

Modification simplifiée n°6 du Plan Local d'Urbanisme

5

EXTRAIT REGLEMENT ECRIT Zones UE et N



PLU

Approbation le : 12/07/2010

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Municipal
du 23 septembre 2024
Le Maire

Révisions et modifications :

- Modification n°1 approuvée par délibération le 04/02/2013
- Révision simplifiée n°1 approuvée par délibération le 04/02/2013
- Modification n°2 approuvée par délibération le 16/12/2013
- Modification n°3 approuvée par délibération le 08/06/2015
- Révision allégée n°1 approuvée par délibération 06/07/2015
- Modification n°4 approuvée par délibération le 03/10/2016
- Modification simplifiée n°5 approuvée par délibération le 19/09/2017



Référence : 50059

Envoyé en préfecture le 27/09/2024

Reçu en préfecture le 27/09/2024

Publié le 27/09/2024

ID : 042-214200941-20240923-23_09_2024_14-DE



SOMMAIRE

A. PREAMBULE	4
B. REGLEMENT DE LA ZONE UE	5
C. REGLEMENT DE LA ZONE N	11



A. PRÉAMBULE

Le présent document est un extrait du règlement écrit du PLU de Feurs comportant les zones UE et N faisant dont les règles d'urbanismes sont modifiées dans le cadre de la procédure de modification simplifiée n°6.

Les dispositions réglementaires ajoutées dans le cadre de la procédure de modification simplifiée n°6 apparaissent **surlignées en jaune**.



The image shows a handwritten signature in blue ink over a circular official stamp. The stamp contains the text 'MAIRIE DE FEURS', 'RÉPUBLIQUE FRANÇAISE', and '41100 (Loire)'. There are also some small, illegible markings above the stamp.

RÈGLEMENT DE LA ZONE UE

CARACTÈRE DE LA ZONE

Zone équipées réservées aux activités commerciales, artisanales, aux industries et aux services

Elle comprend un sous-secteur UE1, incluant des dispositions particulières prises en application de l'article L 111.1.4 relatives aux entrées de ville afin de garantir la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages dans le secteur concerné.

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

Article UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation sauf prévues à l'article 2
- Les dépôts de véhicules (hors d'usage) et de matériaux disgracieux (ferrailles, pneus usés...)
- Les constructions à usage agricole
- Les terrains de caravanes, de camping-car et les parcs résidentiels de loisirs
- Les affouillements et excavation de carrière
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres

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

- Le logement des personnes dont la présence permanente dans la zone est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone est autorisé sous réserve que ce logement soit intégré dans le bâtiment à usage d'activité ;
- Les constructions d'annexes (garage, abri, ...) sont admises à condition qu'elles soient construites sur une unité foncière sur laquelle existe déjà un bâtiment d'habitation et à condition que leur emprise au sol cumulée n'excède pas 40m², piscine exclue.
- Les installations classées à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage ou l'environnement ;
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation des occupations autorisées;
- Les travaux de gestion courants des constructions à usage d'habitation présentes dans la zone



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

Se reporter aux dispositions générales DG 7

Article UE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**1. Eau potable :**

Se reporter aux dispositions générales DG 8

2. Assainissement :

Se reporter aux dispositions générales DG 8

3. Collecte des ordures ménagères et élimination des déchets industriels:

Chaque parcelle privative devra comporter les installations nécessaires au stockage provisoire des ordures ménagères en fonction de la périodicité de collecte et du type de conteneur fixés par la ville de FEURS.

Chaque exploitant d'établissement fait son affaire exclusive du stockage provisoire et de l'évacuation des déchets industriels pouvant être générés par son activité. Sont assimilés à de tels déchets tous les sous-produits de l'activité non traitables sur place et ne pouvant être collectés avec les ordures ménagères. Le stockage et l'évacuation de ces déchets seront assurés conformément aux réglementations applicables en fonction de leur nature, à la charge et sous la responsabilité de l'exploitant. Le brûlage de ces déchets à l'air libre est absolument pros crit dans l'enceinte de la zone.

4. Electricité, gaz et télécommunications:

Les réseaux sont à réaliser en souterrain entre la construction et le point de raccordement au réseau existant.

Article UE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les règles édictées ci-après s'appliquent à toutes les constructions y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

1. Le long du tracé de la RD 1082 :

Les marges de recul minimum par rapport à l'axe de la RD 1082 sont fixées à :

- 25 mètres comptée à partir de l'axe pour les bâtiments d'activités
- 35 mètres comptée à partir de l'axe pour les bâtiments d'habitation autorisés

Ce recul devra être traité en espace vert sur une distance minimale de 5 mètres à compter de l'alignement de la RD 1082.

Les postes transformateurs d'EDF ne sont pas soumis à ces règles, sous réserve qu'ils ne gênent pas la visibilité ou qu'ils ne compromettent pas un aménagement éventuel de la voirie.

2. Le long des autres voies :

Les constructions doivent s'implanter soit à une distance minimum de 5 mètres à partir de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Cette distance peut être réduite pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes sur les propriétés contiguës ou sur le même tènement.

Cette distance peut également être adaptée en cas d'impératifs techniques justifiés, jusqu'à permettre, le cas échéant, une implantation sur l'alignement.

Les clôtures établies à l'angle de deux alignements doivent présenter un pan-coupé dont les angles sont placés en retrait de 5 mètres par rapport au point d'intersection des alignements. »

Pour les équipements publics et les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, etc...), l'implantation est libre.

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

Les règles édictées ci-après s'appliquent à toutes les constructions y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans toutefois être inférieure à 5 m.
- soit sur limites séparatives à condition que le mur implanté en limite réponde aux exigences réglementaires relatives à la sécurité incendie (notamment murs coupe-feu).

Pour les équipements publics et les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, etc...), l'implantation est libre.

De plus, toute construction, artificialisation et imperméabilisation des sols (bâti, bassin de rétention, zone tampon...) doit être implantée selon un retrait minimal de 5 m de la limite de la zone naturelle N2.

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

Non réglementé.

Article UE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article UE 10 - HAUTEUR



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

En zone UE, la hauteur maximale des constructions est limitée à 22 mètres.

Sur le sous-secteur UE1, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres.

Pour les équipements publics et les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, etc...), la hauteur n'est pas réglementée.

Article UE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1. Toitures :

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.

En cas de surface de toiture importante (supérieure à 250m²) ou d'emploi de matériaux contemporain (bac acier...), une teinte différente pourra être admise à condition qu'il s'agisse d'une teinte neutre s'intégrant à l'environnement.

L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit.

Les couvertures des extensions devront être réalisées dans les mêmes matériaux que les bâtiments principaux existants.

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.

2. Clôtures :

La hauteur totale du dispositif des clôtures ne doit pas excéder 3 mètres

Les clôtures seront réalisées soit :

- Au moyen d'une grille en treillis de couleur verte
- Au moyen d'un mur de maçonnerie d'une hauteur maximum de 2 mètres, surmonté ou d'un grillage jusqu'à 3 mètres.
- Au moyen d'un mur bahut en maçonnerie, d'une hauteur de 0,80 m minimum surmonté d'une grille métallique, d'un garde-corps ou d'un grillage, jusqu'à 3 mètres



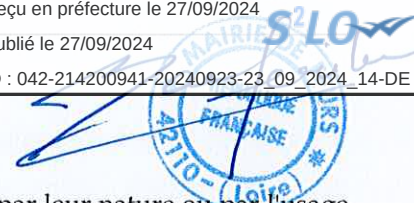
Le dispositif de clôture pourra être doublé d'une haie végétale à l'intérieur du terrain.

Sous-secteur UE1 :

Elles seront constituées d'une grille en treillis de couleur verte, la hauteur totale ne devant pas excéder 2 m.

Elles pourront être doublées d'une haie vive d'essences locales et variées.

Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides et éléments techniques devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.



3. Façades

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature ou par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés, etc.

Toutes les façades (annexes comprises) devront faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant, en proscrivant l'emploi de couleurs vives et/ou brillantes ainsi que le blanc cru sur de grandes surfaces.

4. Locaux annexes - extensions

Les extensions seront réalisées avec les mêmes traitements de façades que les bâtiments existants, à l'exception des vérandas et autres éléments d'architecture sous réserve d'être en harmonie avec ceux-ci.

5. Stockages

Les aires de stockages de matériaux ou de déchets ainsi que les installations ou équipements annexes devront être implantés de manière à ne pas être visibles des voies publiques. Ceux-ci devront être masqués par un écran minéral ou végétal intégré à la composition d'ensemble des abords.

6. Enseignes :

Sur le sous-secteur UE1, les enseignes devront être intégrées à la façade, au volume des constructions ou apposées au sol avec une hauteur maximale inférieure ou égale à 5 mètres. La luminosité de ces enseignes ne devra pas être un obstacle à la circulation routière.

7. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les équipements ou infrastructures de service public ne sont pas soumis aux règles architecturales définies ci-dessus.

Article UE 12 - STATIONNEMENT

Il est exigé que le stationnement des véhicules corresponde aux besoins des constructions et soit adapté à l'usage des bâtiments.

D'une manière générale, chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs.

Les aires de stationnement pourront être situées entre les constructions et l'alignement de la RD 1082, sous réserve qu'elles fassent l'objet d'un aménagement paysager à base d'éléments végétaux (haies, plantations,...) afin d'en minimiser l'impact visuel.

Article UE 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les surfaces laissées libres de toute construction, aires de stationnement et les marges de recul doivent être aménagées et plantées d'essences locales.

Les installations, stockage de matériaux et travaux divers seront masqués par des écrans composés de végétaux indigènes variés.

Une haie végétale ou un habillage végétal pourront être imposés afin de masquer les bâtiments ou activités pouvant nuire au paysage.

Sur le sous-secteur UE1 :

Le long de la RD 1082, les aménagements des abords des constructions devront ménager une bande traitée en espace vert sur une largeur minimale de 5 m à partir de l'alignement de la voie (RD 1082).

Les aires de stationnement éventuelles en façade le long de la RD 1082 devront s'intégrer dans un aménagement paysager à base d'éléments végétaux (haies, plantations,...) afin d'en minimiser l'impact visuel.

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

Non réglementé



The image shows a blue ink signature over a circular official stamp. The stamp contains the text 'MAIRIE DE FEURS', 'RÉPUBLIQUE FRANÇAISE', and '41110 - (Loire)'.

CARACTÈRE DES ZONES N

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

Elle comprend 8 secteurs spécifiques :

- Nh : correspondant à l'habitat existant en zone rurale
- Nhi : correspondant à l'habitat existant en zone rurale situé dans la zone inondable de faible courant de la Loire
- N1 : correspondant aux zones naturelles du Fleuve Loire. Elle comprend notamment les zones de protection (NATURA 2000, ENS). Cette zone est fortement concernée par la trame de la zone inondable.
- N2 : correspondant aux zones naturelles de la Loire. Cette zone est fortement concernée par la trame de la zone inondable.
- Na : secteur archéologique
- Nl : secteurs de loisirs et activités hippiques
- Ng : correspondant aux activités de gravières. Cette zone est concernée par la trame de la zone inondable.
- Nr : correspondant au ruisseau en zone urbaine (corridor aquatique)

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

Article 1 N - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Dans la zone N2 au contact d'une zone UE, tout mouvement de terre (déblais et remblais) est strictement interdit.

