
(Cf plans de zonage n°3.1 et 3.2 du présent PLU).

#### **4. Adaptations mineures**

« Les règles et servitudes définies par le présent PLU ne font l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. »

Article L123.1 du code de l'urbanisme

Par « adaptation mineure », il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme sans aboutir à changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers. Ces adaptations excluent donc tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée. Il est à noter que la hauteur et l'aspect des constructions ne constitue pas une adaptation mineure.

On peut cependant préciser que lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet la mise en conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

#### **5. Reconstruction en cas de sinistre.**

La reconstruction dans un volume sensiblement identique, sur le même terrain et pour la même destination, de bâtiments sinistrés ne respectant pas le règlement du PLU, peut être autorisée à la condition

- que la demande soit faite dans les cinq ans suivant le sinistre
- que le pétitionnaire apporte la preuve (déclaration à l'assurance et récépissé) du sinistre
- Ce délai de cinq ans pourra éventuellement être prorogé en cas de procédure contentieuse justifiée. Des prescriptions pourront être imposées afin d'améliorer la conformité des bâtiments à reconstruire au présent règlement du PLU.

## **6. Procédures d'occupations et utilisations du sol sur l'ensemble des zones.**

### **Le permis de construire** (article L421.1 du Code de l'Urbanisme)

Il est obligatoire pour quiconque désire entreprendre ou implanter une construction d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations. Le permis de construire n'est cependant pas exigé pour les ouvrages qui, en raison de leur nature ou de leur très faible dimension ne peuvent être qualifiés de constructions.

### **Le permis de démolir** (article L430.1 du Code de l'Urbanisme)

Il est obligatoire dans les périmètres de protection des monuments historiques, des monuments naturels, des sites protégés et plus largement pour toutes les communes de plus de 10 000 habitants.

### **L'autorisation préalable**

Elle est nécessaire notamment pour :

- Les coupes et élagages d'arbres dans les espaces boisés classés.
- Les constructions dans les espaces boisés classés.
- Les défrichements dans les espaces boisés classés.
- Les installations classées « dangereuses, inconfortables et insalubres ».
- Les parcs d'attraction et les aires de jeux ouverts au public.
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules.
- Les affouillements et exhaussements de sol.
- Les terrains de camping, de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les lotissements.

### **La déclaration préalable**

Elle est nécessaire pour :

- L'édification de clôture

### **La permission de voirie**

Elle est nécessaire pour :

- Les modifications ainsi que les créations d'accès privés sur la route départementale n°58 (cf paragraphe suivant, accès et voirie).

## **7. Dispositions techniques**

### **A. Accès et voirie aux abords des routes départementales**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les modifications ainsi que les créations d'accès privés sur les routes départementales n°58 et 1082 devront faire l'objet d'une permission de voirie instruite au nom du département, par le service gestionnaire, au titre du code de la voirie routière (application 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. Au-delà des portes d'agglomération, ils seront limités et devront être regroupés.

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

- Le regroupement des accès hors agglomération tous les 400 à 600m.
- Le respect des distances de visibilité des accès.

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

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

Cf articles :

- L152-1 du Code de la Voirie Routière
- L113-2 du Code de la Voirie Routière
- L110 du Code de l'Urbanisme,
- L111-1-4 du Code de l'Urbanisme,
- R123-9 du Code de l'Urbanisme,
- Décision du Conseil Général en date du 30 juin 2003

Les Marges de recul des constructions et recul des obstacles latéraux :

Sur la route départementale n°58, les valeurs des marges de recul (*cf plan de zonage*) sont un minimum à respecter et s'appliquent de part et d'autre de l'axe de route existante (15m). Elles sont également à prendre en compte dans les zones constructibles et les zones à urbaniser situées au-delà des portes d'agglomération et en bordure de la route départementale.

. La RD 1082 étant classé à grande circulation, en cas de dérogation accordée par l'état à l'interdiction de construire dans la bande prévue par la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, ce sont les marges de recul correspondant à la catégorie de la route départemental qui s'appliquent.

<b>MARGES DE REcul PAR RAPPORT A L'AXE</b> (prescriptions du département) HORS AGGLOMERATIONS	
RD 1082	75m par rapport à l'axe de la chaussée (35m pour les habitations 25m pour les autres constructions si dérogation à la loi Barnier).
RD58	15m par rapport à l'axe de la chaussée

Les reculs particuliers suivants sont en outre à respecter au-delà des portes d'agglomération :

Recul des constructions en fonction du relief, en bordure d'un projet d'aménagement d'une route existante:

Au-delà des portes d'agglomération les marges de recul pourront tenir compte de la dénivellation du terrain. Elles devront alors être égales, par rapport à l'axe de la voie existante, à une distance égale à la somme des dimensions suivantes :

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

Recul des obstacles latéraux :

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

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

Recul des extensions de bâtiments existants :

Les extensions de bâtiments existants devront en priorité, respecter les marges de recul énoncé pour les obstacles latéraux (7m du bord de chaussée, 4m minimum derrière un dispositif non agressif tel que glissière ou fossé). Le projet d'extension ne devra pas en outre réduire les distances de visibilité des

usagers de la route, notamment à l'intérieur des courbes, et les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales.

Cf articles :

- L110 du Code de l'Urbanisme,
- L111-1-4 du Code de l'Urbanisme,
- R111-2 du Code de l'Urbanisme,
- R123-9 du Code de l'Urbanisme,
- Décision du Conseil Général en date du 30 juin 2003

Concernant la sécurité des constructions situées en contre bas de la route :

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

Cf articles :

- R111-2 du Code de l'Urbanisme,
- Décision du Conseil Général en date du 30 juin 2003

Concernant l'écoulement des eaux pluviales :

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

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

Cf articles :

- Article 640 du Code Civil
- Décision du Conseil Général en date du 30 juin 2003

Concernant le stationnement :

Une largeur de chaussée de 6m10 pour les chaussées à deux voies et de 3,05m pour les chaussées à sens unique doit être maintenue hors stationnement en agglomération. La chaussée ne doit pas supporter de stationnement lorsque sa largeur résiduelle serait localement inférieure à 6m10 pour les doubles sens et 3.05m pour les sens uniques.

Cf articles :

- L110 du Code de l'Urbanisme,
- L123-1 du Code de l'Urbanisme
- Décision du Conseil Général en date du 30 juin 2003

## **B. Espaces publics, espaces libres et plantation**

Le conseil général développe une politique ciblée de requalification paysagère. Dans ce cadre, il demande que d'éventuels nouveaux réseaux aériens soient réalisés en technique discrète (souterrain, mis en façade...) :

- Dans les rues déjà traitées selon ces techniques
- Dans les périmètres de protection des monuments historiques et les ZPPAUP
- Dans le périmètre bâti de villages labellisables
- Dans les secteurs les plus circulés et donc vus, à savoir le long des routes départementales en agglomération.



## **TITRE 2 :**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES**

---

1. Rappel concernant l'ensemble des zones
2. Dispositions générales

## **1. Rappel concernant l'ensemble des zones**

Le règlement définit le droit d'occuper et d'utiliser le sol en répondant à 3 questions relatives :

- La nature de l'occupation du sol (articles 1 & 2)
- Les conditions d'occupation du sol (articles 3 à 13)
- Les possibilités maximales du sol (article 14)

Il convient d'observer que seul les articles 6 & 7, représentant les conditions d'implantation des constructions, sont obligatoires.

<b>Nature de l'occupation du sol</b>		
	Article 1	Occupations et utilisations du sol interdites
	Article 2	Occupations et utilisations du sol admises sous conditions
<b>Conditions de l'occupation du sol</b>		
	Article 3	Accès et voirie
	Article 4	Desserte par les réseaux
	Article 5	Caractéristiques des terrains
	Article 6	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
	Article 7	Implantation par rapport aux limites séparatives
	Article 8	Implantation des constructions sur une même propriété
	Article 9	Emprise au sol
	Article 10	Hauteur
	Article 11	Aspect extérieur
	Article 12	Stationnements des véhicules
	Article 13	Espaces libres, espaces publics et plantations
<b>Les possibilités maximales du sol</b>		
	Article 14	Coefficient d'occupation des sols (C.O.S)

## **2. Dispositions générales**

### **Article DG 3 – ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1. Accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, des biens et des personnes. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique ; En particulier les garages collectifs ou les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne créer qu'un seul accès sur la voie publique.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdite.

Les nouveaux accès privés sur la route départementale n°1082 et n°58 devront faire l'objet d'une permission de voirie du Président du Conseil Général en application de l'article L-2 du code de la voirie routière ainsi que de l'arrêté du Conseil Général du 30 mars 1988. Cette permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter.

#### **3.2. Voirie :**

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies nouvelles (publiques ou privées) doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent ainsi qu'à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et plus généralement de l'ensemble des véhicules des services publics.

### **Article DG 4 – DESSERTES PAR LES RESEAUX**

#### **4.1. Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution en eau potable.

#### **4.2. Assainissement :**

Toute construction neuve doit, si il existe, être raccordée au réseau collectif.

Lorsque l'assainissement gravitaire n'est pas possible, la pompe de relevage nécessaire au raccordement reste à la charge du pétitionnaire.

#### **Eaux pluviales :**

SI il existe, toutes les constructions neuves doivent être raccordées au réseau d'eau pluviale collectif.

- En cas d'existence d'un réseau séparatif, les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales et sont à la charge du constructeur.
- En cas d'absence d'un réseau séparatif à proximité de l'habitation, ou même si le réseau est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs conformément à la réglementation en vigueur (article 641 du Code Civil). Doit notamment être prévu l'équipement d'un bassin tampon en attente d'un branchement ultérieur au réseau collectif. Il est rappelé que cet équipement reste à la charge du pétitionnaire.
- Dans tous les cas, en plus du raccordement au réseau collectif (dans le cas où il existe) ou pour toutes les autres propriétés, un bassin tampon d'un minimum de 5m<sup>3</sup> doit équiper

chaque bâtiment afin de minimiser le débit des eaux pluviales lors des orages exceptionnels. Il est rappelé que cet équipement reste à la charge du pétitionnaire. En cas d'impossibilité technique, d'autres dispositifs pourront être tolérés.

Eaux usées :

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent, si il existe, être rejetés dans le réseau public d'assainissement.

Le déversement des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus, conformément à l'article L35.8 du Code de la Santé Publique. Elle peut être subordonnée à certaines conditions notamment à un prétraitement approprié.

#### **Article DG 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

La surface, la forme des parcelles et la nature du sous sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Sauf contraintes techniques, les affouillements et exhaussements de sol ne pourront excéder 1mètre à compter du terrain naturel.

#### **Article DG 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

L'implantation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, entre l'alignement et le recul imposé (si il a lieu) est autorisée.

Par ailleurs, lorsque le bâtiment est situé à l'angle de deux voies, il peut être imposé un recul pour dégager la visibilité dans les carrefours qui permettrait leur aménagement ultérieur.

Le long de la route de Balbigny (RD1082), à l'intérieur de l'agglomération, les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance minimum de 12m50 comptée à partir de l'axe de la voie. Ce recul devra être traité en espace de service pour la voirie et comporter un trottoir, un ou plusieurs espaces de stationnements pour les voitures mais également pour les bus. Il devra également être largement végétalisé.

## Article DG 11 – ASPECT EXTERIEUR

### 11.1. Insertion des constructions dans le paysage

L'article R111.21 du Code de l'Urbanisme demeure applicable :

« Le permis ne peut être refusé ou accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales ».

En conséquence, des adaptations aux règles ci-dessous pourront être acceptées ou imposées pour des motifs précis d'architecture ou d'urbanisme si le contexte bâti ou le respect du site le justifie, et en fonction des conditions de visibilité de l'immeuble depuis l'espace public.

Par ailleurs, à titre exceptionnel, tout projet d'expression contemporaine et innovant ou l'aspect aura rendu possible l'expression d'une architecture sobre, parfaitement intégrée au contexte paysagé (bâtit et naturel) et économe d'espace pourra être accepté.