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

- Dans l'ensemble de la zone N est autorisée :

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

- Sous-secteur Nh-Nhi

- Sur le secteur Nhi, en l'absence, d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondations (P.P.R.N.P.I) opposable sur les secteurs inondables, les demandes d'extensions et constructions définies ci-après sont soumises à la consultation des services hydrauliques de l'Etat.
- Seule l'extension ou la transformation des bâtiments existants de plus de 50 m² de surface de plancher est admise dans les conditions suivantes :
 - La transformation intérieure sans changement de volume extérieur à condition que la desserte en réseaux (électricité, adduction d'eau potable) soit assurée et n'engendre pas de coût supplémentaire pour la Commune.
 - L'extension sous réserve que la surface de plancher de l'ensemble des bâtiments après extensions n'excède pas 250m².

- Les constructions d'annexes (garage, abri, ...) sont autorisées à condition qu'elles soient construites sur une unité foncière sur laquelle existe déjà un bâtiment d'habitation, à condition que leur emprise au sol cumulée n'excède pas 40m², piscine exclue.

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

- Sont autorisés :

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

- **Sous-secteur N1 et N2 sont autorisés :**

- Les ouvrages hydrauliques
- L'aménagement des équipements publics existants
- Les abris d'animaux sont autorisés à condition que leur surface ne dépasse pas 30 m² d'emprise au sol. et leur hauteur à l'égout ou à l'acrotère 4 mètres. Sur le sous-secteur N1, les abris devront être non clos.
- les équipements et installations de mise en valeur des cours d'eau

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

- **Sous-secteur Na sont autorisés :**

- les affouillements et les installations liées aux fouilles archéologiques.

- **Sous-secteur NL sont autorisés :**

- Les installations et équipements liés aux loisirs, sports et aux activités hippiques (boxes, sales, tribunes, restauration, logements de gardiennage...)

- **Sous-secteur Ng sont autorisés :**

- l'exploitation des gravières, le stockage de matériaux et les installations ou constructions nécessaires à leur fonctionnement.

- **Sous-secteur Nr sont autorisés :**

- les équipements et installations de mise en valeur des cours d'eau

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

Se reporter aux dispositions générales DG 7 -

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

Se reporter aux dispositions générales DG 8

Article 5 N - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

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

Le long des autres voies ouvertes à la circulation, les constructions au nu des façades doivent s'implanter en retrait de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques existantes ou destinées à être classées dans le domaine public.

L'implantation des constructions ou installations par rapport au domaine public est libre dans les sous-secteurs Ng, NL, Na et Nr.

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

Le bassin des piscines sera implanté à 1 m minimum des voies et emprises publiques.

Les couvertures et abris de piscine seront implantés dans une bande de 0 à 5 mètres des voies et emprises publiques existantes.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

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

Se reporter aux dispositions générales DG 9

L'implantation des constructions ou installations par rapport aux limites séparatives est libre dans les sous-secteurs Ng, NL, Na et Nr

Les constructions doivent s'implanter :

- Les marges de recul par rapport aux limites séparatives de propriété seront au moins égales à 3 mètres.
- Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative sous réserve de respecter les conditions de hauteur fixées à l'article 10 :
 - Lorsque la construction projetée s'adosse à un bâtiment voisin implanté en limite séparative, la hauteur édifiée en limite séparative est limitée à celle du bâtiment voisin.

- Lorsque la construction projetée n'est pas mit implanté en limite séparative, la hauteur max limitée à 4 mètres.

- Le bassin des piscines non couvertes sera implanté à 1 mètre minimum des limites séparatives.
- Les couvertures et abris de piscine pourront être implantés dans une bande de 0 à 3 mètres des limites séparatives.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour permettre :

- L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif.
- L'extension des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée et que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.
- L'aménagement dans le volume initial des bâtiments existants



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

Non réglementé.

Article 9 N - EMPRISE AU SOL

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

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

La surface couverte ne pourra excéder 30 % du terrain.

Le Coefficient d'Emprise au Sol n'est pas réglementé dans les cas suivants :

- réhabilitation, aménagement et changement de destination des constructions existantes dans le cadre du volume existant ;
- reconstruction après sinistre ;
- construction et installation nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif.

Article 10 N - HAUTEUR

Se reporter aux dispositions générales DG 10

1- Dispositions générales :

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

La hauteur des bâtiments principaux comptée à l'égout de toiture ou à l'acrotère au point le plus bas du terrain naturel est limitée à 7 mètres, sauf pour les sous- secteurs Na, NL et Ng et les équipements d'intérêt collectif, et équipements publics pour lesquels hauteur n'est pas réglementé.

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

2- Hauteurs maximale autorisées en limite séparative :

Lorsque la construction projetée s'adosse à un bâtiment voisin implanté en limite séparative, la hauteur édifiée en limite séparative est limitée à celle du bâtiment voisin, sauf pour les sous-secteurs Na, NL et Ng et les équipements d'intérêt collectif, et équipements publics pour lesquels hauteur n'est pas réglementé.

Lorsque la construction projetée n'est pas mitoyenne d'un bâtiment voisin implanté en limite séparative, la hauteur maximale édifiée sur limite est limitée à 4 mètres.

Article 11 N - ASPECT EXTÉRIEUR

Tout projet devra se conformer aux prescriptions édictées aux **DG 13 - Prescriptions Architecturales et Paysagères** du Règlement.

Article 12 N - STATIONNEMENT

Se reporter aux dispositions générales - DG 11

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par 60 m² de surface de plancher sauf pour la construction de logements locatifs financés par des prêts aidés de l'Etat où elle est limitée à une place par logement.

Article 13 N - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

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

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

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

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

Non réglementé



Envoyé en préfecture le 27/09/2024

Reçu en préfecture le 27/09/2024

Publié le 27/09/2024



ID : 042-214200941-20240923-23_09_2024_14-DE

TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES

APRES MODIFICATION

Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions des articles R 151-27 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

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

Annexe 1: Définitions

Annexe 2 : Essences végétales conseillées

Annexe 3 : Articles législatifs pouvant s'appliquer

Annexe 4 : Nuancier

Annexe 5 : Nomenclature et linéaire commercial concerné par la protection de l'activité commerciale.

Annexe 6 : Linéaire de préservation des RDC commerciaux

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

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

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

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

Sont et demeurent en vigueur les dispositions du règlement national d'urbanisme du Code de l'urbanisme.

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

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

c) Prévalent sur le P.L.U.

- Les servitudes d'utilité publique.
Servitudes affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières.
Liste et plan annexés au P.L.U.

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

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

e) Prise en compte du risque d'inondation

A l'intérieur des zones dont la situation laisserait supposer qu'elles sont submersibles, les autorisations d'occupation du sol, après avis du service de l'Etat en charge des risques, sont délivrées en application des principes des circulaires :

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

L'étude PSS en valant PPR sur la Loire, a été prise en compte. Les zones d'aléas ont été reportées sur le plan de zonage et le règlement prévoit des prescriptions spécifiques pour ces zones inondables, dont la plupart ont été classées en zone naturelle.

L'étude hydraulique réalisée sur la Loire, en préalable au PPRNPI, a été prise en compte. Les zones d'aléas ont été reportées sur le plan de zonage et le règlement prévoit des prescriptions spécifiques pour ces zones inondables, dont la plupart ont été classées en zone naturelle.

Article DG 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

les différents chapitres du Titre II pour les zones urbaines : UA -UB - UC - UE - UD (articles L.151-41 - R. 151-17 - R.151-18)

les différents chapitres du Titre III pour les zones à urbaniser : 1AUc - 1AUe - 2AU (articles L.151-41 - R.151-17 - R.151-20).

les différents chapitres du Titre IV pour les zones agricoles A-Ai (articles R.151-17 - R 151-22 - R.151-23)

les différents chapitres du Titre V pour les zones naturelles et forestières N-Nh-Nhi-N1-N2-Na-NL-Ng-Nr (articles L.151-11 - L.151-25 - R.151-17 - R.151-24 - R.151-25)

Article DG 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Selon l'Article L152-3 du code de l'Urbanisme (créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015)

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. Par "adaptations mineures", il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

Selon l'Article L152-4 du code de l'urbanisme (créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015)

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins

d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

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

Selon l'Article L111-15 du code de l'urbanisme créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Selon l'Article L111-23 créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article [L. 111-11](#), lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Les dispositions de ces articles du Code de l'Urbanisme s'appliquent à l'ensemble des zones du Plan Local d'Urbanisme.

Article DG 6 - PERMIS DE DEMOLIR

En application de la délibération du Conseil municipal en date 26 Mars 2009, sont soumis à permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction. Cette disposition s'applique à l'intégralité du territoire communal.

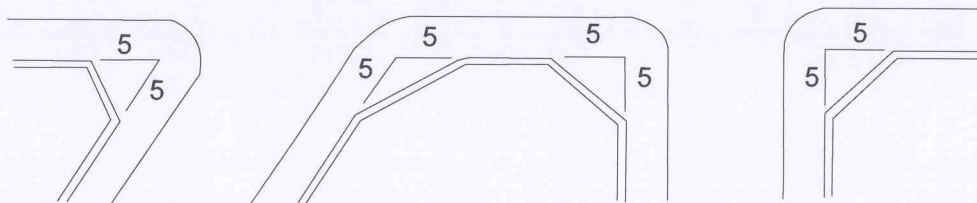
SOUS-TITRE II**DISPOSITIONS GÉNÉRALES TECHNIQUES****Article DG 7 - ACCÈS ET VOIRIES****I - ACCÈS**

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

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

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

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



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

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

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

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

Le long des routes départementales n°1089, 1082, 113, 107, 18, 112 et 60 les nouveaux accès privés seront soumis à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire, au titre du Code de la Voirie Routière. Cette disposition concerne l'ensemble des sections des routes départementales, qu'elles soient situées en rase campagne ou en agglomération.

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

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

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

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

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

2. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

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

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

Les voies doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnement et participer à une bonne desserte du quartier, en comptabilité, le cas échéant, avec les orientations particulières d'aménagement

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

2 - Réglementation applicable aux routes départementales

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

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

Pour les routes départementales classées à grande circulation (RD 1082 - RD 1089), en cas de dérogation accordée par l'Etat à l'interdiction de construire dans la bande prévue par la loi de 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, ce sont les marges de recul correspondant à la catégorie de la route départementale qui s'appliquent.

ROUTES DEPARTEMENTALES			MARGES DE REcul PAR RAPPORT A L'AXE	
Numéro	Nature	Catégorie	Habitations	Autres constructions
1082	Route classée à grande circulation		75m	75m
1082	Route classée à grande circulation	Si Etude (L 111-8/L 111-9)	35m	25m
1089	Route classée à grande circulation		75m	75m
1089	Route classée à grande circulation	Si Etude (L 111-8/L 111-9)	35m	25m

60			25m	20m
113			15m	15m
107			15m	15m
			25m	20m
18			15m	15m
112			15m	15m

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

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

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

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

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

- **Recul des extensions de bâtiments existants**

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

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

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

- *Mesures concernant l'écoulement des eaux pluviales*

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

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

3. Réglementation applicable aux routes classées à grande circulation

Selon l'Article L111-6 du code de l'urbanisme (créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015)

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du [code de la voirie routière](#) et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.

Selon l'Article L111-7 du code de l'urbanisme (créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015)

L'interdiction mentionnée à l'article [L. 111-6](#) ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.

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

Selon l'Article L111-8 du code de l'urbanisme (créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015)

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article [L. 111-6](#) lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Selon l'Article L111-9 du code de l'urbanisme (créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015)

Dans les communes dotées d'une carte communale, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent peut, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article [L. 111-6](#) au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Selon l'Article L111-10 du code de l'urbanisme (créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015)

Il peut être dérogé aux dispositions de l'article [L. 111-6](#) avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les

constructions au-delà de la marge de recul prévue à l'article L. 111-6, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée.

	MARGES DE REcul PAR RAPPORT A L'AXE
RN 1089	75 m
RD 1082	75 m

Article DG 8 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable :

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

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

Assainissement :

Eaux usées :

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

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

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

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

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

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

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

Eaux pluviales :

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

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

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

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

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

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

Les constructeurs ou aménageurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages en souterrain ou en pose discrète entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau existant, sauf en cas d'impossibilité technique. Cette disposition ne s'applique pas dans les zone A et N du PLU.

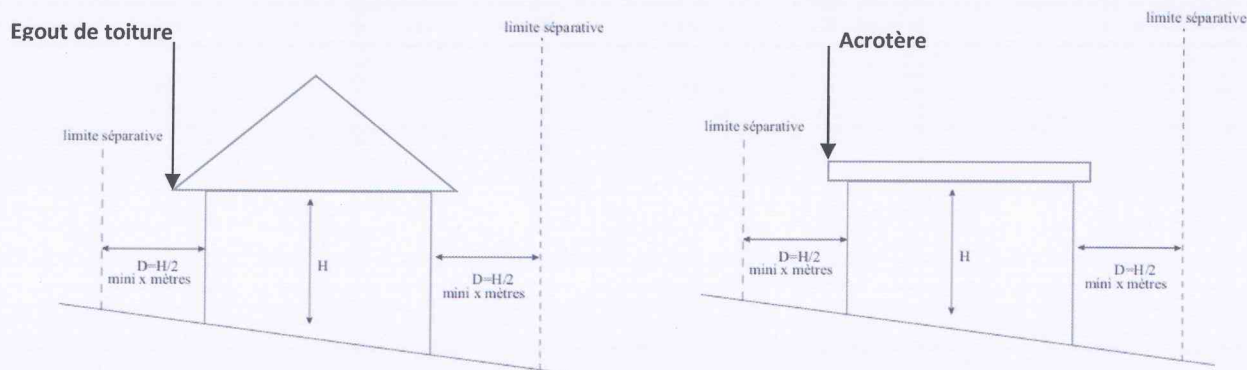
Article DG 9- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1- Cas des constructions implantées en limites séparatives latérales ou de fond de terrain :

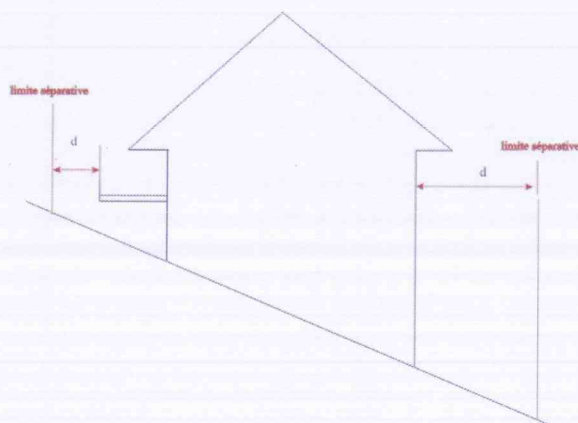
Aucun élément de la construction (les débords de toiture, les saillies, etc...) ne devra dépasser la limite séparative et la création d'ouvertures créant des vues sur les propriétés voisines devra se conformer à la Loi (Code Civil).

2- Cas des constructions implantées en retrait des limites séparatives latérales ou de fond de terrain

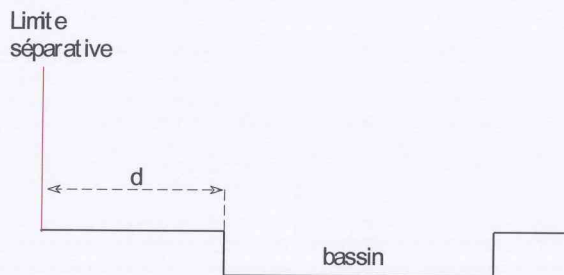
La distance d'implantation des constructions par rapport à la limite séparative doit être équivalente à la moitié de la hauteur de la construction **en tout point du bâtiment**, sans être inférieure à 3 mètres. **En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.** La hauteur à prendre en compte est celle de l'égout de toiture ou de l'acrotère.



- A l'intérieur des marges de recul sont autorisés les éléments de décor architecturaux, les débords de toitures et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs solaires), les systèmes de récupération des eaux pluviales, les marquises, les auvents à hauteur du rez-de-chaussée.



- 3- La distance (d) entre les piscines non couvertes et la limite séparative se calcule à partir du nu intérieur du bassin de la piscine. Sont autorisées dans les marges de recul, les margelles et les terrasses.



Article DG 10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions se calcule depuis le terrain naturel initial (avant les travaux d'exhaussement et d'affouillement) jusqu'à l'égout de toiture (toiture en pente) ou à l'acrotère (toiture terrasse).

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. La hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures publiques.



Article DG 11 - STATIONNEMENT

Les règles concernant le stationnement s'appliquent à des constructions neuves ou à des reconstructions.

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

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement. Le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 200 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places. Il peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 151-33 du Code de l'Urbanisme.

Article DG 12 - COURS D'EAU ET FOSSES

Toute construction doit être édifiée à une distance de 5 mètres minimum des berges des cours d'eau et des fossés.

SOUS-TITRE III
PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES
ET PAYSAGÈRES

Article DG 13 - ASPECT EXTERIEUR

- S'appliquent à l'intérieur du périmètre des Monuments Historiques, des PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES EDICTES PAR L'ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE France (A.B.F.) (ce périmètre figure sur le plan des servitudes).

- Dispositions s'appliquant aux constructions dans les zones UA, UB, UC, AU, A (sauf bâtiments fonctionnels), et N en dehors du périmètre de protection des Monuments Historiques, (les présentes prescriptions ont été élaborées à partir des traits dominants du paysage bâti de la Commune, afin de préserver les particularités et de garder une harmonie entre les bâtiments à construire ou à aménager et l'environnement existant) :

Principes Généraux :

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est 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

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

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit

Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité des formes
- harmonie des volumes
- harmonie des couleurs
- intégration dans le site

La restauration du bâti ancien devra s'effectuer dans les règles de l'art qui ont présidé à son édification et respectera les caractéristiques de l'architecture traditionnelle (matériaux et forme de toitures, matériaux de façade, distribution et forme des percements, aspect des menuiseries extérieures).

Pour ce qui concerne la construction neuve, ou un projet global de recomposition d'une façade que la situation ou l'aspect auront rendu possible, l'expression d'une architecture contemporaine de qualité, parfaitement intégrée au contexte bâti, pourra être acceptée à condition de présenter des volumes simples, une économie de moyens, compatibles avec le caractère du site.

Les constructions dont les caractéristiques ne sont pas conformes aux règles édictées dans le présent règlement pourront être restaurées ou connaître une extension à l'identique (toitures et façades).

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

Des plantations seront imposées afin de masquer les installations annexes aux bâtiments lorsque leur intégration à l'environnement le rend nécessaire

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas mais leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

A - CONSTRUCTIONS A USAGE PRINCIPAL D'HABITATION, GARAGES ET ANNEXES

Adaptation au terrain

Le choix d'implantation, de volume et d'aspect devra se faire en fonction du site, des paysages, de la topographie et de façon à limiter l'utilisation d'énergie.

Les constructions devront s'adapter étroitement au profil du terrain naturel. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

Volumes :

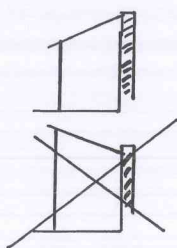
Les formes et volumes des constructions doivent résulter de l'étude des fonctions intérieures et tenir compte des contraintes liées à la géographie, orientation, vents dominants, côté d'accès, côté de vie...

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

Les toitures devront être de 2 versants minimum au pourcentage de pente compris entre 30 et 50% et entre 20 et 50% pour les bâtiments annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m².

Les pentes des toitures pourront être adaptées pour permettre la réalisation de toiture végétalisée ou la mise en place de panneaux solaires ou photovoltaïques.

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



- pour l'extension de bâtiments existants adossés, par le point le plus haut de la toiture de la nouvelle construction, au bâtiment principal ;
- pour un bâtiment annexe inférieur à 12 m² d'emprise au sol ;
- dans le cadre des projets d'expression contemporaine

Les toitures terrasses pourront être autorisées :

- dans le cadre des projets d'expression contemporaine
- dans les projets intégrant des dispositifs d'énergies renouvelables en toiture (toiture végétalisée...)

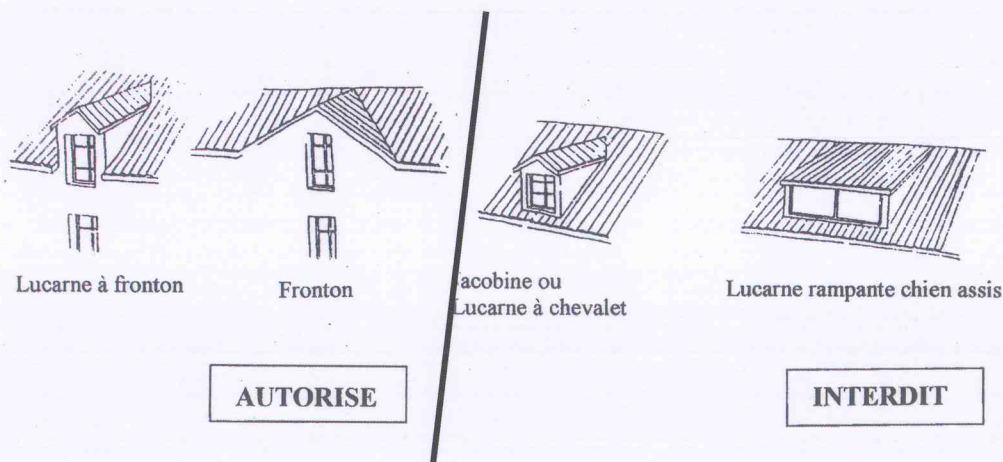
Les matériaux de couverture doivent être tels qu'ils puissent être apparentés, comme aspect et comme couleur, aux tuiles couleur rouge terre cuite ou rouge nuancé. Les couleurs trop vives ou trop pâles, les tuiles panachées, les tuiles de style provençal sont interdites.

Pour les annexes non maçonnées (annexes en kit) inférieurs ou égaux à 12 m² d'emprise au sol, les couleurs de toitures sont libres.

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

Les dispositions concernant les pentes et les matériaux de couvertures ne s'appliquent pas aux vérandas, aux couvertures des piscines ou aux dispositifs d'énergie renouvelable en toiture (panneaux solaires, toitures végétales...).

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



Murs et enduits :

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

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

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

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

Huissierie

Les menuiseries extérieures (y compris volets et portes) doivent être peintes ou teintées conformément au nuancier déposé en mairie.

Les éléments climatiques - énergétiques

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions, que ce soit en façade ou en toiture. Ils peuvent donc engendrer des couleurs de façades et de toitures différentes que celles définies précédemment.

Les groupes aérogénérateurs devront respecter la réglementation en vigueur sur le bruit : Loi sur le bruit (Code de la santé publique).

Les éléments en façade et saillies : climatiseurs, paraboles, caisson des mécanismes de fermeture des baies.

Afin de limiter l'impact visuel :

- les climatiseurs ne doivent pas être implantés en saillie mais intégrés à la construction
- sauf impossibilité technique dans le cas des réhabilitations, le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions.
- Les paraboles doivent être disposées de manière à être le moins visible des voies publiques.

Balcons :

Les balcons situés au-dessus du domaine public sont admis à partir du 2ème étage, avec une largeur maximum de 1,20 mètre.

Clôtures

Il est rappelé que, par délibération en date du 26 Mars 2009, les travaux d'édification de clôture sont soumis à déclaration préalable Cette disposition s'applique à l'intégralité du territoire communal.

a. Dispositions générales :

Les clôtures sur espace public devront permettre d'assurer la continuité de l'alignement bâti et la liaison visuelle entre deux constructions non continues.