### 11.2. Modifications portant sur les bâtiments d'architecture traditionnelle

La restauration de bâtiments anciens devra être réalisée dans les règles de l'art qui ont présidé à son édification. Elle devra également respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle d'Epercieux St Paul, notamment présenter des volumes et une composition des façades qui soient respectueux de l'aspect initial du bâtiment.

Les ouvrages en pierre en galets ou en pisé devront, autant que possible, conserver leurs aspects initiaux. Pour les bâtiments anciens de construction saine, il est recommandé de

- ravalement des façades,
- faire ressortir l'appareillage original,
- utiliser des matériaux d'origine dans leur nature et dans leur mise en œuvre
- garder aux percements des proportions identiques et aux menuiseries le même dessin.

Les toitures des bâtiments existants, si elles doivent être refaites, ou les toitures des bâtiments annexes à réaliser, devront obligatoirement être recouvertes de tuiles de couleur rouge terre cuite de forme canal, romane ou similaire.

### 11.3. Modifications portant sur les bâtiments autres que ceux définis au paragraphe 11.2

La restauration, l'extension, la surélévation ou tout autre aménagement des bâtiments existants devra comprendre l'harmonisation de la globalité de la construction au caractère du secteur, notamment par le choix des enduits et des couvertures et par une disposition et des proportions cohérentes des ouvertures à créer.

### 11.4 Aspect des constructions neuves

#### **11.4.1 Généralités**

- Les prescriptions sous citées s'appliquent également à l'implantation et à la construction d'annexes.

#### **11.4.2 Implantation et volumes**

- Les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont de type régional affirmé étranger à la région sont interdites.
- Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.
- Les constructions doivent adopter une trame approximativement orthogonale et continue sur toute la hauteur du bâti sous réserve des contraintes du parcellaire.

#### **11.4.3 Toitures**

- Les toitures doivent avoir 2 pans minimums par volume dans le sens convexe. Le faitage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. L'inclinaison des différents pans doit être identique et comprise entre 25% et 45%.
- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites.

- Les annexes accolées à la construction principale pourront ne comporter qu'un seul pan. Des éléments de toitures terrasses pourront être autorisés à condition d'être intégrés dans l'architecture du bâtiment.
- Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux couvertures de piscines, serres, vérandas et tunnels.

#### 11.4.4 Couverture

- Les couvertures seront exécutées de préférence en tuiles de couleur rouge brique. D'autres matériaux pourront être tolérés dans la mesure où ils respectent cette teinte et restent mat (ciments, bac acier).
- Les débords de toiture en pignon sont limités à 50cm.
- Les couvertures des serres, vérandas, piscines et tunnels seront translucides.

#### 11.4.5 Façades

Les projets resteront sobres, sans ajout de superstructures ou d'éléments décoratifs qui ne soient pas justifiés.

- Les gaines de cheminées en saillies, en pignon ou en façade sont interdites.
- Les gardes corps à créer ou remplacer doivent être le plus simple possible et s'inscrivent sous un seul plan.
- Les tons vifs sont à exclure.
- La mise à nu des matériaux conçus pour être peints ou enduits est proscrite.
- Les imitations peintes de matériaux sont rigoureusement interdites, notamment les fausses briques, les faux pans de bois, les fausses pierres, etc...
- L'emploi du bois en façade devra être limité aux extensions et aux annexes du corps de bâtiment principal.

#### Façades commerciales

D'une façon générale, les couleurs devront s'harmoniser avec l'ensemble de la façade. Les couleurs criardes, fluorescentes et les bandeaux disproportionnés sont à proscrire.

- Une enseigne par façade est autorisée sur le corps du bâtiment principal. Elle doit être en applique sur le mur de façade ou sur un acrotère plein de même nature que le matériau de la façade principale.
- Les enseignes isolées sur des poteaux sont interdites à l'exception de celles apposées sur les poteaux réalisés à titre de mobilier urbain public ou commun.
- Un soin particulier devra être porté aux devantures des commerces et à toutes les entrées qui devront être traitées de façon à mettre en évidence leur activité.
- Les dépôts de matériels et autres espaces techniques qui ne sont pas destinés à la vente ou n'ont pas de vocation publicitaire, devront être mis en retrait de la voie publique, de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles.

#### 11.4.6 Matériaux- couleurs

Les projets resteront sobres, sans ajout de superstructures ou d'éléments décoratifs qui ne soient pas justifiés.

- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc....
- Les teintes vives et les juxtapositions de couleurs vives sur une même façade sont interdites.

#### 11.5 Autres constructions

- Tous les stockages de gaz doivent être dissimulés et répondre à la réglementation en vigueur.
- Les panneaux solaires doivent être intégrés à la façade ou à la toiture du bâtiment et devront avoir un impact limité depuis l'espace public. Les panneaux solaires invisibles depuis l'espace public pourront être posés au sol.
- Les climatiseurs et les antennes paraboliques ne seront pas visibles depuis l'espace public sauf en cas de contrainte technique justifiée.
- Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.
- Les stockages et décharges ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

- Les murs de clôtures pleins sont interdits à l'exception de ceux réalisés ou restaurés en pisé (laissés apparents ou enduits de chaux).
- Les clôtures sont facultatives. Elle ne doivent pas excéder 1m70 de hauteur totale et doivent être constituées d'un mur bahut de 80cm maximum surmonté d'un élément ajouré. Les grillages pourront être doublés d'une haie vive.

#### 11.6 Tenue des parcelles

Les constructions quelles 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. La création ou l'extension de bâtiments à caractère industriel, lorsqu'ils sont autorisés dans la zone d'habitation, ainsi que les constructions légères ou provisoires et la création ou extension de tout dépôt ou décharge, peuvent être subordonnées à l'aménagement d'écrans de verdure, à l'observation d'une marge de reculement supérieure au minimum exigé ou à l'établissement de clôtures permettant d'obtenir un masque équivalent.

### **Article DG 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

De manière générale chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place par logement

Pour les autres constructions :

- Les stationnements devront être adaptés aux besoins

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200mètres du premier les surplus de stationnements qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

A noter que pour les opérations de réhabilitation, cette règle ne s'applique pas.

### **Article DG 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les arbres à hautes tiges et plantations existantes doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes (dans le cas exceptionnel où ils doivent être abattus).

Les espaces libres seront aménagés et plantés.



## TITRE 3 :

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES EXISTANTES

---

- 1- Zone UB
- 2- Zone UC
- 3- Zone UF et UF1
- 4- Zone ULs

### Rappel du code de l'urbanisme :

<p>Articles L 441.2 et suivants : L'édification de clôtures est soumise à déclaration. Articles R 442.1 et suivants : Les installations et travaux divers sont soumises à l'autorisation et prévue aux dits articles. Articles L 430.1c : Les démolitions sont soumises aux permis de démolir. Article L130.1 : la coupe et l'abattage d'arbres sont soumis à déclaration.</p>
--

## **CHAPITRE 1 :** **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

### Caractère de la zone :

**La zone UB correspond au centre bourg d' Epercieux St Paul.  
Il s'agit d'un espace central et mixte, à vocation d'habitat, de services et d'activités. Les bâtiments sont généralement construits en ordre continu ou discontinu.**

---

### **Section 1** **NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **Article UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### Sont interdits :

- Toutes occupations du sol susceptibles d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement.
- Les constructions à usage agricole ou industriel
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les installations classées soumises à autorisation.
- Les installations classées soumises à déclaration autre que celles définies au paragraphe UB 2.
- Les dépôts de véhicules hors d'usages, de ferrailles et autres matériaux
- Toute nouvelle construction à usage agricole
- Le stationnement des caravanes isolées, les terrains de camping caravaning

#### **Article UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

**Des orientations d'aménagement ont été prises au document 2.2, chapitre A et B afin de renforcer l'attractivité de ce territoire et sa capacité à fédérer les autres espaces construits de la commune. Elles devront être prises en compte pour toute intervention dans cette zone.**

##### Sont admises sous conditions :

- Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants de la zone, qu'elles soient liées à des activités artisanales, de services ou de commerces, et que soit mis en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter le dangers et nuisances pour le voisinage.
- Les constructions à usages artisanales ou commerciales sous réserve que leurs surfaces hors œuvre net n'excèdent pas 150m<sup>2</sup> et que toutes dispositions soient prises pour éviter les dangers et les nuisances.
- L'aménagement et l'extension de constructions existantes à usage artisanal à condition que les travaux envisagés diminuent les nuisances supportées par le voisinage.

- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
- Les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve que celles-ci s'intègrent aux sites et aux paysages et qu'elles ne soient pas de nature à présenter, par leur implantation, de gêne pour le voisinage.
- Les piscines, constituant une annexe à un bâtiment d'habitation, sous réserve que celles-ci s'intègrent aux sites et aux paysages et qu'elles ne soient pas de nature à présenter, par leur implantation, de gêne pour le voisinage.
- Les annexes non accolées aux constructions dans la limite d'un bâtiment par tènement.

---

## Section 2

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

---

#### **Article UB 3 – ACCES ET VOIRIE**

##### 3.1. Accès :

Cf dispositions générales

La largeur des nouvelles voies devra être adaptée aux besoins des opérations qu'elles desservent. Elles devront, par ailleurs :

- se référer aux orientations d'aménagements pour plus de précisions sur certaines voies à créer, articles 3.1a, 3.1b et 3.2.
- Comporter un espace d'une largeur minimum de 1m20 matérialisé et protégé de la chaussée, réservé au piéton.

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

- De 9 mètres minimum pour les activités destinées à recevoir des poids lourds
- De 6 mètres minimum pour les habitations.

##### 3.2. Voirie :

Cf dispositions générales

Par ailleurs, les voies doivent être compatibles avec un aménagement d'ensemble du secteur. Les voies nouvelles se terminant en impasse sont tolérées dans la mesure où, aucun raccord aux voiries déjà existantes ou à venir n'est possible. Ces impasses, si elles sont réalisées, devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

#### **Article UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### 4.1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution en eau potable:

##### 4.2. Assainissement :

Toute construction neuve doit être raccordée au réseau collectif.

Lorsque l'assainissement gravitaire n'est pas possible, la pompe de relevage nécessaire au raccordement reste à la charge du pétitionnaire.

##### Eaux pluviales :

SI il existe, toutes les constructions neuves doivent être raccordées au réseau d'eau pluviale collectif.

- En cas d'existence d'un réseau séparatif, les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales et sont à la charge du constructeur.
- En cas d'absence d'un réseau séparatif à proximité de l'habitation, ou même si le réseau est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs conformément à la réglementation en vigueur (article 641 du Code Civil). Doit notamment être prévu l'équipement d'un bassin tampon en attente d'un branchement ultérieur au réseau collectif. Il est rappelé que cet équipement reste à la charge du pétitionnaire.
- Dans tous les cas, en plus du raccordement au réseau collectif (dans le cas où il existe) ou pour toutes les autres propriétés, un bassin tampon d'un minimum de 5m<sup>3</sup> doit équiper chaque bâtiment afin de minimiser le débit des eaux pluviales lors des orages exceptionnels. Il est rappelé que cet équipement reste à la charge du pétitionnaire.

En cas d'impossibilité technique, d'autres dispositifs pourront être tolérés.

#### Eaux usées :

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent, si il existe, être rejetés dans le réseau public d'assainissement.

Le déversement des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus, conformément à l'article L35.8 du Code de la Santé Publique. Elle peut être subordonnée à certaines conditions notamment à un prétraitement approprié.

#### **4.3. Réseaux secs :**

##### Electricité :

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux de distribution en électricité, basse tension, haute tension A et branchements devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, intégré à l'aspect extérieur des façades.

##### Télécommunications :

Sauf cas d'impossibilité technique, l'ensemble des nouveaux réseaux et branchements (téléphone, réseaux câblés...) sera réalisé en souterrain ou, à défaut, intégré à l'aspect extérieur des façades.