D'une manière générale, les dispositifs visant à constituer un pare-vue constitués de canisse, bâche, ..., les clôtures en plaque de fibrociment, tôle ondulée et tous matériaux ne présentant pas une tenue et un aspect satisfaisants sont interdits.

Les annexes techniques (coffret EDF-GDF-boîte à lettre, ...) doivent être intégrées soit dans les clôtures pleines, soit au gros œuvre du bâtiment.

Dans les zones inondables, les clôtures pleines sont interdites.

b. Dans la zone UA

La hauteur totale du dispositif des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres.

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

Elles seront réalisées soit :

- Au moyen d'un mur de maçonnerie avec un couronnement en matériaux d'aspect et de couleur similaire à la tuile,
- Au moyen d'un mur bahut en maçonnerie surmonté d'une grille métallique ou d'un garde-corps.

Les garde-corps devront être à parement vertical (gardes et protections galbés, de type méditerranéens interdit).

Les murs veilleront à respecter une unité de traitement par rapport à leur environnement de manière à assurer une cohérence architecturale.

c. Dans les zones UB - UC - 1AUc - 2AUc - A et N :

La hauteur totale du dispositif des clôtures ne doit pas excéder 1,80 mètre.

Dans le cas où un mur de clôture serait déjà construit sur la propriété voisine, la clôture à édifier devra l'être dans le prolongement, sans pouvoir toutefois dépasser 1,80 mètre de hauteur.

Elles seront constituées soit :

- d'un grillage doublé éventuellement d'une haie vive d'essences locales.
- d'un mur bas d'une hauteur comprise entre 0,40 et 1 mètre, traité de la même manière que les façades des bâtiments principaux, surmonté d'une grille métallique ou d'un garde-corps.
- d'un mur haut traité de la même manière que les façades des bâtiments principaux.

Les garde-corps devront être à parement vertical (gardes et protections galbés, de type méditerranéens interdit).

D'une manière générale, les clôtures en plaque de fibrociment, tôle ondulée et tous matériaux ne présentant pas une tenue et un aspect satisfaisants sont interdits (bâches plastiques, cannisses, claustra, etc....).

Architectures sans tradition locale

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

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

Architecture de caractère et architecture contemporaine

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

B - AUTRES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux présentant une bonne intégration dans le paysage.

Concernant les constructions à usage de commerce, une attention particulière sera apportée au traitement de la façade principale, qui ne pourra en aucun cas être réalisée en simple bardage métallique.

Les toits à faible pente et les toits terrasses sont autorisés.

Les teintes employées doivent s'harmoniser entre elles, et le cas échéant avec le paysage bâti environnant.

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

Article DG 14 - IMPLANTATION DES ANTENNES RELAIS

Les antennes relais ne pourront s'implanter que sur deux châteaux d'eau :

- Zone UE : Impasse du château d'eau
- Zone UB : Boulevard du soleillant

Article DG 15- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les éléments architecturaux participants à la composition d'ensemble de la construction (balcon, débord de toiture, ...) peuvent être autorisés dans la marge de recul.

RÈGLEMENT DE LA ZONE UA

APRES MODIFICATION

CARACTÈRE DE LA ZONE UA

Zone urbaine correspondant au centre historique de FEURS caractérisée par tissu urbain dense organisé en ordre continu. Cette zone remplit une pluralité de fonctions (habitat, commerces, services, activités artisanales, équipements publics).

Le permis de démolir est applicable sur l'ensemble de cette zone.

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

Article 1 UA- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage agricole ou forestier (extension et nouvelles constructions)
- **Les transformations d'usage des rez-de-chaussée commerciaux dans le périmètre identifié en annexe 6 du règlement.**
- Les rez-de-chaussée autres que commerciaux et de services sur les linéaires commerciaux identifiés en annexe 5 du règlement
- les installations classées soumises à autorisation
- les activités industrielles, sauf extensions des activités présentes dans la zone
- les entrepôts de plus de 100 m² de surface de plancher.
- les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères, les garages collectifs de caravanes
- l'implantation d'une caravane isolée sauf au lieu de la résidence principale
- les dépôts de véhicules (hors d'usage) et de matériaux disgracieux (ferrailles, pneus usés...)
- les affouillements et excavation de carrière

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

- Les commerces, sous réserve de respecter la nomenclature et le linéaire annexés au règlement.
- Les constructions ou extensions à usage d'artisanat, de commerce, de bureaux, les entrepôts de moins de 100 m² de surface de plancher, les installations classées soumises à déclaration peuvent être refusées dans la mesure où, par leur nature par leur fréquentation induite, elles risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité, ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- Les constructions d'annexes (garage, abri, ...) sont admises à condition qu'elles soient construites sur une unité foncière sur laquelle existe déjà un bâtiment d'habitation et à condition que leur emprise au sol cumulée n'excède pas 40m², piscine exclue.
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les opérations de démolition-reconstruction sont soumises aux permis de démolir.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article 3 UA- ACCÈS ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales DG 7

Article 4 UA- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se reporter aux dispositions générales DG 8

Article 5 UA- CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

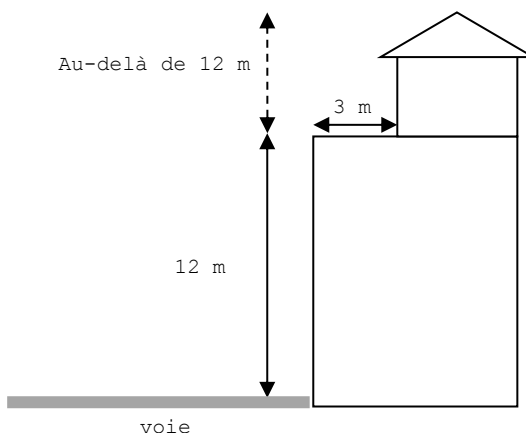
Non réglementé

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

Les règles édictées ci-après s'appliquent à toutes les constructions y compris dans le cas d'un lotissement.

Les constructions au nu des façades doivent s'implanter de la manière suivante :

- de 0 à 12 mètres de hauteur, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.
- Au-delà de 12 mètres de hauteur, les constructions doivent s'implanter avec un recul de 3 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.



Toutefois l'implantation en retrait de l'alignement pourra être autorisée à l'une des conditions suivantes :

- L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.
- Lorsque la construction projetée est placée à l'arrière d'un bâtiment situé à l'alignement.
- Lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés en retrait de l'alignement.
- Lorsque la construction projetée est une extension ou une surélévation d'un bâtiment existant situé en retrait de l'alignement.

- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant du patrimoine et de l'environnement.

Le bassin des piscines sera implanté à 1 mètre minimum des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

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

Les règles édictées ci-après s'appliquent à toutes les constructions y compris dans le cas d'un lotissement.

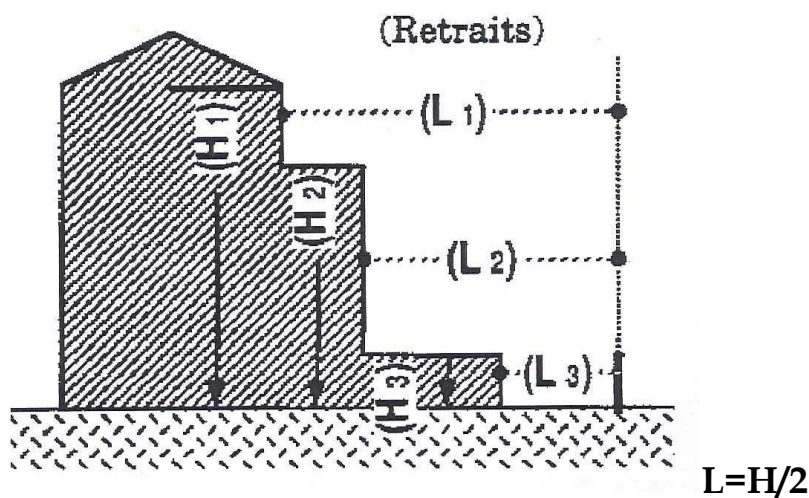
Les constructions doivent s'implanter :

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

- Soit d'une limite latérale à l'autre sur les propriétés aboutissant aux voies
- Soit sur au moins l'une des limites latérales de la parcelle. La distance aux autres limites devra au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ($H/2$) **en tout point du bâtiment**. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

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

- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ($H/2$) **qui se trouve au-delà de la bande des 20 mètres. Cette distance minimum devra être respectée en tout point du bâtiment**. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.
- soit sur limite séparative :
 - la hauteur de la construction projetée sur limite séparative ne doit pas excéder 4 mètres.
 - si, sur le fond voisin, une construction ne comportant pas de baies est édifiée sur la limite séparative, l'immeuble à construire peut y être adossé, sans que la hauteur puisse dépasser celle de l'immeuble mitoyen.
 - pour édifier simultanément de part et d'autre de la limite séparative des bâtiments accolés de hauteur égale ; dans les conditions de hauteur fixées à l'article 10.



Des implantations différentes sont admises dans les conditions suivantes :

- Le bassin des piscines non couvertes sera implanté à 1 mètre minimum des limites séparatives.
- L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.
- Pour les travaux de restauration, de réhabilitation ou d'extension exécutés sur les constructions existantes visant à améliorer leur aspect et permettre leur mise en conformité aux règles d'accessibilité et de sécurité.
- Pour des travaux d'extension de constructions existantes sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
- L'aménagement dans le volume initial des bâtiments non mitoyens existants en limite séparative et d'une hauteur de plus de 4 mètres sur limite séparative est autorisé.

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

Non réglementé.

Article 9 UA- EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article 10 UA - HAUTEUR

Se reporter aux dispositions générales DG 10

1- Dispositions générales :

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

La hauteur des bâtiments principaux comptée à l'égout de toiture ou à l'acrotère au point le plus bas du terrain naturel est limitée à 15 mètres.

La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif, et équipements publics

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

2- Hauteurs maximales autorisées en limite séparative applicables au-delà de la bande de 0 à 20 mètres prise à partir de l'alignement du domaine public

La hauteur construite sur limite séparative ne doit pas excéder 4 mètres.

En outre des hauteurs différentes sont admises dans les conditions suivantes :

- Un immeuble à construire peut être adossé à une construction mitoyenne ne comportant pas de baies et déjà édifiée sur la limite séparative. Dans ce cas la hauteur est limitée à la hauteur de la construction voisine, sans pouvoir excéder 15 mètres.

- Peuvent être édifiés simultanément de part et d'autre de la limite séparative des bâtiments accolés de hauteur égale. Dans ce cas la hauteur des constructions édifiées simultanément ne peut excéder 15 mètres.

- L'aménagement dans le volume initial des bâtiments non mitoyens existants en limite séparative et d'une hauteur de plus de 4 mètres sur limite séparative est autorisé.

Article 11 UA - ASPECT EXTÉRIEUR

Tout projet devra se conformer aux prescriptions édictées aux **DG 13** - Prescriptions Architecturales et Paysagères (page 11-15) du Règlement.

Article 12 UA - STATIONNEMENT

Se reporter aux dispositions générales – DG 11

1- Le principe

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

A cet effet, il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Cette obligation est applicable :

- aux constructions nouvelles

2- Les normes

Pour les constructions neuves à usage d'habitation, **le nombre de stationnement doit être adapté à l'usage et à la consistance de la construction. Cette disposition peut s'appliquer au regard du nombre de places publiques existantes à proximité.**

Pour les constructions neuves à usage commercial ou artisanal et pour les bureaux, le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins de l'activité.

Chaque emplacement doit présenter les caractéristiques techniques et une accessibilité suffisantes.