##### Eclairage public :

Sauf cas d'impossibilité technique, l'ensemble des nouveaux réseaux et branchements sera réalisé en souterrain ou, à défaut, intégré à l'aspect extérieur des façades.

### **Article UB 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Sauf contraintes techniques, les affouillements et exhaussements de sol ne pourront excéder 1mètre à compter du terrain naturel.

### **Article UB 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques actuelles ou futures.

Toutefois, sous la condition que l'implantation des constructions prenne en compte le paysage existant et notamment l'implantation des bâtiments existants situés dans leur environnement, des implantations en retrait peuvent être autorisées :

- Dans le cadre de la réfection et l'extension des constructions existantes et situées en retrait de

- l'alignement.
- Si les deux constructions voisines sont déjà édifiées en retrait et sur le même alignement et que la construction s'implante dans le prolongement de ces édifices.
  - Lorsqu'il s'agit de bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
  - Lorsque le projet de construction intéresse un côté complet d'îlot, la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots.
  - Si le bâtiment sur rue comprend des ailes en retour joignant l'alignement.
  - Pour des raisons de sécurité.

Dans tous les cas les surfaces laissées par le recul seront traitées en continuité avec l'espace public.

Les piscines devront être implantées en retrait de 5mètres des voies et emprises publiques.

### **Article UB 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer aux volumes existants.

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives, à une distance qui ne peut être inférieure à 3m00 et doit être calculée selon la formule :

**Distance entre la limite et la construction = hauteur du bâtiment x 0.5**

Des implantations différentes sont admises :

- dans le cadre d'opérations d'ensemble. Dans ce cas, les reculs définis plus haut ne s'appliquent qu'aux limites séparatives de l'unité foncière faisant l'objet de l'opération d'ensemble.
- Dans le cadre de la réfection d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus.
- Dans le cas d'une construction n'excédant pas 3m50 ou s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine les constructions peuvent s'implanter en limite séparative de la parcelle à condition de jouxter cette construction et de respecter sa hauteur. Un bâtiment situé à l'angle de deux parcelles devra avoir ses façades à l'alignement des deux limites. Dans le cas où une seule façade est en limite séparative, l'autre devra être implantée en retrait de 3 mètres de la limite.
- Dans le cas où il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine à condition de jouxter cette construction et de respecter sa hauteur.

Les piscines devront être implantées en retrait de 3mètres des limites séparatives.

### **Article UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Les constructions doivent être implantées en tenant compte des constructions voisines afin de s'intégrer aux volumes existants.

### **Article UB 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

### **Article UB 10 – HAUTEUR**

La hauteur est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages techniques, cheminées et superstructures sont exclus.

Elle doit être en harmonie avec les constructions voisines.

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder :

- 9mètres au faîtage pour toutes les constructions.  
L'aménagement d'un niveau supplémentaire dans les combles est admis.

**Article UB 11 – ASPECT EXTERIEUR**

Cf dispositions générales

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

En outre, elles doivent respecter les prescriptions architecturales figurant dans les dispositions générales du présent règlement.

**Article UB 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Cf dispositions générales

**Article UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Cf dispositions générales

---

**Section 3**

**POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

---

**Article UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## **CHAPITRE 2 :** **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC**

Caractère de la zone :

**La zone UC correspond aux extensions récentes  
du bourg d'Epercieux St Paul.**

**Il s'agit d'un espace construit, occupé en général par des bâtiments  
à usage d'habitation implantés en ordre discontinu.**

Elle comporte également :

- Un secteur UCr qui correspond à un territoire construit exposé aux risques d'inondations
- Un secteur UCf qui correspond à un territoire construit à dominante d'activités commerciales, artisanales implanté sur les franges de la route nationale.

---

### **Section 1** **NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **Article UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- Toute occupation du sol susceptible d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les installations classées soumises à autorisation.
- Les installations classées soumises à déclaration autres que celles définies au paragraphe UC 2
- Les dépôts de véhicules hors d'usage, de ferrailles et autres matériaux
- Le stationnement des caravanes isolées, les terrains de camping caravaning
- Les lotissements à usage d'activité industrielle ou artisanale

#### **Article UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

**Ces territoires récents sont pour certains encore en mutation, c'est pourquoi le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a mis en évidence des quartiers sensibles pour lesquelles des prescriptions ont été rédigées dans les orientations d'aménagements du présent PLU.**

**Devront donc être pris en compte dans tous les projets à venir pour cette zone :**

- La sécurisation de la traversée à l'ouest de la nationale
- La création de deux traversante est-ouest.

Sont admises sous conditions :

- Les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve que celles-ci s'intègrent aux sites et aux paysages et qu'elles ne soient pas de nature à présenter, par leur implantation, de gêne pour le voisinage.
- Les piscines, constituant une annexe à un bâtiment d'habitation, sous réserve que celles-ci s'intègrent aux sites et aux paysages et qu'elles ne soient pas de nature à présenter, par leur implantation, de gêne pour le voisinage.
- Les annexes non accolées aux constructions dans la limite d'un bâtiment par tènement.
- Les constructions à usage d'activité artisanale, de service ou de commerces sous réserve que leur surface hors œuvre net n'excède pas :
  - 150m<sup>2</sup> en secteur UC et UCr
  - 500m<sup>2</sup> en secteur UCfet que toutes les dispositions soient prises pour éviter les dangers et les nuisances pour le voisinage.
- Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants de la zone, qu'elles soient liées à des activités artisanales, de services ou de commerces, et que soit mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage
- Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles édictées par le PLU, toute autorisation de construire le concernant ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.
- Lorsqu'un terrain est situé en secteur UCr, toutes les constructions, extensions ou rénovations autorisées sont soumises à l'approbation du service hydraulique de la DDE qui pourra, en fonction de la côte NGF, imposer des prescriptions spéciales aux pétitionnaires.
- Dans le secteur UCf, les installations classées soumises à déclaration, sous réserve que soit mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage
- La mise aux normes et la reconstruction des bâtiments agricoles existants.

Lorsqu'un terrain est situé en secteur UCr, toutes les constructions, extensions ou rénovations autorisées sont soumises à l'avis préalable du service hydraulique de la DDE qui pourra, en fonction de la côte NGF, imposer des prescriptions spéciales aux pétitionnaires.

---

## Section 2

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

---

#### Article UC 3 – ACCES ET VOIRIE

##### 3.1. Accès :

Cf dispositions générales

La largeur des nouvelles voies devra être adaptée aux besoins des opérations qu'elles desservent. Elles devront, par ailleurs :

- se référer aux orientations d'aménagements pour plus de précisions sur certaines voies à créer, articles 3.1a, 3.1b et 3.2.
- Comporter un espace d'une largeur minimum de 1m20 matérialisé et protégé de la chaussée, réservé au piéton.

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

- De 9 mètres minimum pour les activités destinées à recevoir des poids lourds
- De 6 mètres minimum pour les habitations.

### 3.2. Voirie :

Cf dispositions générales

Par ailleurs, les voies doivent être compatibles avec un aménagement d'ensemble du secteur. Les voies nouvelles se terminant en impasse sont tolérées dans la mesure où, aucun raccord aux voiries déjà existantes ou à venir n'est possible. Ces impasses, si elles sont réalisées, devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Pour des raisons de sécurité, il convient de limiter les accès sur la RD1082.

## **Article UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution en eau potable.

### **4.2. Assainissement :**

Toute construction neuve doit, si il existe, être raccordée au réseau collectif.

Lorsque l'assainissement gravitaire n'est pas possible, la pompe de relevage nécessaire au raccordement reste à la charge du pétitionnaire.

### Eaux pluviales :

SI il existe, toutes les constructions neuves doivent être raccordées au réseau d'eau pluviale collectif.

- En cas d'existence d'un réseau séparatif, les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales et sont à la charge du constructeur.
- En cas d'absence d'un réseau séparatif à proximité de l'habitation, ou même si le réseau est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs conformément à la réglementation en vigueur (article 641 du Code Civil). Doit notamment être prévu l'équipement d'un bassin tampon en attente d'un branchement ultérieur au réseau collectif. Il est rappelé que cet équipement reste à la charge du pétitionnaire.
- Dans tous les cas, en plus du raccordement au réseau collectif (dans le cas où il existe) ou pour toutes les autres propriétés, un bassin tampon d'un minimum de 5m<sup>3</sup> doit équiper chaque bâtiment afin de minimiser le débit des eaux pluviales lors des orages exceptionnels. Il est rappelé que cet équipement reste à la charge du pétitionnaire.

En cas d'impossibilité technique, d'autres dispositifs pourront être tolérés.

### Eaux usées :

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent, si il existe, être rejetés dans le réseau public d'assainissement.

Le déversement des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus, conformément à l'article L35.8 du Code de la Santé Publique. Elle peut être subordonnée à certaines conditions notamment à un prétraitement approprié.

### **4.3. Réseaux secs :**

#### Electricité :

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux de distribution en électricité, haute tension A, basse tension et branchements devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, intégré à l'aspect extérieur des façades.

Télécommunications :

Sauf cas d'impossibilité technique, l'ensemble des nouveaux réseaux et branchements (téléphone, réseaux câblés...) sera réalisé en souterrain ou, à défaut, intégré à l'aspect extérieur des façades.

Eclairage public :

Sauf cas d'impossibilité technique, l'ensemble des nouveaux réseaux et branchements sera réalisé en souterrain ou, à défaut, intégré à l'aspect extérieur des façades.

## **Article UC 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

La surface, la forme des parcelles et la nature du sous sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Sauf contraintes techniques, les affouillements et exhaussements de sol ne pourront excéder 1mètre à compter du terrain naturel.

## **Article UC 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Cf dispositions générales

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques actuelles ou futures ou en retrait minimum de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

Toutefois, sous la condition que l'implantation des constructions prenne en compte le paysage existant et notamment l'implantation des bâtiments existants situés dans leur environnement, la réfection ou l'extension des constructions existantes comprises entre l'alignement et le recul imposé peut être autorisée, si il n'y a pas de gêne pour la circulation et la visibilité.

De plus, d'autres implantations en retrait peuvent être autorisées :

- Dans le cadre de la réfection et l'extension des constructions existantes et situées en retrait de l'alignement.
- Si les deux constructions voisines sont déjà édifiées en retrait et sur le même alignement et que la construction s'implante dans le prolongement de ces édifices.
- Lorsqu'il s'agit de bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Lorsque le projet de construction intéresse un côté complet d'îlot, la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots.
- Si le bâtiment sur rue comprend des ailes en retour joignant l'alignement.
- Pour des raisons de sécurité.

Par ailleurs, lorsque le bâtiment est situé à l'angle de deux voies, il peut être imposé un recul pour dégager la visibilité dans les carrefours qui permettrait leur aménagement ultérieur.

Dans tous les cas les surfaces laissées par le recul seront traitées en continuité avec l'espace public.

Les piscines devront être implantées en retrait de 5mètres des voies et emprises publiques.

## **Article UC 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer aux volumes existants.

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives, à une distance qui ne peut être inférieure à 3m00 et doit être calculée selon la formule :

### **Distance entre la limite et la construction = hauteur du bâtiment x 0.5**

Des implantations différentes sont admises :

- dans le cadre d'opérations d'ensemble. Dans ce cas, les reculs définis plus haut ne s'appliquent qu'aux limites séparatives de l'unité foncière faisant l'objet de l'opération d'ensemble.
- Dans le cadre de la réfection d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus.
- Dans le cas d'une construction n'excédant pas 3m50 ou s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine les constructions peuvent s'implanter en limite séparative de la parcelle à condition de jouxter cette construction et de respecter sa hauteur. Un bâtiment situé à l'angle de deux parcelles devra avoir ses façades à l'alignement des deux limites. Dans le cas où une seule façade est en limite séparative, l'autre devra être implantée en retrait de 3 mètres de la limite.
- Dans le cas où il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine à condition de jouxter cette construction et de respecter sa hauteur.

Les piscines devront être implantées en retrait de 3mètres des limites séparatives.

### **Article UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Les constructions doivent être implantées en tenant compte des constructions voisines afin de s'intégrer aux volumes existants.

### **Article UC 9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions à usage d'activités artisanales, commerciales ou de service ne doit pas dépasser 40% de la superficie du terrain support de la construction.

Sur l'ensemble des secteurs de la zone, le CES ne s'applique pas aux bâtiments d'habitation ni aux équipements, ni aux bâtiments agricoles.

### **Article UC 10 – HAUTEUR**

La hauteur est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages techniques, cheminées et superstructures sont exclus.

Elle doit être en harmonie avec les constructions voisines.

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder :

- 9mètres au faitage pour toutes les constructions.

L'aménagement d'un niveau supplémentaire dans les combles est admis.

### **Article UC 11 – ASPECT EXTERIEUR**

Cf dispositions générales

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

En outre, elles doivent respecter les prescriptions architecturales figurant dans les dispositions générales du présent règlement.

### **Article UC 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Cf dispositions générales

### **Article UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Cf dispositions générales

Les espaces libres seront aménagés et plantés :

- Dans les lotissements ou groupes d'habitations, un minimum de 10% de la surface totale du terrain support d'une opération d'ensemble comprenant plus de 5 logements doit être aménagé en aires de jeux et espaces verts facile d'accès.
- Les aires de stationnement à l'aire libre doivent être plantés à raison d'un arbre (feuillus) pour quatre emplacements.

Dans le secteur UCf :

- La plantation d'écrans végétaux pourra être préconisée en complément d'un aspect architectural de qualité, notamment pour masquer les aires de dépôts et stockage.
- Les espaces non utilisés pour la construction, la circulation et le stationnement devront être engazonnés.

---

### Section 3

## POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

---

#### **Article UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation des sols des bâtiments d'habitation est limité à 0.40.

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols pour les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales ou de services, les équipements et les bâtiments agricoles.

## **CHAPITRE 3 :** **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF**

Caractère de la zone :

**Zones équipées réservées aux activités artisanales, aux petites industries, aux services et aux activités commerciales.**

Elle comporte :

**Une zone UF1, labellisée, dédiée à l'intercommunalité et où les commerces sont interdits.**

Zone créée conformément à l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme, application de l'article 52 de la Loi Barnier. Les dossiers et schémas d'intention concernant les zones d'activité de Chanasson et Bois vert sont intégrés aux annexes du rapport de présentation (dossier 1.3). Ces études permettront aux aménageurs de déroger à la marge de recul de 75m par rapport à l'axe de la RD1082, recul imposé par la loi.

### **Section 1** **NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article UF 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- Les constructions d'habitations isolées autres que celles définies à l'article 2
- Les lotissements à usage d'habitation
- Toute nouvelle construction à usage agricole ou forestière.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Le stationnement des caravanes isolées, les terrains de camping et de caravaning
- Les parcs de jeux, aires de jeux et de sports ouverts au public.

#### **Article UF 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Sont admises sous conditions :

- Les installations classées à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter le dangers et nuisances pour le voisinage.
- Les constructions à usage d'habitation à la condition qu'elles n'excèdent pas 1 logement par entreprise et qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est nécessaire et directement liée aux activités antérieures ou simultanées de la zone, et que leur surface hors œuvre nette n'excède pas 200m<sup>2</sup> par logement.
- Les dépôts à condition qu'ils soient invisibles depuis l'espace public.
- Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles édictées par le PLU, toute autorisation de construire le concernant ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

En UF1 sont admises sous condition :

- Les constructions à usage d'activité économique secondaire (de production et magasin d'usine), tertiaire (services divers, hôtellerie, restauration...) et les installations classées compatibles avec l'environnement sous réserve qu'elles s'inscrivent dans un aménagement cohérent et paysager de la zone. A titre d'exemple, les activités de ferrailleurs, dépôts de véhicules hors d'usage sont proscrits.

## Section 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

---

### **Article UF 3 – ACCES ET VOIRIE**

#### 3.1. Accès :

Cf dispositions générales

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

- De 9 mètres minimum pour les activités destinées à recevoir des poids lourds.
- De 6 mètres minimum pour les habitations.

#### 3.2. Voirie :

Cf dispositions générales

Par ailleurs, les voies doivent être compatibles avec un aménagement d'ensemble du secteur. Les voies nouvelles se terminant en impasse sont tolérées dans la mesure où, aucun raccord aux voiries déjà existantes n'est possible. Ces impasses, si elles sont réalisées, devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Enfin, elles doivent permettre le croisement des véhicules lourds et comporter au moins un cheminement pour les piétons.

En UF1, les voies devront être d'une largeur minimum de 10m00.

### **Article UF 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 4.1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution en eau potable.

#### 4.2. Assainissement :

Toute construction neuve doit, si il existe, être raccordée au réseau collectif.

Lorsque l'assainissement gravitaire n'est pas possible, la pompe de relevage nécessaire au raccordement reste à la charge du pétitionnaire.

#### Eaux pluviales :

SI il existe, toutes les constructions neuves doivent être raccordées au réseau d'eau pluviale collectif.

- En cas d'existence d'un réseau séparatif, les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales et sont à la charge du constructeur.
- En cas d'absence d'un réseau séparatif à proximité, ou même si le réseau est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs conformément à la réglementation en

vigueur (article 641 du Code Civil). Doit notamment être prévu l'équipement d'un bassin tampon en attente d'un branchement ultérieur au réseau collectif. Il est rappelé que cet équipement reste à la charge du pétitionnaire.

- Dans tous les cas, en plus du raccordement au réseau collectif (dans le cas où il existe) ou pour toutes les autres propriétés, un bassin tampon d'un minimum de 5m<sup>3</sup> doit équiper chaque bâtiment afin de minimiser le débit des eaux pluviales lors des orages exceptionnels. Il est rappelé que cet équipement reste à la charge du pétitionnaire.

En cas d'impossibilité technique, d'autres dispositifs pourront être tolérés.

- Enfin, les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

#### Eaux usées :

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent, si il existe, être rejetés dans le réseau public d'assainissement.

Le déversement des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus, conformément à l'article L35.8 du Code de la Santé Publique. Elle peut être subordonnée à certaines conditions notamment à un prétraitement approprié.

#### **4.3. Réseaux secs :**

##### Electricité :

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux de distribution en électricité, basse tension et branchements devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, intégré à l'aspect extérieur des façades.

##### Télécommunications :

Sauf cas d'impossibilité technique, l'ensemble des nouveaux réseaux et branchements (téléphone, réseaux câblés...) sera réalisé en souterrain ou, à défaut, intégré à l'aspect extérieur des façades.

##### Eclairage public :

Sauf cas d'impossibilité technique, l'ensemble des nouveaux réseaux et branchements sera réalisé en souterrain ou, à défaut, intégré à l'aspect extérieur des façades.

Sauf cas d'impossibilité technique.

### **Article UF 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

La surface, la forme des parcelles et la nature du sous sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Sauf contraintes techniques, les affouillements et exhaussements de sol ne pourront excéder 1mètre à compter du terrain naturel.

### **Article UF 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Cf dispositions générales

6.1 Les constructions doivent être implantées sur la limite dite « ligne de construction » se substituant à l'alignement et figuré au plan.

6.2 En l'absence de ligne de construction, l'implantation des constructions doit respecter le recul minimum fixé par rapport à l'axe des voies suivantes :

- La RD1082
- Le Chemin de Bois Vert.

6.3 Le long des autres voies, l'implantation de toutes constructions (y compris les piscines et annexes) doivent respecter un recul minimum de 5m par rapport aux limites des emprises publiques et des autres voies.

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

- Dans tous les cas, l'implantation des constructions doit prendre en compte le paysage existant et notamment l'implantation des bâtiments existants situés dans leur environnement.
- Dans tous les cas les surfaces laissées par le recul seront traitées en continuité avec l'espace public.

#### **Article UF 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer aux volumes existants.  
Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans toutefois être inférieur à 5m00.

Les piscines devront être implantées en retrait de 5mètres des limites séparatives.

En UF1, les projets de constructions nouvelles pourront s'implanter en limite séparative si la hauteur construite sur limite des bâtiments n'excède pas 10m ou s'ils jouxtent d'autres constructions à usage industriel et artisanal sur la propriété voisine et lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies et lorsque la circulation des véhicules de secours est aisément assurée.

#### **Article UF 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Les constructions non contiguës doivent être éloignées d'au moins 5 mètres.

#### **Article UF 9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions à usage d'activités artisanales, petites industries ou de services ne doit pas dépasser 60% de la superficie du terrain support de la construction.

En UF1, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

#### **Article UF 10 – HAUTEUR**

La hauteur au faîtage est limitée à 12 mètres, sauf contraintes techniques dûment justifiées.

En UF1, la hauteur maximum des constructions comptée au faîtage au point le plus bas du terrain naturel est fixée à 15 mètres.

Dans tous les secteurs, une hauteur supérieure pourra être admise, pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques.

### **Article UF 11 – ASPECT EXTERIEUR**

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

#### Sont interdits :

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

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

Les volumes complexes.

La multiplicité des matériaux.

Les remodelages topographiques intempestifs.

#### Tenue des parcelles :

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

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

#### Terrassements

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

#### Toitures :

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

Les toitures à une seule pente peuvent être autorisées pour les constructions accolées aux bâtiments principaux et pour les constructions dont la surface n'excède pas 25m<sup>2</sup>.

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

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

#### Matériaux :

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

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

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

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

#### Enseignes

Les enseignes devront être intégrées aux façades des bâtiments et en aucun cas en surélévation sur les toitures. Les enseignes clignotantes sont interdites. Des exceptions pourront être tolérées en fonction de la nécessité liée à l'activité.

#### Clôtures :

L'édification d'une clôture est facultative.

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

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

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

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

#### Stockages

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

### **Article UF 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Cf dispositions générales

Les aires de stationnement sont interdites entre la RD1082 et la « ligne de construction » se substituant à l'alignement lorsqu'elle est figurée au plan.

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

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

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

En UF1, il est exigé :

- 1 place de stationnement par 50m<sup>2</sup> de SHON pour les constructions destinées à abriter du personnel ;
- 1 place de stationnement par 25m<sup>2</sup> de SHON pour les constructions destinées à recevoir du public.

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

### **Article UF 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Cf dispositions générales

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre par 6 places de stationnement et un aménagement paysager de chaque parcelle sera recherché.

Les dépôts stockages et décharges seront entourés d'un écran de verdure à feuillage persistant d'une hauteur de 2 mètres.

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

Les végétaux utilisés pour les plantations doivent être composés d'essences locales.

---

### **Section 3**

### **POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

---

### **Article UF 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé



---

## **CHAPITRE 4 :** **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ULS**

Caractère de la zone :

**Zone proche des bassins d'habitat destinée à l'accueil  
d'équipements collectifs d'activités de sports, loisirs ainsi que de  
services.**

---

### **Section 1** **NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **Article ULS 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- Toute occupation et utilisation du sol susceptible d'induire de nuisances ou des dangers pour le voisinage.
- Toute nouvelle construction à usage agricole
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les entrepôts
- Les constructions ou installations à usage d'activités industrielles.
- Les installations classées.

#### **Article ULS 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

**Des orientations d'aménagement ont été prises au document 2.2, chapitre C afin de**  
o **structurer les liens entre les équipements collectifs existants et à venir**  
o **Sécuriser les échanges avec les autres territoires de la commune.**

**Elles devront être prises en compte pour toute intervention dans cette zone.**

##### **2.1 Sont admises sous conditions :**

- Les constructions et installations à usage d'équipements collectifs de loisirs touristiques, culturels, sportifs. Les hébergements hôteliers.
- Les habitations légères de loisirs. Les installations de campings et caravanings.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est nécessaire et directement liée aux activités antérieures ou simultanées de la zone, et que leur surface hors œuvre nette n'excède pas 200 m<sup>2</sup>.