3- En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

En cas d'impossibilité pour des raisons techniques ou pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, de réaliser sur le terrain propre à l'opération les aires de stationnement requises, le pétitionnaire peut toutefois, sous réserve de l'accord de la collectivité :

- Être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé à l'intérieur d'un rayon maximum de 200 (ou 300) mètres autour de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.
- En cas d'impossibilité, être tenu quitte de cette obligation en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de

l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

- Etre tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L 332-7-1 du code de l'Urbanisme.
- NB / 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, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article 13 UA - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

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

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

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

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 UA - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

RÈGLEMENT DE LA ZONE UB

APRES MODIFICATION

CARACTÈRE DE LA ZONE UB

La zone UB constitue une zone de transition entre le centre-ville et les zones d'extension. Elle est principalement occupée par des équipements ou de l'habitat. Aussi, il convient de la compléter par des formes urbaines équivalentes susceptibles d'assurer la continuité avec le bourg traditionnel.

Elle comprend un sous-secteur UB1 permettant correspondant à des secteurs d'habitats collectifs ou de renouvellement.

La zone est par ailleurs concernée par le risque inondation sur le secteur du Pont de la Loire, sous-secteur UBi.

Le permis de démolir est applicable sur l'ensemble de cette zone.

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

Article 1 UB- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage agricole ou forestier (extension et nouvelles constructions)
- la création d'installations classées soumises à autorisation
- les activités industrielles sauf extensions des bâtiments existants dans la zone.
- les entrepôts de plus de 100 m² de surface de plancher.
- les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères, les garages collectifs de caravanes
- l'implantation d'une caravane isolée sauf au lieu de la résidence principale
- les dépôts de véhicules (hors d'usage) et de matériaux disgracieux (ferrailles, pneus usés...)
- les affouillements et excavation de carrière

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

- les commerces sous réserve de respecter la nomenclature et le linéaire annexés au règlement.
- Sur le secteur UBi inondable, en l'absence, d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondations (P.P.R.N.P.I) opposable sur les secteurs inondables, les demandes d'installations, d'extensions et constructions précédemment sont soumises à l'avis des services hydrauliques de l'Etat.
- Les opérations de démolition-reconstruction sont soumises aux permis de démolir.
- Les constructions ou extensions à usage d'artisanat, de commerce, de bureaux, les entrepôts de moins de 100 m² de surface de plancher.
- Les constructions d'annexes (garage, abri, ...) sont admises à condition qu'elles soient construites sur une unité foncière sur laquelle existe déjà un bâtiment d'habitation et à condition que leur emprise au sol cumulée n'excède pas 40m², piscine exclue.
- La transformation et l'extension des installations classées existantes, s'il ne résulte pas d'augmentation de leurs dangers ou inconvénients.
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

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

Se reporter aux dispositions générales DG 7

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

Article 4 UB- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se reporter aux dispositions générales DG 8

Article 5 UB- CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

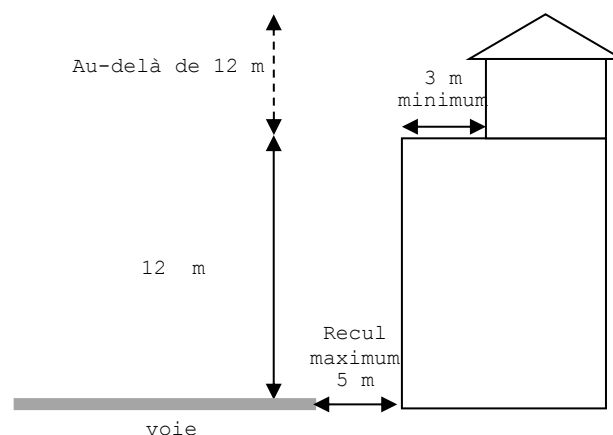
Non réglementé

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

Les règles édictées ci-après s'appliquent à toutes les constructions y compris dans le cas d'un lotissement.

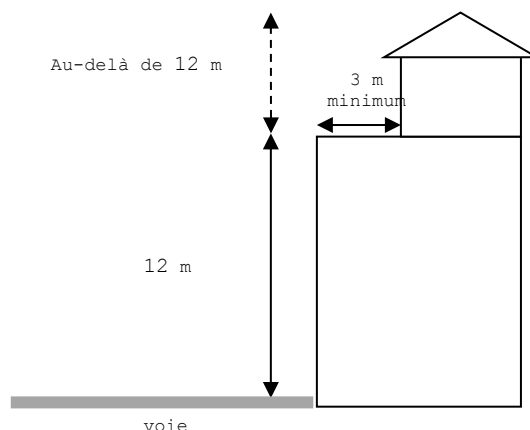
1. Sauf indications portées au plan, et dans le sous-secteur UB1 les constructions au nu des façades doivent s'implanter de la manière suivante :

- de 0 à 12 m de hauteur verticale, **le nu des façades de constructions doit s'implanter dans une bande de 0 à 5 mètres** des voies et emprises publiques existantes ou destinées à être classées dans le domaine public.
- Les parties de constructions situées au-delà 12 m de hauteur verticale doivent observer le même recul par rapport à l'alignement augmenté de 3 mètres minimum



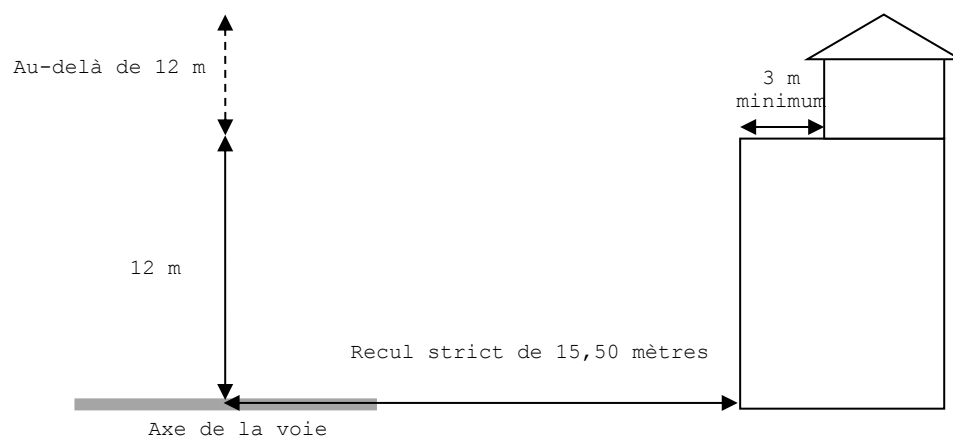
2. Sur les secteurs portés au plan, imposant la construction en limite du domaine public, les constructions au nu des façades doivent s'implanter de la manière suivante :

- de 0 à 12 m de hauteur verticale, le nu des façades des constructions doit s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.
- Les parties de constructions situées au-delà 12 m de hauteur verticale, doivent s'implanter avec un recul de 3 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer



3. Sur les secteurs portés au plan, imposant la construction en retrait de 15,50 mètres par rapport à l'axe de la rue de la Loire, les constructions au nu des façades doivent s'implanter de la manière suivante :

- de 0 à 12 m de hauteur verticale, le nu des façades des constructions doit s'implanter en observant un recul strict de 15,50 mètres par rapport à l'axe de la voie.
- Les parties de constructions situées au-delà 12 m de hauteur verticale doivent observer le même recul par rapport à l'axe augmenté de 3 mètres minimum.



4. Pour les constructions de second front bâti, l'implantation des constructions est libre.

5. Une implantation différente pourra être admise dans les conditions suivantes :

- Le bassin des piscines non couvertes sera implanté à 1 mètre minimum des voies et emprises publiques existantes ou à créer

- Les couvertures et abris de piscine pourront être implantés dans une bande de 0 à 3 mètres des voies et emprises publiques existantes.
- Lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins
- Lorsque la construction projetée est une extension ou une surélévation d'un bâtiment existant situé en retrait de l'alignement.
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant du patrimoine et de l'environnement.
- L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

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

Se reporter aux dispositions générales DG 9

Les règles édictées ci-après s'appliquent à toutes les constructions y compris dans le cas d'un lotissement.

Les constructions doivent s'implanter :

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

- sur au moins l'une des limites latérales de la parcelle.
La distance aux autres limites devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (H/2) **en tout point du bâtiment**. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

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

- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (H/2) **qui se trouve au-delà de la bande des 20 mètres. Cette distance minimum devra être respectée en tout point du bâtiment**. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.
- soit sur limite séparative :
 - la hauteur de la construction projetée sur limite séparative ne doit pas excéder 4 mètres.
 - si, sur le fond voisin, une construction ne comportant pas de baies est édifiée sur la limite séparative, l'immeuble à construire peut y être adossé, sans que la hauteur puisse dépasser celle de l'immeuble mitoyen.
 - pour édifier simultanément de part et d'autre de la limite séparative des bâtiments accolés de hauteur égale ; dans les conditions de hauteur fixées à l'article 10.

Pour le cas particulier de la rue de Loire, imposant un recul strict des constructions de 15.50 mètres par rapport à l'axe de la voie les constructions doivent s'implanter :

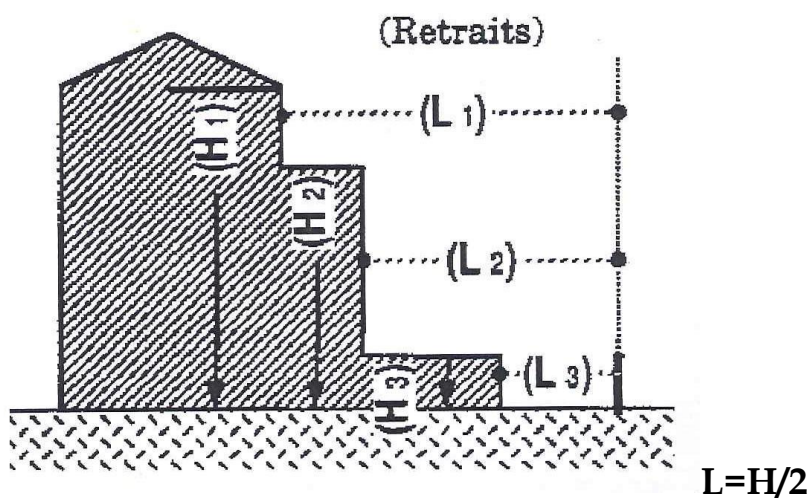
1^{er} cas : dans une bande de 0 à 20 mètres de profondeur comptée à partir du recul strict imposé de 15.50 mètres

- sur au moins l'une des limites latérales de la parcelle.

La distance aux autres limites devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ($H/2$) - en cas de plusieurs bâtiments, la hauteur retenue sera celle du bâtiment le plus élevé. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

2ème cas : au-delà de cette bande de 20 mètres de profondeur comptée à partir du recul strict imposé de 15,50 mètres

- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ($H/2$) **qui se trouve au-delà de la bande des 20 mètres. Cette distance minimum devra être respectée en tout point du bâtiment.** En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.
- soit sur limite séparative :
 - la hauteur de la construction projetée sur limite séparative ne doit pas excéder 4 mètres.
 - si, sur le fond voisin, une construction ne comportant pas de baies est édifiée sur la limite séparative, l'immeuble à construire peut y être adossé, sans que la hauteur puisse dépasser celle de l'immeuble mitoyen.
 - pour édifier simultanément de part et d'autre de la limite séparative des bâtiments accolés de hauteur égale ; dans les conditions de hauteur fixées à l'article 10.



Des implantations différentes peuvent être admises :

- Le bassin des piscines non couvertes sera implanté à 1 mètre minimum des limites séparatives.
- Les couvertures et abris de piscine pourront être implantés dans une bande de 0 à 3 mètres des limites séparatives.
- L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.
- Pour les travaux de restauration, de réhabilitation ou d'extension exécutés sur les constructions existantes visant à améliorer leur aspect et permettre leur mise en conformité aux règles d'accessibilité et de sécurité.
- Pour des travaux d'extension de constructions existantes sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.