Toutes les occupations et utilisations nouvelles ne sont admises que si celles-ci s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble ou sont compatibles avec un aménagement de la totalité de la zone et sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et leur raccordement aux réseaux publics, au fur et à mesure de leur réalisation, à la charge de l'opérateur.

Une notice justificative de la compatibilité de l'opération avec l'aménagement de l'ensemble de la zone devra être établie avant toute demande d'autorisation.

Ces conditions ne s'appliquent pas à l'aménagement dans leur volume des constructions existantes.

---

## Section 2

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

---

#### **Article ULs 3 – ACCES ET VOIRIE**

##### 3.1. Accès :

Cf dispositions générales

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

- De 9 mètres minimum pour les activités destinées à recevoir des poids lourds.
- De 6 mètres minimum pour les habitations.

##### 3.2. Voirie :

Cf dispositions générales

Par ailleurs, les voies doivent être compatibles avec un aménagement d'ensemble du secteur. Les voies nouvelles se terminant en impasse sont tolérées dans la mesure où aucun raccord aux voiries déjà existantes n'est possible. Ces impasses, si elles sont réalisées, devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

#### **Article ULs 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### 4.1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution en eau potable.

##### 4.2. Assainissement :

Toute construction neuve doit, si il existe, être raccordée au réseau collectif.

Lorsque l'assainissement gravitaire n'est pas possible, la pompe de relevage nécessaire au raccordement reste à la charge du pétitionnaire.

##### Eaux pluviales :

SI il existe, toutes les constructions neuves doivent être raccordées au réseau d'eau pluviale collectif.

- En cas d'existence d'un réseau séparatif, les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales et sont à la charge du constructeur.
- En cas d'absence d'un réseau séparatif à proximité de l'habitation, ou même si le réseau est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs conformément à la réglementation en vigueur (article 641 du Code Civil). Doit notamment être prévu l'équipement d'un bassin tampon en attente d'un branchement ultérieur au réseau collectif. Il est rappelé que cet équipement reste à la charge du pétitionnaire.
- Dans tous les cas, en plus du raccordement au réseau collectif (dans le cas où il existe) ou pour toutes les autres propriétés, un bassin tampon d'un minimum de 5m<sup>3</sup> doit équiper chaque bâtiment afin de minimiser le débit des eaux pluviales lors des orages exceptionnels. Il est rappelé que cet équipement reste à la charge du pétitionnaire.

En cas d'impossibilité technique, d'autres dispositifs pourront être tolérés.

Eaux usées :

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent, si il existe, être rejetés dans le réseau public d'assainissement.

Le déversement des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus, conformément à l'article L35.8 du Code de la Santé Publique. Elle peut être subordonnée à certaines conditions notamment à un prétraitement approprié.

**4.3. Réseaux secs :**

Electricité :

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux de distribution en électricité, haute tension A, basse tension et branchements devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, intégré à l'aspect extérieur des façades.

Télécommunications :

Sauf cas d'impossibilité technique, l'ensemble des nouveaux réseaux et branchements (téléphone, réseaux câblés...) sera réalisé en souterrain ou, à défaut, intégré à l'aspect extérieur des façades.

Eclairage public :

Sauf cas d'impossibilité technique, l'ensemble des nouveaux réseaux et branchements sera réalisé en souterrain ou, à défaut, intégré à l'aspect extérieur des façades.

**Article ULs 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

La surface, la forme des parcelles et la nature du sous sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Sauf contraintes techniques, les affouillements et exhaussements de sol ne pourront excéder 1mètre à compter du terrain naturel.

**Article ULs 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Cf dispositions générales

6.1 Sauf indication contraire portée au plan, toute construction doit être implantée à 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur. Cette distance peut être réduite pour prendre en compte le paysage existant et notamment l'implantation des constructions existantes sur les propriétés contiguës.

6.2 Le long de la route de Pouilly les Feurs, à l'intérieur de l'agglomération, les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance minimum de 12m50 comptée à partir de l'axe de la voie. Ce recul devra être traité en espace de service pour la voirie et comporter un trottoir, un ou plusieurs espaces de stationnements pour les voitures mais également pour les bus. Il devra également être largement végétalisé.

6.3 Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 6.1 peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Article ULs 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 Les projets de 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 et à l'environnement existant.

7.2 Toute construction doit être implantée :

- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à sa demie hauteur avec un minimum de 5 mètres.
- Soit le long des limites séparatives à condition que le mur implanté en limite corresponde aux exigences réglementaires relatives à la sécurité incendie.

7.3 Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 6.1 peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **Article ULs 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Les constructions non contiguës doivent être éloignées d'au moins 5mètres.

#### **Article ULs 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

#### **Article ULs 10 – HAUTEUR**

La hauteur est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages techniques, cheminées et superstructures sont exclus.

Elle doit être en harmonie avec les constructions voisines.

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage.

#### **Article ULs 11 – ASPECT EXTERIEUR**

Cf dispositions générales

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

En outre, elles doivent respecter les prescriptions architecturales figurant dans les dispositions générales du présent règlement.

#### **Article ULs 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Cf dispositions générales

#### **Article ULs 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Cf dispositions générales

Les surfaces libres de toutes constructions ainsi que les délaissés et les aires de stationnement doivent être plantés en espaces verts en harmonie avec la composition paysagère de l'ensemble de la zone.

Le long de la route départementale n°58, les aménagements des abords des constructions devront être traités en espaces verts qui intègrent les aires de stationnements et les trottoirs en façade le long de la voie.

---

### Section 3

## POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

---

#### **Article ULs 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## TITRE 4 :

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

---

- 5- Zone AU indicé
- 6- Zone AUF et AUF1
- 7- Zone AU

### Rappel du code de l'urbanisme :

Articles L 441.2 et suivants : L'édification de clôtures est soumise à déclaration.  
Articles R 442.1 et suivants : Les installations et travaux divers sont soumises à l'autorisation et prévue aux dits articles.  
Articles L 430.1c : Les démolitions sont soumises aux permis de démolir.  
Article L130.1 : la coupe et l'abattage d'arbres sont soumis à déclaration.



## **CHAPITRE 5 :** **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa**

### Caractère de la zone :

**Zone naturelle peu ou pas équipées contiguës au bourg. De vocation résidentielle pouvant accueillir des commerces et des services elles sont urbanisables pendant la durée du PLU sous forme d'opérations d'ensemble compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.**

Proches du bourgs, ces territoires nécessitent d'être organisé dans leurs développement afin d'assurer une continuité avec le bourg existant : ils doivent notamment favoriser la diversité des modes d'habitats et permettre l'intégration d'activités commerciales, artisanales, de bureau ou d'équipements publics.

### Elle comprend :

- Un secteur AUar qui correspond à un territoire exposé aux risques d'inondations

## **Section 1** **NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article AUa1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### Sont interdits :

- Toute occupation du sol susceptible d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Toute nouvelle construction à usage agricole
- Les installations classées soumises à autorisation.
- Les installations classées soumises à déclaration autres que celles définies au paragraphe AU indicé 2.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage, de ferrailles et autres matériaux
- Le stationnement des caravanes isolées, les terrains de camping caravanning
- Les lotissements à usage d'activité industrielle ou artisanale.

### **Article AUa2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

**L'ouverture à la construction doit se faire en respect des orientations d'aménagement qui figurent en partie 2.2 du présent PLU, chapitre D.**

#### Sont admises sous conditions :

- Les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve que celles-ci s'intègrent aux sites et aux paysages et qu'elles ne soient pas de nature à présenter, par leur implantation, de gêne pour le voisinage.
- Les piscines, constituant une annexe à un bâtiment d'habitation, sous réserve que celles-ci s'intègrent aux sites et aux paysages et qu'elles ne soient pas de nature à présenter, par leur implantation, de gêne pour le voisinage.
- Les annexes non accolées aux constructions dans la limite d'un bâtiment par tènement.

- Les constructions à usage d'activité artisanale sous réserve que leur surface hors œuvre n'excède pas **150m<sup>2</sup>** et que toutes les dispositions soient prises pour éviter les dangers et les nuisances pour le voisinage.
- Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants de la zone, qu'elles soient liées à des activités artisanales, de services ou de commerces, et que soit mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage.

Lorsqu'un terrain est situé en secteur AUar, toutes les constructions, extensions ou rénovations autorisées sont soumises à l'avis préalable du service hydraulique de la DDE qui pourra, en fonction de la côte NGF, imposer des prescriptions spéciales aux pétitionnaires.

---

## Section 2

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

---

#### **Article AUa3 – ACCES ET VOIRIE**

##### 3.1. Accès :

Cf dispositions générales

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

- De 9 mètres minimum pour les activités destinées à recevoir des poids lourds.
- De 6 mètres minimum pour les habitations.

##### 3.2. Voiries :

Cf dispositions générales

Elles devront nécessairement :

- se référer aux orientations d'aménagements pour plus de précisions sur certaines voies à créer, articles 3.1a, 3.1b et 3.2.
- Comporter un espace d'une largeur minimum de 1m20 matérialisé et protégé de la chaussée, réservé au piéton.

Par ailleurs, les voies nouvelles se terminant en impasse sont tolérées dans la mesure où, aucun raccord aux voiries déjà existantes n'est possible. Ces impasses, si elles sont réalisées, devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

#### **Article AUa4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Toute construction neuve doit, si il existe, être raccordée au réseau collectif.

Lorsque l'assainissement gravitaire n'est pas possible, la pompe de relevage nécessaire au raccordement reste à la charge du pétitionnaire.

##### Eaux pluviales :

SI il existe, toutes les constructions neuves doivent être raccordées au réseau d'eau pluviale collectif.

- En cas d'existence d'un réseau séparatif, les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales et sont à la charge du constructeur.

- En cas d'absence d'un réseau séparatif à proximité de l'habitation, ou même si le réseau est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs conformément à la réglementation en vigueur (article 641 du Code Civil). Doit notamment être prévu l'équipement d'un bassin tampon en attente d'un branchement ultérieur au réseau collectif. Il est rappelé que cet équipement reste à la charge du pétitionnaire.
- Dans tous les cas, en plus du raccordement au réseau collectif (dans le cas où il existe) ou pour toutes les autres propriétés, un bassin tampon d'un minimum de 5m<sup>3</sup> doit équiper chaque bâtiment afin de minimiser le débit des eaux pluviales lors des orages exceptionnels. Il est rappelé que cet équipement reste à la charge du pétitionnaire.

En cas d'impossibilité technique, d'autres dispositifs pourront être tolérés.

#### Eaux usées :

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent, si il existe, être rejetés dans le réseau public d'assainissement.

Le déversement des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus, conformément à l'article L35.8 du Code de la Santé Publique. Elle peut être subordonnée à certaines conditions notamment à un prétraitement approprié.

#### **4.3. Réseaux secs :**

##### Electricité :

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux de distribution en électricité, haute tension A, basse tension et branchements devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, intégré à l'aspect extérieur des façades.

##### Télécommunications :

Sauf cas d'impossibilité technique, l'ensemble des nouveaux réseaux et branchements (téléphone, réseaux câblés...) sera réalisé en souterrain ou, à défaut, intégré à l'aspect extérieur des façades.

##### Eclairage public :

Sauf cas d'impossibilité technique, l'ensemble des nouveaux réseaux et branchements sera réalisé en souterrain ou, à défaut, intégré à l'aspect extérieur des façades.

#### **Article AUa5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

La surface, la forme des parcelles et la nature du sous sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Sauf contraintes techniques, les affouillements et exhaussements de sol ne pourront excéder 1mètre à compter du terrain naturel.

#### **Article AUa6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Cf dispositions générales

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent s'implanter à 5mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Toutefois, la réfection ou l'extension des constructions existantes et comprises en partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisées.

L'implantation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics est autorisée entre l'alignement et le recul imposé.

Les piscines devront être implantées en retrait de 5mètres des voies et emprises publiques.

### **Article AUa7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer aux volumes existants.

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives, à une distance qui ne peut être inférieure à 3m00 et doit être calculée selon la formule :

**Distance entre la limite et la construction = hauteur du bâtiment x 0.5**

Des implantations différentes sont admises :

- dans le cadre d'opérations d'ensemble. Dans ce cas, les reculs définis plus haut ne s'appliquent qu'aux limites séparatives de l'unité foncière faisant l'objet de l'opération d'ensemble.
- Dans le cadre de la réfection d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus.
- Dans le cas d'une construction n'excédant pas 3m50 ou s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine les constructions peuvent s'implanter en limite séparative de la parcelle à condition de jouxter cette construction et de respecter sa hauteur. Un bâtiment situé à l'angle de deux parcelles devra avoir ses façades à l'alignement des deux limites. Dans le cas où une seule façade est en limite séparative, l'autre devra être implantée en retrait de 3 mètres de la limite.
- Dans le cas où il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine à condition de jouxter cette construction et de respecter sa hauteur.

Les piscines devront être implantées en retrait de 3mètres des limites séparatives.

### **Article AUa8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions doivent être implantées en tenant compte des constructions voisines afin de s'intégrer aux volumes existants.

### **Article AUa9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

### **Article AUa10 – HAUTEUR**

Cf dispositions générales

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

En outre, elles doivent respecter les prescriptions architecturales figurant dans les dispositions générales du présent règlement.

### **Article AUa12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Cf dispositions générales

### **Article AUa13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Cf dispositions générales

Les espaces libres seront aménagés et plantés.

- Dans les lotissements ou groupes d'habitations, un minimum de 10% de la surface totale

du terrain support d'une opération d'ensemble comprenant plus de 5 logements doit être aménagé en aires de jeux et espaces verts facile d'accès.

- Les aires de stationnement à l'aire libre doivent être plantés à raison d'un arbre (feuillus) pour quatre emplacements.

---

### **Section 3**

## **POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **Article AUa14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation des sols des constructions est limité à 0.40.



## **CHAPITRE 6 :** **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUF**

### Caractère de la zone :

**Zones d'urbanisation future destinées au développement des activités existantes et à l'accueil de nouvelles activités économiques.**  
**La zone AUF pourra être ouverte à la construction avec les règles de la zone UF suivant un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement et le P.A.D.D.**

### Elle comporte :

**Une zone AUF1, labellisée, dédiée à l'intercommunalité et où les commerces sont interdits.**

Zone créée conformément à l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme, application de l'article 52 de la Loi Barnier. Les justifications en fonction des spécificités locales et schémas d'intention concernant les zones d'activité de Chanasson et Bois vert sont intégrées au rapport de présentation et au projet d'aménagement. Ces études permettront aux aménageurs de déroger à la marge de recul de 75m par rapport à l'axe de la RN82, recul imposé par la loi.

### **Section 1**

## **NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article AUF 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### Sont interdits :

- Les constructions d'habitations isolées autres que celles définies à l'article 2
- Les lotissements à usage d'habitation
- Toute nouvelle construction à usage agricole ou forestière.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Le stationnement des caravanes isolées, les terrains de camping et de caravaning
- Les parcs de jeux, aires de jeux et de sports ouverts au public.

### **Article AUF 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Les zones AUF ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation avec les règles de la zone UF qu'après réalisation des équipements de viabilité tant extérieurs qu'intérieurs à la zone et sous réserve de ne pas compromettre l'organisation du reste de la zone si l'opération ne se réalise pas sur la totalité de la zone. Les occupations et utilisations du sol admises sous conditions sont celles admises dans la zone UF.

#### Sont admises sous conditions :

- Les installations classées à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage.
- Les constructions à usage d'habitation à la condition qu'elles n'excèdent pas :
  - 1 logement par entrepriseEt qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est nécessaire et directement liée aux activités antérieures ou simultanées de la zone, et que leur surface hors œuvre nette n'excède pas 200m<sup>2</sup> par logement.

- Les dépôts à condition qu'ils soient invisibles depuis l'espace public.
- Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles édictées par le PLU, toute autorisation de construire le concernant ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

En AUF1 sont admises sous condition :

- Les constructions à usage d'activité économique secondaire (de production et magasin d'usine), tertiaire (services divers, hôtellerie, restauration...) et les installations classées compatibles avec l'environnement sous réserve qu'elles s'inscrivent dans un aménagement cohérent et paysager de la zone. A titre d'exemple, les activités de ferrailleurs, dépôts de véhicules hors d'usage sont proscrits.

---

## Section 2

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

---

#### **Article AUF 3 – ACCES ET VOIRIE**

Toute opération doit préserver les possibilités de raccordement à la voirie publique des occupations du sol susceptibles de s'implanter ultérieurement.

Les règles applicables sont celles de la zone UF.

#### **Article AUF 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les règles applicables sont celles de la zone UF.

#### **Article AUF 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Les règles applicables sont celles de la zone UF.

#### **Article AUF 6 à AUF 13**

Pour chacun de ces articles, les règles applicables sont celles de la zone UF.

---

## Section 3

### POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

---

#### **Article AUF 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **CHAPITRE 7 :** **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU**

Caractère de la zone :

**Zone naturelle, à proximité du bourg, constituant une réserve pour les besoins de l'urbanisation ultérieure sous forme d'habitat.**

Cette zone ne sera urbanisable qu'après modification ou révision du PLU.

---

### **Section 1** **NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **Article AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites :

- Les constructions nouvelles de toute nature à l'exception :
  - de la rénovation et du changement de destination des bâtiments existants,
  - de l'extension mesurée des constructions existantes et
  - de la construction d'annexes fonctionnelles accolées ou non au bâtiment principal.
  - De l'implantation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

#### **Article AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU ADMISES SOUS CONDITIONS**

La reconstruction à l'identique des bâtiments agricoles est admise en cas de sinistre.

---

### **Section 2** **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

**Article AU 3**  
Non réglementé

**Article AU 4**

**Réseaux secs :**

Electricité :

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux de distribution en électricité, haute tension A, basse tension et branchements devront être réalisés en souterrain.

Télécommunications :

Sauf cas d'impossibilité technique, l'ensemble des nouveaux réseaux et branchements (téléphone, réseaux câblés...) sera réalisé en souterrain.

Eclairage public :

Sauf cas d'impossibilité technique, l'ensemble des nouveaux réseaux et branchements sera réalisé en souterrain.

---

#### **Article AU 5**

Non réglementé

#### **Article AU 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques actuelles ou futures ou en retrait minimum de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

Toutefois, sous la condition que l'implantation des constructions prenne en compte le paysage existant et notamment l'implantation des bâtiments existants situés dans leur environnement, la réfection ou l'extension des constructions existantes comprises entre l'alignement et le recul imposé peut être autorisée, si il n'y a pas de gêne pour la circulation et la visibilité.

L'implantation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics est autorisée entre l'alignement et le recul imposé.

De plus, d'autres implantations en retrait peuvent être autorisées dans le cadre de la réfection et l'extension des constructions existantes et situées en retrait de l'alignement.

Les piscines devront être implantées en retrait de 5mètres des voies et emprises publiques.

#### **Article AU 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter en retrait des limites séparatives, à une distance qui ne peut être inférieure à 3m00 et doit être calculée selon la formule :

**Distance entre la limite et la construction = hauteur du bâtiment x 0.5**

Des implantations différentes sont admises :

- Dans le cadre de la réfection d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus.
- Dans le cas où il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine à condition de jouxter cette construction et de respecter sa hauteur.
- Dans le cas où la construction n'excède pas 3m50, l'implantation en limite séparative est possible.

Les piscines devront être implantées en retrait de 3mètres des limites séparatives.

---

### **Section 3**

### **POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

---

Sans objet

## TITRE 5 :

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES & NATURELLES

---

## 8- ZONES A & Ar

### Rappel du code de l'urbanisme :

Articles L 441.2 et suivants : L'édification de clôtures est soumise à déclaration.  
Articles R 442.1 et suivants : Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation et prévue aux dits articles.  
Articles L 430.1c : Les démolitions sont soumises aux permis de démolir.  
Article L130.1 : la coupe et l'abattage d'arbres sont soumis à déclaration.



## **CHAPITRE 8 :** **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

Caractère de la zone :

**Zones de richesses naturelles qu'il convient de protéger notamment en raison de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol.**

Elle comprend :

- Un secteur Ar soumis aux risques naturels d'inondation de la Loire et de ses affluents.

### **Section 1** **NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites :

- Toutes les nouvelles constructions à l'exception de celles nécessaires à l'exploitation agricole, aux services publics et d'intérêt collectif.
- Les terrains de camping caravanning ainsi que le stationnement ou l'implantation de caravanes isolées, bungalow, mobiles home et habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de véhicules hors d'usages.
- Les gravières.

#### **Article A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires au bon fonctionnement des exploitations existantes (sous réserve de dérogation).

Les installations nécessaires au développement des activités d'agrotourisme, complémentaires à une exploitation agricole existante, tel que camping à la ferme.

Dans le cadre de la restauration de bâtiments existants, les fermes auberge, gîtes d'étapes, gîtes ruraux, chambres d'hôtes ou tout autre activité complémentaire à l'activité agricole.

Les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à la réalisation des types d'occupation des sols autorisés sous réserve que ceux-ci s'insèrent dans le paysage.

Les locaux de transformation, de conditionnement et de vente des produits provenant de l'exploitation agricole.

Les constructions annexes (garages, piscines etc....) à condition qu'elles soient liées aux habitations autorisées.

Les installations classées et travaux divers compatibles avec la vocation agricoles de la zone.

Lorsqu'un terrain est situé en secteur Ar, toutes les constructions, extensions ou rénovations autorisées sont soumises à l'avis préalable du service hydraulique de la DDE qui pourra, en fonction de la côte NGF, imposer des prescriptions spéciales aux pétitionnaires.

---

## Section 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

---

### **Article A 3 – ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1. Accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf pour des abris d'animaux.

#### **3.2. Voirie :**

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

### **Article A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1. Eau potable :**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution en eau potable.

A défaut de réseau public, des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particuliers sont autorisées dans la mesure où elles sont réalisées en conformité avec la réglementation en vigueur.

#### **4.2. Assainissement :**

##### Eaux pluviales :

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées en cas d'existence d'un réseau séparatif. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs conformément à la réglementation en vigueur.

##### Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence du réseau public, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome adapté et conforme à la législation en vigueur.

La mise en place d'un dispositif autonome est admise uniquement pour les eaux usées domestiques et les effluents assimilables.

L'évacuation directe des eaux usées dans les puits perdus, fossés et cours d'eau est interdite.

### **Article A 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Sans objet.

---

## **Article A 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Cf dispositions générales

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, l'implantation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics est autorisée entre l'alignement et le recul imposé.

## **Article A 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à sa hauteur avec un minimum de 3mètres.

La réfection d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus est admise, de même que son extension pour des impératifs techniques (élevages,...).

Les constructions dont la hauteur n'excède pas 3m50 pourront être édifiées en limite séparative à condition que dans le cas d'un bâtiment situé à l'angle de deux parcelles :

- Soit ses deux façades sont implantées à l'alignement des deux limites
- Soit l'une des façades est implantée en limite séparative et l'autre est en retrait de 3mètres de celle-ci.

## **Article A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Les constructions non contiguës doivent être implantées à une distance minimum de 4m sauf impératifs techniques.

## **Article A 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

## **Article A 10 – HAUTEUR**

La hauteur est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages techniques, cheminées et superstructures sont exclus.

La hauteur des constructions au faîtage ne doit pas excéder :

- Pour les habitations : 9m.
- Pour les bâtiments agricoles : 14m

Cette limite ne s'applique pas dans le cas d'impératifs techniques.

## **Article A 11 – ASPECT EXTERIEUR**

Cf dispositions générales

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

En outre, elles doivent respecter les prescriptions architecturales figurant dans les dispositions générales du présent règlement.

**Article A 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Cf dispositions générales

**Article A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Cf dispositions générales

Les constructions ou installations à usage agricole, ou d'activité autres doivent être accompagnées d'un traitement végétal (haie ou masse boisée), notamment en périphérie des zones résidentielles.