- L'aménagement dans le volume initial des bâtiments non mitoyens existants en limite séparative et d'une hauteur de plus de 4 mètres sur limite séparative est autorisé.
- Les mâts des groupes aérogénérateurs seront implantés à une distance des limites séparatives équivalente à la hauteur du mât.

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

Non réglementé

Article 9 UB- EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article 10 UB - HAUTEUR

Se reporter aux dispositions générales DG 10

1- Dispositions générales :

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

La hauteur des bâtiments principaux comptée à l'égout de toiture ou à l'acrotère au point le plus bas du terrain naturel est limitée à 15 mètres.

La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif, et équipements publics.

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

2- Hauteurs maximales autorisées en limite séparative applicables au-delà de la bande de 0 à 20 m prise à partir de l'alignement du domaine public

- La construction projetée en limite séparative est non mitoyenne : hauteur maximale sur limite : 4 m
- La construction projetée en limite séparative s'adosse à un bâtiment voisin édifiée antérieurement ou simultanément : hauteur limitée au bâtiment mitoyen, sans pouvoir excéder 15 mètres.
- La construction projetée en limite séparative s'inscrit dans un projet d'habitations en bande ou jumelées : Hauteur à l'égout ou à l'acrotère sur limite : 15 mètres.

3- Hauteurs maximales autorisées en limite séparative applicables au-delà de la bande de 20 m prise à partir du recul strict de 15,50 m imposé le long de la rue de la Loire

- La construction projetée en limite séparative est non mitoyenne : hauteur maximale sur limite : 4 m
- La construction projetée en limite séparative s'adosse à un bâtiment voisin édifiée antérieurement ou simultanément : hauteur limitée au bâtiment mitoyen, sans pouvoir excéder 15 mètres.

- La construction projetée en limite séparative s'inscrit dans un projet d'habitations en bande ou jumelées : Hauteur à l'égout ou à l'acrotère sur limite : 15 mètres.

Article 11 UB - ASPECT EXTÉRIEUR

Tout projet devra se conformer aux prescriptions édictées aux **DG 13** - Prescriptions Architecturales et Paysagères du Règlement.

Article 12 UB - STATIONNEMENT

Se reporter aux dispositions générales – DG 11

1- Le principe

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

A cet effet, il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Cette obligation est applicable :

- aux constructions nouvelles
- aux aménagements et aux extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (chambre d'étudiants, logement supplémentaire,...)
- aux changements de destination des constructions existantes.

2- Les normes

Pour les constructions neuves à usage d'habitation, **le nombre de stationnement doit être adapté à l'usage et à la consistance de la construction. Cette disposition peut s'appliquer au regard du nombre de places publiques existantes à proximité.**

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

Chaque emplacement doit présenter les caractéristiques techniques et une accessibilité suffisantes.

3- En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

En cas d'impossibilité pour des raisons techniques ou pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, de réaliser sur le terrain propre à l'opération les aires de stationnement requises, le pétitionnaire peut toutefois, sous réserve de l'accord de la collectivité :

- Être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé à l'intérieur d'un rayon maximum de 200 (ou 300) mètres autour de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.
- En cas d'impossibilité, être tenu quitte de cette obligation en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

- Etre tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L 332-7-1 du code de l'Urbanisme.
- NB / 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, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article 13 UB - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

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

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

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

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 UB - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

CARACTÈRE DE LA ZONE UC

APRES MODIFICATION

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

Un sous-secteur UC1 a été défini de manière à prendre en compte la spécificité urbanistique des Cités Rousson.

Un sous-secteur UCa a été défini de manière à prendre en compte un secteur d'assainissement autonome, Chemin des Vauches.

Un sous-secteur UCe a été défini de manière à permettre l'implantation de petits projets industriels.

La zone est par ailleurs concernée par le risque inondation sur le sous-secteur UCi.

Le permis de démolir est applicable sur l'ensemble de cette zone.

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

Article 1 UC- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage agricole ou forestier (extension et nouvelles constructions)
- les installations classées soumises à autorisation
- **les activités industrielles sauf dans le sous-secteur UCe**
- les entrepôts de plus de 100 m² de surface de plancher.
- les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères, les garages collectifs de caravanes
- l'implantation d'une caravane isolée sauf au lieu de la résidence principale
- les dépôts de véhicules (hors d'usage) et de matériaux disgracieux (ferrailles, pneus usés...)
- les affouillements et excavation de carrière

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

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

- Les constructions ou extensions à usage d'artisanat, de commerce, de bureaux, les entrepôts de moins de 100m² de surface de plancher, les installations classées soumises à déclaration peuvent être refusées dans la mesure où, par leur nature par leur fréquentation induite, elles risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité, ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- **Dans le sous-secteur UCe, les constructions à usage industriel de petite dimension qui devront limiter leurs nuisances sonores, olfactives et visuelles selon les normes en vigueur.**
- Les constructions d'annexes (garage, abri, ...) sont admises à condition qu'elles soient construites sur une unité foncière sur laquelle existe déjà un bâtiment d'habitation et à condition que leur emprise au sol cumulée n'excède pas 40m², piscine exclue.

- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Sur le secteur inondable UCi, en l'absence, d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondations (P.P.R.N.P.I) opposable sur les secteurs inondables, les demandes d'installations, d'extensions et constructions sont soumises à l'avis des services hydrauliques de l'Etat.

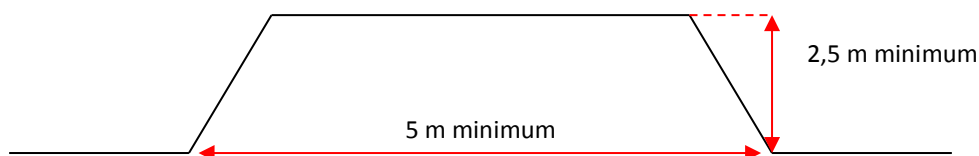
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article 3 UC- ACCÈS ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales DG 7 -

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

Le recul sera au minimum de 2,5 mètres et la largeur de l'accès de 5 mètres minimum.



Article 4 UC- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se reporter aux dispositions générales DG 8

Article 5 UC- CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les règles édictées ci-après s'appliquent à toutes les constructions y compris dans le cas d'un lotissement.

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

Sauf indications portées au plan, **les constructions au nu des façades doivent s'implanter en retrait des voies et emprises publiques existantes ou destinées à être classées dans le domaine public à une distance de 5 mètres minimum et 3 mètres minimum sur le sous-secteur UC1.**

Les annexes à usage de garage ainsi que les places de stationnement couvertes pourront s'implanter à l'alignement.

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

Le bassin des piscines non couvertes sera implanté à 1 mètre minimum des voies et emprises publiques.

Les couvertures et abris de piscine pourront être implantés dans une bande de 0 à 5 mètres des voies et emprises publiques existantes.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

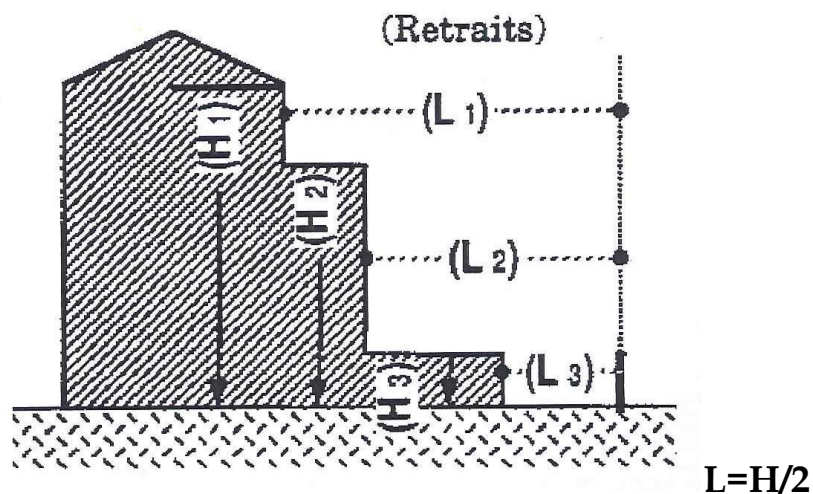
Article 7 UC- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Se reporter aux dispositions générales DG 9

Les règles édictées ci-après s'appliquent à toutes les constructions y compris dans le cas d'un lotissement.

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ($H/2$) **en tout point du bâtiment**. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.
- soit sur limite séparative :
 - la hauteur de la construction projetée sur limite séparative ne doit pas excéder 4 mètres.
 - si, sur le fond voisin, une construction ne comportant pas de baies est édifiée sur la limite séparative, l'immeuble à construire peut y être adossé, sans que la hauteur puisse dépasser celle de l'immeuble mitoyen.
 - pour édifier simultanément de part et d'autre de la limite séparative des bâtiments accolés de hauteur égale ; dans les conditions de hauteur fixées à l'article 10.



Des implantations différentes peuvent être admises :

- Le bassin des piscines non couvertes sera implanté à 1 mètre minimum des limites séparatives.
- Les couvertures et abris de piscine pourront être implantés dans une bande de 0 à 3 mètres des limites séparatives.
- Les annexes d'une superficie inférieure à 12m² d'emprise au sol s'implanteront dans une bande de 0 à 1 mètre des limites séparatives.

- L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.
- Pour les travaux de restauration, de réhabilitation ou d'extension exécutés sur les constructions existantes visant à améliorer leur aspect et permettre leur mise en conformité aux règles d'accessibilité et de sécurité.
- Pour des travaux d'extension de constructions existantes sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
- L'aménagement dans le volume initial des bâtiments non mitoyens existants en limite séparative et d'une hauteur de plus de 4 mètres sur limite séparative est autorisé.
- Les mâts des groupes aérogénérateurs seront implantés à une distance des limites séparatives équivalente à la hauteur du mât.

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

Sur une même unité foncière, si elles ne sont pas accolées, les constructions à usage d'habitation doivent être distantes de 6 mètres minimum.

Sur le sous-secteur UC1 l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, n'est pas réglementée.

Article 9 UC- EMPRISE AU SOL

Les règles édictées ci-après s'appliquent à toutes les constructions y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

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

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0.6.

La surface couverte ne pourra excéder 60 % du terrain.

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) n'est pas réglementé sur le sous-secteur UC1.

Le Coefficient d'Emprise au Sol n'est pas réglementé dans les cas suivants :

- pour les constructions à destination des activités artisanales, commerciales, de bureau, d'hôtellerie-restauration
- réhabilitation, aménagement et changement de destination des constructions existantes dans le cadre du volume existant
- reconstruction après sinistre ;
- construction et installation nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif.

Article 10 UC - HAUTEUR

Se reporter aux dispositions générales DG 10

1- Dispositions générales :

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

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

La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif, et équipements publics

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

2- Hauteurs maximales autorisées en limite séparative :

- La construction projetée en limite séparative est non mitoyenne : hauteur maximale sur limite : 4 m.
- La construction projetée en limite séparative s'adosse à un bâtiment voisin édifiée antérieurement ou simultanément : hauteur limitée au bâtiment mitoyen, sans pouvoir excéder 7 m en UC et UC1.
- La construction projetée en limite séparative s'inscrit dans un projet d'habitations en bande ou jumelées : Hauteur à l'égout ou à l'acrotère sur limite : 7 m en UC et UC1.

Article 11 UC - ASPECT EXTÉRIEUR

Tout projet devra se conformer aux prescriptions édictées aux **DG 13** - Prescriptions Architecturales et Paysagères du Règlement.