Les dépôts permanents doivent être ceints d'une haie vive.

---

**Section 3**

**POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

---

**Article A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## TITRE 6 :

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

---

- 9- Zone Nr
- 10- Zone Nh

### Rappel du code de l'urbanisme :

Articles L 441.2 et suivants : L'édification de clôtures est soumise à déclaration.  
Articles R 442.1 et suivants : Les installations et travaux divers sont soumises à l'autorisation et prévue aux dits articles.  
Articles L 430.1c : Les démolitions sont soumises aux permis de démolir.  
Article L130.1 : la coupe et l'abattage d'arbres sont soumis à déclaration.



## **CHAPITRE 9 :** **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nr**

Caractère de la zone :

**Zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la qualité de ses sites, de son milieu naturel et de ses paysages ainsi que de leur intérêt écologique.**

L'indice « r » précise le caractère inondable de cette zone et détermine un territoire soumis aux risques naturels d'inondation de la Loire

Elle comprend :

- un secteur Nra qui indique l'emplacement du lit de la Loire
- un secteur Nr1 pour l'exploitation des gravières.

---

### **Section 1** **NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **Article Nr 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites :

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Nr 2.

#### **Article Nr 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
- Les abris d'animaux d'une surface inférieure à 45m<sup>2</sup>.

Dans le secteur Nr1 :

- Les gravières destinées à l'extraction seulement sans transformation des matériaux sur place.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

---

### **Section 2** **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

### **Article Nr 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1. Accès :**

Cf dispositions générales

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf pour des abris d'animaux.

#### **3.2. Voirie :**

Cf dispositions générales

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

### **Article Nr 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Cf dispositions générales

#### **4.1. Eau potable :**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution en eau potable.

A défaut de réseau public, des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particuliers sont autorisées dans la mesure où elles sont réalisées en conformité avec la réglementation en vigueur.

#### **4.2. Assainissement :**

##### Eaux pluviales :

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées en cas d'existence d'un réseau séparatif. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs conformément à la réglementation en vigueur.

##### Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence du réseau public, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome adapté et conforme à la législation en vigueur.

La mise en place d'un dispositif autonome est admise uniquement pour les eaux usées domestiques et les effluents assimilables.

L'évacuation directe des eaux usées dans les puits perdus, fossés et cours d'eau est interdite.

### **Article Nr 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Cf dispositions générales

## **Article Nr 6– IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Cf dispositions générales

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions (y compris la construction d'une piscine ou d'une annexe) doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, la réfection et l'extension des bâtiments existants et compris en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé peuvent être autorisées.

Toutefois, l'implantation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics est autorisée entre l'alignement et le recul imposé.

## **Article Nr 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à sa hauteur avec un minimum de 3mètres.

La réfection d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus est admise, de même que son extension pour des impératifs techniques (élevages,...).

Les constructions dont la hauteur n'excède pas 3m50 pourront être édifiées en limite séparative.

## **Article Nr 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Sauf contrainte technique, les constructions non contiguës seront implantées :

- Soit accolées au bâtiment
- Soit à une distance minimum de 4m.

## **Article Nr 9– EMPRISE AU SOL**

Sans objet

## **Article Nr 10 – HAUTEUR**

La hauteur est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages techniques, cheminées et superstructures sont exclus.

La hauteur des constructions au faitage ne doit pas excéder 9mètres

## **Article Nr 11 – ASPECT EXTERIEUR**

Cf dispositions générales

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

En outre, elles doivent respecter les prescriptions architecturales figurant dans les dispositions générales du présent règlement.

#### **Article Nr 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Cf dispositions générales

#### **Article Nr 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Cf dispositions générales

**Dans le secteur Nr1** : la remise en état du site de la gravière devra être réalisé par tranches successives au fur et à mesure de l'avancement d l'exploitation.

---

### **Section 3**

### **POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **Article N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## **CHAPITRE 10 :** **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nh**

Caractère de la zone :

**Zone naturelle qui détermine les constructions déjà existantes en zone A pouvant être développées dans les conditions de la zone N : Un périmètre de 10mètres autour des volumes actuels est reporté au plan de zonage**

Elle comprend :

- **un secteur Nhr qui détermine un territoire soumis aux risques naturels d'inondation de la Loire**

### **Section 1** **NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article Nh 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites :

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Nh 2.

#### **Article Nh 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
- Les abris d'animaux d'une surface inférieure à 45m<sup>2</sup>.
- L'équipement, pour les constructions existantes, de piscines et d'abris de jardin à condition que ces derniers ne soient pas construits à l'usage d'un futur logement.
- L'extension et la transformation des bâtiments existants dont le clos et le couvert sont assurés à la date d'approbation du PLU sont admises, y compris :
  - L'aménagement de locaux existants pour des activités touristiques tels qu'auberge, gîtes d'étapes, gîtes ruraux, chambres d'hôtes sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances et des dangers.
  - L'aménagement de locaux existants pour des activités artisanales et leurs extensions sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances et des dangers.

dans les conditions suivantes :

1. Qu'ils soient déjà à usage d'habitat, d'activité artisanale ou touristique (gîte, chambre d'hôtes...) et d'une surface minimum de 50m<sup>2</sup>.
2. Que la surface de planchers hors œuvre nette totale n'excède pas 300m<sup>2</sup> après travaux.
3. Que dans le cadre d'une extension, aucun logement supplémentaire ne soit créé.

**En plus, dans le secteur Nhr :**

4. Que soit prise en considération le niveau des plus hautes eaux connues de la Loire et sous réserve de tenir compte des prescriptions spéciales du service hydraulique de la DDE

Toutes les constructions, extensions ou rénovations autorisées sont soumises à l'avis préalable du service hydraulique de la DDE qui pourra, en fonction de la côte NGF, imposer des prescriptions spéciales aux pétitionnaires.

---

**Section 2**  
**CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

**Article Nh 3 - ACCES ET VOIRIE**

**3.1. Accès :**

Cf dispositions générales

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf pour des abris d'animaux.

**3.2. Voirie :**

Cf dispositions générales

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

**Article Nh 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Cf dispositions générales

**4.1. Eau potable :**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution en eau potable.

A défaut de réseau public, des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particuliers sont autorisées dans la mesure où elles sont réalisées en conformité avec la réglementation en vigueur.

**4.2. Assainissement :**

**Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées en cas d'existence d'un réseau séparatif. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs conformément à la réglementation en vigueur.

**Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence du réseau public, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome adapté et conforme à la législation en vigueur.

La mise en place d'un dispositif autonome est admise uniquement pour les eaux usées domestiques et les effluents assimilables.

L'évacuation directe des eaux usées dans les puits perdus, fossés et cours d'eau est interdite.

#### **Article Nh 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Cf dispositions générales

#### **Article Nh 6– IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Cf dispositions générales

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions (y compris la construction d'une piscine ou d'une annexe) doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, la réfection et l'extension des bâtiments existants et compris en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé peuvent être autorisées à condition que ce soit sans danger pour la circulation.

Par ailleurs :

- Les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés à l'alignement des voies publiques peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments.
- L'extension des constructions existantes et comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisée.

Enfin, si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

Toutefois, l'implantation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics est autorisée entre l'alignement et le recul imposé.

#### **Article Nh 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction (y compris la construction d'une piscine ou d'une annexe) doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à sa hauteur avec un minimum de 3mètres. La réfection d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus est admise, de même que son extension pour des impératifs techniques (élevages,...).

Les constructions dont la hauteur n'excède pas 3m50 pourront être édifiées en limite séparative à condition que dans le cas d'un bâtiment situé à l'angle de deux parcelles :

- Soit ses deux façades sont implantées à l'alignement des deux limites
- Soit l'une des façades est implantée en limite séparative et l'autre est en retrait de 3mètres de celle-ci.

## **Article Nh 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Sauf contrainte technique, les constructions non contiguës seront implantées :

- Soit accolées au bâtiment
- Soit à une distance minimum de 4m.

## **Article Nh 9– EMPRISE AU SOL**

Sans objet

## **Article Nh 10 – HAUTEUR**

La hauteur est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages techniques, cheminées et superstructures sont exclus.

La hauteur des constructions au faîtage ne doit pas excéder 9mètres

## **Article Nh 11 – ASPECT EXTERIEUR**

Cf dispositions générales

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

En outre, elles doivent respecter les prescriptions architecturales figurant dans les dispositions générales du présent règlement.

## **Article Nh 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Cf dispositions générales

## **Article Nh 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Cf dispositions générales

**Dans le secteur Nr1** : la remise en état du site de la gravière devra être réalisé par tranches successives au fur et à mesure de l'avancement d l'exploitation.

---

### **Section 3**

## **POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

---

## **Article Nh 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## **7 ANNEXES :**

---

- 1- Glossaire des articles relatifs à l'occupation des sols
- 2- Extrait des textes de lois applicables au présent règlement
- 3- Définitions de base des dispositions techniques
- 4- Assistance au dépôt de permis de construire
- 5- Plan de repérage des sections cadastrales



## **1- Glossaire des articles relatifs à l'occupation des sols et demeurant applicables au territoire communal**

### **Concernant le sursis à statuer**

Article L 111.10 – Lorsque les travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution des travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L 111.8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités. Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

### **Concernant le droit de préemption urbain**

Article L 421.4 – Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

### **Concernant les règles d'urbanisme des lotissements**

Article L315.2.1 – Lorsque qu'un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de 10 années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

Toutefois, lorsqu'une majorité de co-lotis, calculée comme il est dit à l'article L.315-3, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports des co-lotis entre eux contenus dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes en vigueur.

### **Concernant la sécurité et la salubrité publique**

Article R 111.2 – Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

### **Concernant les nuisances sonores**

Article R111.3.1 – Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont susceptibles en raison de leurs localisations, d'être exposées à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

### **Concernant le patrimoine archéologique**

Article R 11.3.2 – Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

### **Concernant la desserte par les voies, les accès et le stationnement**

Article R 111.4 – Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment sur les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée

compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

. Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### **Concernant la contribution du constructeur à l'équipement du quartier.**

Article R111.7 – Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire. En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

#### **Concernant la protection des paysages**

Article R 111.14.2 – Le Permis de Construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n°76.629 du 10 Juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

#### **Relatif aux directives d'aménagement national**

Article R 111.15 – Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1<sup>er</sup> Octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du 2<sup>ème</sup> alinéa de l'article R 122.22

#### **Concernant la qualité architectural et l'aspect extérieur**

Article R 111.21 – Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## 2- Extrait des textes de lois applicables au présent règlement :

### L. 130.1 : Espaces boisés classés ou à protéger

#### **Art. L 130-1**

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code Forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public approuvé avant le 10 Juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'applications du présent alinéa. (...)

#### **Art. R. 130-1**

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les bois, forêts et parcs situés sur le territoire des communes ou parties de communes ou l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public ainsi que dans les espaces boisés classés.

Toutefois, une telle autorisation n'est pas requise :

- 1° lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- 2° lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du titre I du livre Ier de la première partie du Code Forestier ;
- 3° lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 222-1 à L. 222-4 et à l'article L. 223-2 du Code Forestier ;
- 4° lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du centre régional de la propriété forestière en application de l'article L. 130-1, 5° alinéa.

#### **Art. R. 130-13**

Le régime des coupes et abattage d'arbres en espace boisé classé s'applique aux coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts et parcs situés sur le territoire des communes ou parties de communes ou l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'est pas encore public.

#### **Art. R. 130-14**

Lorsqu'un propriétaire décide de procéder, dans un bois, forêt ou parc, situé sur le territoire d'une commune ou partie de commune ou l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, à un défrichement soumis à autorisation administrative en application de l'article L. 311-1 du Code Forestier, ou qu'il soumet à l'approbation du préfet un règlement d'exploitation ou une demande d'autorisation de coupe au titre de l'article L. 421-1 du Code Forestier, la déclaration de défrichement, le projet de règlement d'exploitation ou la demande d'autorisation de coupe vaut aussi demande d'autorisation préalable de coupe au sens du cinquième alinéa de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme ainsi que demande d'autorisation préalable pour l'application de l'article L. 421-6 dudit code. L'instruction est engagée conjointement au titre des deux législations.