Article 12 UC - STATIONNEMENT

Se reporter aux dispositions générales – DG 11 –

1- Le principe

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

A cet effet, il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Cette obligation est applicable :

- aux constructions nouvelles
- aux aménagements et aux extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (chambre d'étudiants, logement supplémentaire,...)
- aux changements de destination des constructions existantes.

2- Les normes

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par 60m² de surface de plancher, sauf pour la construction de logements locatifs financés par des prêts aidés de l'Etat où elle est limitée à une place par logement.

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

Chaque emplacement doit présenter les caractéristiques techniques et une accessibilité suffisantes.

3- En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

En cas d'impossibilité pour des raisons techniques ou pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, de réaliser sur le terrain propre à l'opération les aires de stationnement requises, le pétitionnaire peut toutefois, sous réserve de l'accord de la collectivité :

- Etre autorisé à réaliser sur un autre terrain situé à l'intérieur d'un rayon maximum de 200 (ou 300) mètres autour de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.
- En cas d'impossibilité, être tenu quitte de cette obligation en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- Etre tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L 332-7-1 du code de l'Urbanisme.
- NB / 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, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article 13 UC - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

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

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

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

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

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 UC - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

RÈGLEMENT DE LA ZONE UD

APRES MODIFICATION

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone équipée réservée à l'implantation d'équipements publics ou d'enseignement ou de services à la personne ou de constructions liées à l'activité touristique, sportive, culturelle ou de loisirs.

Un sous-secteur UDa a été défini de manière à prendre en compte un secteur d'assainissement autonome, RD 107 piste d'athlétisme.

La zone est par ailleurs concernée par le risque inondation sur le sous-secteur UDi.

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

Article UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec les activités liées aux équipements publics ou d'enseignement ou de services à la personne ou de constructions liées à l'activité touristique, sportive, culturelle ou de loisirs.

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

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

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

Les constructions d'annexes (garage, abri, ...) sont admises à condition qu'elles soient construites sur une unité foncière sur laquelle existe déjà un bâtiment d'habitation et à condition que leur emprise au sol cumulée n'excède pas 40m², piscine exclue.

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

Les équipements d'intérêt général et les constructions ou implantations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission pour lesquelles les dispositions des articles UD5 à UD14 ne sont pas applicables.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UD 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales DG 7 -

Article UD 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se reporter aux dispositions générales DG 8

Article UD 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Le long des voies ne comportant pas de prescription particulière sur les documents graphiques, les constructions doivent s'implanter :

- soit à distance minimale de 3 mètres par rapport à la limite de la voie ou des emprises publiques existantes ou à créer.
- soit à la limite de la voie ou des emprises publiques existantes ou à créer.

Pour les équipements publics et les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, etc...), l'implantation est libre.

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

Se reporter aux dispositions générales DG 9

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ($H/2$) - en cas de plusieurs bâtiments, la hauteur retenue sera celle du bâtiment le plus élevé). En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.
- soit en limite séparative

Pour les équipements publics et les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, etc...), l'implantation est libre.

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

Non réglementé.

Article UD 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article UD 10 - HAUTEUR

Non réglementé.

Article UD 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux présentant une bonne intégration dans le paysage.

Les toits à faible pente et les toits terrasses sont autorisés.

Les teintes employées doivent s'harmoniser entre elles, et le cas échéant avec le paysage bâti environnant.

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

Article UD 12 - STATIONNEMENT

Se reporter aux dispositions générales – DG 11

Article UD 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

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

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

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

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

Non réglementé.

RÈGLEMENT DE LA ZONE UE

CARACTÈRE DE LA ZONE

Zone équipées réservées aux activités commerciales, artisanales, aux industries et aux services

Elle comprend un sous-secteur UE1, incluant des dispositions particulières prises en application de l'article L 111.1.4 relatives aux entrées de ville afin de garantir la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages dans le secteur concerné.

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

Article UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation sauf prévues à l'article 2
- Les dépôts de véhicules (hors d'usage) et de matériaux disgracieux (ferrailles, pneus usés...)
- Les constructions à usage agricole
- Les terrains de caravanes, de camping-car et les parcs résidentiels de loisirs
- Les affouillements et excavation de carrière
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres

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

- Le logement des personnes dont la présence permanente dans la zone est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone est autorisé sous réserve que ce logement soit intégré dans le bâtiment à usage d'activité ;
- Les constructions d'annexes (garage, abri, ...) sont admises à condition qu'elles soient construites sur une unité foncière sur laquelle existe déjà un bâtiment d'habitation et à condition que leur emprise au sol cumulée n'excède pas 40m², piscine exclue.
- Les installations classées à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage ou l'environnement ;
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation des occupations autorisées;
- Les travaux de gestion courants des constructions à usage d'habitation présentes dans la zone

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales DG 7

Article UE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**1. Eau potable :**

Se reporter aux dispositions générales DG 8

2. Assainissement :

Se reporter aux dispositions générales DG 8

3. Collecte des ordures ménagères et élimination des déchets industriels:

Chaque parcelle privative devra comporter les installations nécessaires au stockage provisoire des ordures ménagères en fonction de la périodicité de collecte et du type de conteneur fixés par la ville de FEURS.

Chaque exploitant d'établissement fait son affaire exclusive du stockage provisoire et de l'évacuation des déchets industriels pouvant être générés par son activité. Sont assimilés à de tels déchets tous les sous-produits de l'activité non traitables sur place et ne pouvant être collectés avec les ordures ménagères. Le stockage et l'évacuation de ces déchets seront assurés conformément aux réglementations applicables en fonction de leur nature, à la charge et sous la responsabilité de l'exploitant. Le brûlage de ces déchets à l'air libre est absolument pros crit dans l'enceinte de la zone.

4. Electricité, gaz et télécommunications:

Les réseaux sont à réaliser en souterrain entre la construction et le point de raccordement au réseau existant.

Article UE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les règles édictées ci-après s'appliquent à toutes les constructions y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

1. Le long du tracé de la RD 1082 :

Les marges de recul minimum par rapport à l'axe de la RD 1082 sont fixées à :

- 25 mètres comptée à partir de l'axe pour les bâtiments d'activités
- 35 mètres comptée à partir de l'axe pour les bâtiments d'habitation autorisés

Ce recul devra être traité en espace vert sur une distance minimale de 5 mètres à compter de l'alignement de la RD 1082.

Les postes transformateurs d'EDF ne sont pas soumis à ces règles, sous réserve qu'ils ne gênent pas la visibilité ou qu'ils ne compromettent pas un aménagement éventuel de la voirie.

2. Le long des autres voies :

Les constructions doivent s'implanter soit à une distance minimum de 5 mètres à partir de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Cette distance peut être réduite pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes sur les propriétés contiguës ou sur le même tènement.

Cette distance peut également être adaptée en cas d'impératifs techniques justifiés, jusqu'à permettre, le cas échéant, une implantation sur l'alignement.

Les clôtures établies à l'angle de deux alignements doivent présenter un pan-coupé dont les angles sont placés en retrait de 5 mètres par rapport au point d'intersection des alignements. »

Pour les équipements publics et les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, etc...), l'implantation est libre.

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

Les règles édictées ci-après s'appliquent à toutes les constructions y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans toutefois être inférieure à 5 m.
- soit sur limites séparatives à condition que le mur implanté en limite réponde aux exigences réglementaires relatives à la sécurité incendie (notamment murs coupe-feu).

Pour les équipements publics et les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, etc...), l'implantation est libre.

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

Non réglementé.

Article UE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article UE 10 - HAUTEUR

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

En zone UE, la hauteur maximale des constructions est limitée à 22 mètres.

Sur le sous-secteur UE1, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres.

Pour les équipements publics et les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, etc...), la hauteur n'est pas réglementée.

Article UE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1. Toitures :

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.

En cas de surface de toiture importante (supérieure à 250m²) ou d'emploi de matériaux contemporain (bac acier...), une teinte différente pourra être admise à condition qu'il s'agisse d'une teinte neutre s'intégrant à l'environnement.

L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit.

Les couvertures des extensions devront être réalisées dans les mêmes matériaux que les bâtiments principaux existants.

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.

2. Clôtures :

La hauteur totale du dispositif des clôtures ne doit pas excéder 3 mètres.

Les clôtures seront réalisées soit :

- Au moyen d'une grille en treillis de couleur verte
- Au moyen d'un mur de maçonnerie d'une hauteur maximum de 2 mètres, surmonté ou d'un grillage jusqu'à 3 mètres.
- Au moyen d'un mur bahut en maçonnerie, d'une hauteur de 0,80 m minimum surmonté d'une grille métallique, d'un garde-corps ou d'un grillage, jusqu'à 3 mètres

Le dispositif de clôture pourra être doublé d'une haie végétale à l'intérieur du terrain.

Sous-secteur UE1 :

Elles seront constituées d'une grille en treillis de couleur verte, la hauteur totale ne devant pas excéder 2 m.

Elles pourront être doublées d'une haie vive d'essences locales et variées.

Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides et éléments techniques devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

3. Façades

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature ou par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés, etc.

Toutes les façades (annexes comprises) devront faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant, en proscrivant l'emploi de couleurs vives et/ou brillantes ainsi que le blanc cru sur de grandes surfaces.

4. Locaux annexes - extensions

Les extensions seront réalisées avec les mêmes traitements de façades que les bâtiments existants, à l'exception des vérandas et autres éléments d'architecture sous réserve d'être en harmonie avec ceux-ci.

5. Stockages

Les aires de stockages de matériaux ou de déchets ainsi que les installations ou équipements annexes devront être implantés de manière à ne pas être visibles des voies publiques. Ceux-ci devront être masqués par un écran minéral ou végétal intégré à la composition d'ensemble des abords.

6. Enseignes :

Sur le sous-secteur UE1, les enseignes devront être intégrées à la façade, au volume des constructions ou apposées au sol avec une hauteur maximale inférieure ou égale à 5 mètres. La luminosité de ces enseignes ne devra pas être un obstacle à la circulation routière.

7. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les équipements ou infrastructures de service public ne sont pas soumis aux règles architecturales définies ci-dessus.

Article UE 12 - STATIONNEMENT

Il est exigé que le stationnement des véhicules corresponde aux besoins des constructions et soit adapté à l'usage des bâtiments.

D'une manière générale, chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs.

Les aires de stationnement pourront être situées entre les constructions et l'alignement de la RD 1082, sous réserve qu'elles fassent l'objet d'un aménagement paysager à base d'éléments végétaux (haies, plantations,...) afin d'en minimiser l'impact visuel.

Article UE 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les surfaces laissées libres de toute construction, aires de stationnement et les marges de recul doivent être aménagées et plantées d'essences locales.

Les installations, stockage de matériaux et travaux divers seront masqués par des écrans composés de végétaux indigènes variés.

Une haie végétale ou un habillage végétal pourront être imposés afin de masquer les bâtiments ou activités pouvant nuire au paysage.

Sur le sous-secteur UE1 :

Le long de la RD 1082, les aménagements des abords des constructions devront ménager une bande traitée en espace vert sur une largeur minimale de 5 m à partir de l'alignement de la voie (RD 1082).

Les aires de stationnement éventuelles en façade le long de la RD 1082 devront s'intégrer dans un aménagement paysager à base d'éléments végétaux (haies, plantations,...) afin d'en minimiser l'impact visuel.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

RÈGLEMENT DE LA ZONE 1 AUe

CARACTÈRE DE LA ZONE

Zone insuffisamment équipée, destinée aux activités commerciales, artisanales, aux industries et aux services et dont l'urbanisation est conditionnée par la réalisation des travaux d'équipement de la zone.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est également conditionnée par la prise en compte des fonctionnalités écologiques du secteur et du respect des orientations d'aménagement prévues sur le secteur (cf pièce n°3).