#### **Art. R. 130-15**

Les demandes d'autorisation d'utilisation ou d'occupation du sol portant sur des bois, forêts ou parcs et impliquant coupe et abattage ne sont pas recevables si le dossier les concernant ne comporte pas l'autorisation de coupe ou d'abattage et, le cas échéant, de défrichage.

**Art. R. 130-22**

Sans préjudice des sanctions édictées par le présent code et le Code Forestier, toute infraction aux dispositions de l'article R. 130-13 ci-dessus sera punie des peines prévues par les contraventions de la cinquième classe.

**L. 421.3 : stationnements dans la construction**

**Art. L. 421-3**

Le permis de construire ne peut être accordé que si les constructions projetées sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires concernant l'implantation des constructions, leur destination, leur nature, leur architecture, leurs dimensions, leur assainissement et l'aménagement de leurs abords et si le demandeur s'engage à respecter les règles générales de construction prises en application du chapitre Ier du livre du Code de la construction et de l'habitation. (.....)

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, ou tout en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L. 421-1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au quatrième alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. Le montant de cette participation ne peut excéder 80 000 francs par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi n°2000-1208 du 13 Décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, est modifiée au 1<sup>er</sup> Novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut National de la statistique et des études économiques. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application des quatrième et cinquième alinéa du présent article et précise notamment les modalités d'établissement, de liquidation et de recouvrement de la participation prévue au quatrième alinéa, ainsi que les sanctions et garanties y afférentes (...)

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

### 3- Définitions de base des dispositions techniques :

**Alignement** : l'alignement est la détermination par l'autorité administrative compétente, de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraine. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (article L111.1 et L112.2 du Code de la Voirie Routière).

**Coefficient d'emprise au sol (C.E.S)** : le coefficient d'emprise au sol est le quotient de la surface construite au sol par la surface du terrain d'assiette.

**Coefficient d'occupation du sol (C.O.S)** : le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors d'œuvre net susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

**Surface hors œuvre brut (S.H.O.B)** : la surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

**Surface hors œuvre nette (S.H.O.N)** : la surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

- a) Des surfaces de planchers hors œuvre des combles et de sous sol non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.
- b) Des surfaces de plancher hors œuvre des toitures, des terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée.
- c) Des surfaces de planchers hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments, aménagés en vue du stationnement des véhicules.
- d) Des surfaces de planchers hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux, ou du matériel agricole, ainsi que des serres de production.

Sont également déduites de la surface hors œuvre brute :

- Dans le cadre de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation, une surface forfaitaire de 5m<sup>2</sup> par logement pour les travaux d'amélioration sanitaire des locaux, la fermeture des balcons, loggias et parties non closes en rez-de-chaussée.
- Pour les travaux d'isolation des locaux d'habitation (thermique ou acoustique) une superficie égale à 5% de la S.H.O.B après application des déductions a, b et c susvisés.

**Hauteur** : La hauteur est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.



## 4- au dépôt de permis de construire

Afin de répondre à toutes vos questions concernant l'intégration paysagère de vos réalisations, le conseil général met à disposition de la population des architectes conseil lors de permanences mensuelles. Pour les dates et la prise de rendez-vous, s'adresser à la communauté de commune de Balbigny, 6 rue du 8 mai, 42510 Balbigny, 04 77 27 61 81  
Permanence le deniers vendredi de chaque mois

Toutes les pièces décrites ci-dessous doivent être réalisé pour l'élaboration du permis de construire.

*(Liste non exhaustive)*

### Le dossier de présentation du site

Il comprend :

- Un plan de situation entre l'échelle 1.1000° et 1.5000°
- Un plan masse au 1.200° représentant le bâtiment dans la ou les parcelles mettant en évidence les cotations du terrain, l'accroche au réseau d'eau potable et au réseau EDF-GDF (si il y a lieu) ainsi que le dispositif d'assainissement (emplacement de l'assainissement autonome ou du réseau d'accroche à l'assainissement collectif).

### Le volet paysager :

Il comprend :

- Une notice explicative
- Une mise en perspective du projet dans son environnement (photomontage, dessin...)
- Une coupe sur le bâtiment et sur l'ensemble du terrain de limite en limite.

### Le dossier de plans au 1.100°

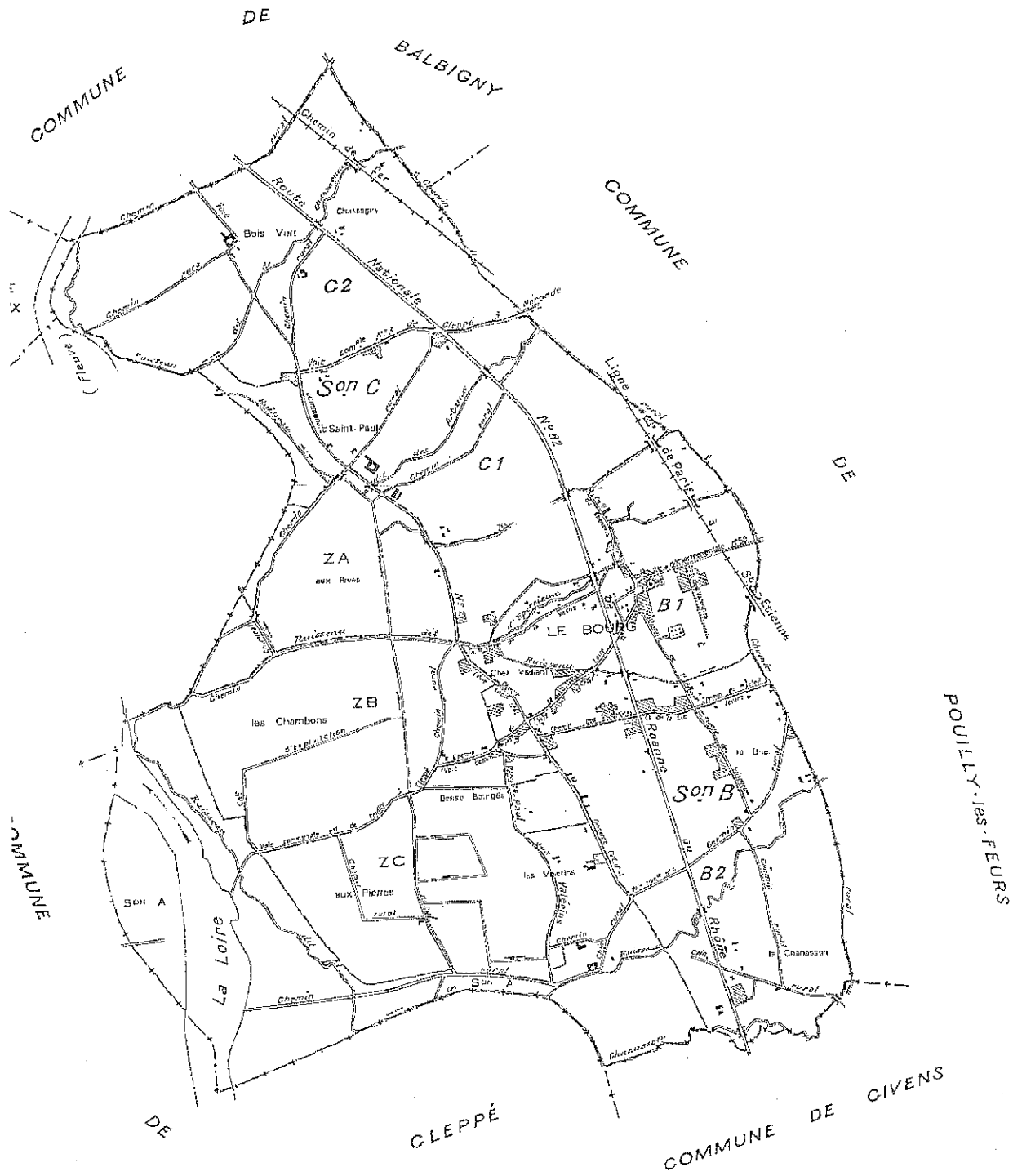
Il comprend :

- Les plans de l'existant c'est-à-dire du ou des bâtiments existants sur la parcelle avant travaux (dans le cadre d'une rénovation ou d'une extension) :
  - Plan de chaque niveau existant
  - Façades existantes
- Les plans du projet envisagé :
  - Plan de chaque niveau
  - Une ou plusieurs coupes sur le bâtiment
  - Façades projetés

Et toutes les pièces nécessaires à la compréhension du projet au regard du site.



### 5- Plan de repérage cadastral



ZONES	OBJET	particularités	
<b>ZONES URBAINES</b>	<b>UB</b>	Elle correspond au bourg historique. C'est un territoire dense (habitat, équipements) qui peut être encore densifié (pas de COS). Les prescriptions d'architectures, volumes, matériaux sont précisées. L'architecture contemporaine est acceptée.	
	<b>UC</b>	<b>UCf</b>	Elle correspond aux bassins d'habitats plus récents et équipés en périphérie. Le tissu bâti est plus dispersé. Espace situé à proximité immédiate de la route nationale 82 et des nuisances sonores et en continuité du centre bourg. L'habitat est toléré. Des prescriptions d'aménagements sur la route sont précisées. La plus grande partie est dédiée aux services, commerces et aux équipements
		<b>UCr</b>	Espace construit en territoire inondable. Le COS est limité pour ne pas augmenter les risques.
	<b>UF et UF1</b>	Elle correspond aux deux zones existantes, strictement réservée aux activités. Elle comprend une zone UF1 destinée à l'intercommunalité et où les commerces sont interdits. L'architecture et notamment le traitement des façades et des aménagements extérieurs, sont précisés (article 11)	
	<b>ULs</b>	Elle correspond à un territoire à vocation sportive et de loisirs existant qui officie de « réserve verte » Les aménagements sont réglementés et l'architecture est ouverte à des formes contemporaines.	
<b>ZONES D'URBANISATION FUTURE</b>	<b>AUa</b>	Elles sont à urbaniser en ordre continu. Situées à proximité immédiate du bourg et afin d'assurer leurs progressions : - l'alignement est règlementé. - la densité n'est pas limitée.	
		<b>AUar</b>	L'indice « r » précise le caractère inondable de la zone
	<b>AUF et AUF1</b>	Elle est à urbaniser pour les besoins économiques. Idem zone UF et AUF Son développement est réalisé à l'écart des bassins d'habitat suivant des orientations d'aménagement, notamment concernant la création de voiries.	
	<b>AU</b>	Elles déterminent des réserves pour l'urbanisation future. Après le remplissage des zones AU elles pourront être urbanisées partiellement ou en totalité à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement de la totalité de la zone. Une notice justificative de l'intérêt général de l'opération projetée, ainsi qu'un projet d'aménagement de l'ensemble de la zone devront être établis avant toute utilisation de la zone.	
<b>ZONES AGRICOLES &amp; NATURELLES A PROTEGER</b>	<b>A</b>	Elle correspond à un territoire agricole protégé L'indice « r » précise le caractère inondable de la zone	
		<b>Ar</b>	L'indice « r » précise le caractère inondable de la zone
	<b>Nr</b>	Elle correspond à un territoire naturel strictement protégé	Lit du Fleuve Loire
		<b>Nra</b> <b>Nr1</b>	Gravières
	<b>Nh</b>	Elle correspond a un territoire qui détermine les constructions existantes enclavées en zone A et pouvant être développées dans la limite de la réglementation en zone N. <b>Nhr</b>	L'indice « r » précise le caractère inondable de la zone, le « a » indique l'emplacement du lit de la Loire

Ces différentes zones ou secteur sont délimités sur le plan (Cf plan dans les pièces n°3.1 et n°3.2 du présent PLU) et repérés par leurs indices respectifs.