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

Article 1AUe 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation sauf prévues à l'article 2
- Les dépôts de véhicules (hors d'usage) et de matériaux disgracieux (ferrailles, pneus usés...)
- Les constructions à usage agricole
- Les affouillements et excavation de carrière
- Les éoliennes
- Les piscines

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

- Le logement des personnes dont la présence permanente dans la zone est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone est autorisé sous réserve que ce logement soit intégré dans le bâtiment à usage d'activité ;
- Les constructions d'annexes (garage, abri, ...) sont admises à condition qu'elles soient construites sur une unité foncière sur laquelle existe déjà un bâtiment d'habitation et à condition que leur emprise au sol cumulée n'excède pas 40m², piscine exclue.
- Les installations classées à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage ou l'environnement ;
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation des occupations autorisées;
- Les travaux de gestion courants des constructions à usage d'habitation présentes dans la zone
- Les terrains de caravanes, de camping-car et les parcs résidentiels de loisirs sauf aire aménagée de passage pour les gens du voyage

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article 1AUe 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales DG 7

Article 1AUe 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Eau potable :

Se reporter aux dispositions générales DG 8

2. Assainissement :

Se reporter aux dispositions générales DG 8

3. Collecte des ordures ménagères et élimination des déchets industriels:

Chaque parcelle privative devra comporter les installations nécessaires au stockage provisoire des ordures ménagères en fonction de la périodicité de collecte et du type de conteneur fixés par la ville de FEURS.

Chaque exploitant d'établissement fait son affaire exclusive du stockage provisoire et de l'évacuation des déchets industriels pouvant être générés par son activité. Sont assimilés à de tels déchets tous les sous-produits de l'activité non traitables sur place et ne pouvant être collectés avec les ordures ménagères. Le stockage et l'évacuation de ces déchets seront assurés conformément aux réglementations applicables en fonction de leur nature, à la charge et sous la responsabilité de l'exploitant. Le brûlage de ces déchets à l'air libre est absolument proscrit dans l'enceinte de la zone.

4. Electricité, gaz et télécommunications:

Les réseaux sont à réaliser en souterrain entre la construction et le point de raccordement au réseau existant.

Article 1AUe 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les règles édictées ci-après s'appliquent à toutes les constructions y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

1. Le long du tracé de la RD 1082 :

Les marges de recul minimum par rapport à l'axe de la RD 1082 sont fixées à :

- 25 mètres comptée à partir de l'axe pour les bâtiments d'activités
- 35 mètres comptée à partir de l'axe pour les bâtiments d'habitation autorisés

Ce recul devra être traité en espace vert sur une distance minimale de 5 mètres à compter de l'alignement de la RD 1082.

Les postes transformateurs d'EDF ne sont pas soumis à ces règles, sous réserve qu'ils ne gênent pas la visibilité ou qu'ils ne compromettent pas un aménagement éventuel de la voirie.

2. Le long des autres voies :

Les constructions doivent s'implanter soit à une distance minimum de 5 mètres à partir de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Cette distance peut être réduite pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes sur les propriétés contiguës ou sur le même tènement.

Cette distance peut également être adaptée en cas d'impératifs techniques justifiés, jusqu'à permettre, le cas échéant, une implantation sur l'alignement.

Les clôtures établies à l'angle de deux alignements doivent présenter un pan-coupé dont les angles sont placés en retrait de 5 mètres par rapport au point d'intersection des alignements. »

Pour les équipements publics et les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, etc...), l'implantation est libre.

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

Les règles édictées ci-après s'appliquent à toutes les constructions y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans toutefois être inférieure à 5 m.
- soit sur limites séparatives à condition que le mur implanté en limite réponde aux exigences réglementaires relatives à la sécurité incendie (notamment murs coupe-feu).

Pour les équipements publics et les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, etc...), l'implantation est libre.

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

Non réglementé.

Article 1AUe 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article 1AUe 10 - HAUTEUR

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

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres.

Pour les équipements publics et les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, etc...), la hauteur n'est pas réglementée.

Article 1AUe 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1. Toitures :

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.

En cas de surface de toiture importante (supérieure à 250 m²) ou d'emploi de matériaux contemporain (bac acier...), une teinte différente pourra être admise à condition qu'il s'agisse d'une teinte neutre s'intégrant à l'environnement.

L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit.

Les couvertures des extensions devront être réalisées dans les mêmes matériaux que les bâtiments principaux existants.

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.

2. Clôtures :

La hauteur totale du dispositif des clôtures ne doit pas excéder 3 mètres.

Les clôtures seront réalisées soit :

- Au moyen d'une grille en treillis de couleur verte
- Au moyen d'un mur de maçonnerie d'une hauteur maximum de 2 mètres, surmonté ou d'un grillage jusqu'à 3 mètres.
- Au moyen d'un mur bahut en maçonnerie, d'une hauteur de 0,80 m minimum surmonté d'une grille métallique, d'un garde-corps ou d'un grillage, jusqu'à 3 mètres

Le dispositif de clôture pourra être doublé d'une haie végétale à l'intérieur du terrain.

Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides et éléments techniques devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

3. Façades

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature ou par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés, etc.

Toutes les façades (annexes comprises) devront faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant, en proscrivant l'emploi de couleurs vives et/ou brillantes ainsi que le blanc cru sur de grandes surfaces.

4. Locaux annexes - extensions

Les extensions seront réalisées avec les mêmes traitements de façades que les bâtiments existants, à l'exception des vérandas et autres éléments d'architecture sous réserve d'être en harmonie avec ceux-ci.

5. Stockages

Les aires de stockages de matériaux ou de déchets ainsi que les installations ou équipements annexes devront être implantés de manière à ne pas être visibles des voies publiques. Ceux-ci devront être masqués par un écran minéral ou végétal intégré à la composition d'ensemble des abords.

6. Enseignes :

Les enseignes devront être intégrées à la façade, au volume des constructions ou apposées au sol avec une hauteur maximale inférieure ou égale à 5 mètres. La luminosité de ces enseignes ne devra pas être un obstacle à la circulation routière.

7. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les équipements ou infrastructures de service public ne sont pas soumis aux règles architecturales définies ci-dessus.

Article 1AUe 12 - STATIONNEMENT

Il est exigé que le stationnement des véhicules corresponde aux besoins des constructions et soit adapté à l'usage des bâtiments.

D'une manière générale, chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs.

Les aires de stationnement pourront être situées entre les constructions et l'alignement de la RD 1082, sous réserve qu'elles fassent l'objet d'un aménagement paysager à base d'éléments végétaux (haies, plantations,...) afin d'en minimiser l'impact visuel.

Article 1AUe 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les surfaces laissées libres de toute construction, aires de stationnement et les marges de recul doivent être aménagées et plantées d'essences locales.

Les installations, stockage de matériaux et travaux divers seront masqués par des écrans composés de végétaux indigènes variés.

Une haie végétale ou un habillage végétal pourront être imposés afin de masquer les bâtiments ou activités pouvant nuire au paysage.

Le long de la RD 1082, les aménagements des abords des constructions devront ménager une bande traitée en espace vert sur une largeur minimale de 5 m à partir de l'alignement de la voie (RD 1082).

Les aires de stationnement éventuelles en façade le long de la RD 1082 devront s'intégrer dans un aménagement paysager à base d'éléments végétaux (haies, plantations,...) afin d'en minimiser l'impact visuel.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUe 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

CARACTÈRE DE LA ZONE 1AUc

Zone insuffisamment équipée, destinée à l'accueil d'habitat, de services et d'activités. L'urbanisation est conditionnée par la réalisation des travaux d'équipement de la zone.

La zone 1AUc comporte un secteur 1AUc1 destiné à l'accueil d'habitat collectif.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est également conditionnée par la prise en compte des fonctionnalités écologiques du secteur et du respect des orientations d'aménagement prévues sur le secteur (cf pièce n°3).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**Article 1AUc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les constructions à usage agricole ou forestier (extension et nouvelles constructions)
- les installations classées soumises à autorisation
- les activités industrielles
- les entrepôts de plus de 100 m² d'emprise au sol.
- les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères, les garages collectifs de caravanes
- l'implantation d'une caravane isolée sauf au lieu de la résidence principale
- les dépôts de véhicules (hors d'usage) et de matériaux disgracieux (ferrailles, pneus usés...)
- les affouillements et excavation de carrière

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

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

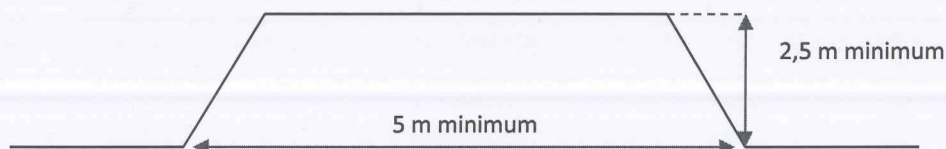
- Les constructions ou extensions à usage d'artisanat, de commerce, de bureaux, les entrepôts de moins de 100m² de surface de plancher, les installations classées soumises à déclaration peuvent être refusées dans la mesure où, par leur nature par leur fréquentation induite, elles risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité, ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- Les constructions d'annexes (garage, abri, ...) sont admises à condition qu'elles soient construites sur une unité foncière sur laquelle existe déjà un bâtiment d'habitation et à condition que leur emprise au sol cumulée n'excède pas 40m², piscine exclue.
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**Article 1AUc 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

Se reporter aux dispositions générales DG 7 -

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

Le recul sera au minimum de 2,5 mètres et la largeur de l'accès de 5 mètres minimum.

**Article 1AUc 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Se reporter aux dispositions générales DG 8

Article 1AUc 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les règles édictées ci-après s'appliquent à toutes les constructions y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

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

Sauf indications portées au plan, les constructions au nu des façades doivent s'implanter en retrait des voies et emprises publiques existantes ou destinées à être classées dans le domaine public à une distance de 5 mètres minimum.

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

Le bassin des piscines non couvertes sera implanté à 1 m minimum des voies et emprises publiques.

Les couvertures et abris de piscine pourront être implantés dans une bande de 0 à 5 mètres des voies et emprises publiques existantes.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

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

Se reporter aux dispositions générales DG 9

Les règles édictées ci-après s'appliquent à toutes les constructions y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ($H/2$) - en cas de plusieurs bâtiments, la hauteur retenue sera celle du bâtiment le plus élevé). En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.
- soit sur limite séparative :
 - la hauteur de la construction projetée sur limite séparative ne doit pas excéder 4 mètres.
 - si, sur le fond voisin, une construction ne comportant pas de baies est édifiée sur la limite séparative, l'immeuble à construire peut y être adossé, sans que la hauteur puisse dépasser celle de l'immeuble mitoyen.
 - pour édifier simultanément de part et d'autre de la limite séparative des bâtiments accolés de hauteur égale ; dans les conditions de hauteur fixées à l'article 10.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- Le bassin des piscines non couvertes sera implanté à 1 mètre minimum des limites séparatives.
- Les couvertures et abris de piscine pourront être implantés dans une bande de 0 à 3 mètres des limites séparatives.
- Les annexes d'une superficie inférieure à 12m² d'emprise au sol s'implanteront dans une bande de 0 à 1 mètre des limites séparatives.
- L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.
- Pour les travaux de restauration, de réhabilitation ou d'extension exécutés sur les constructions existantes visant à améliorer leur aspect et permettre leur mise en conformité aux règles d'accessibilité et de sécurité.
- Pour des travaux d'extension de constructions existantes sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
- L'aménagement dans le volume initial des bâtiments non mitoyens existants en limite séparative et d'une hauteur de plus de 4 mètres sur limite séparative est autorisé.
- Les mâts des groupes aérogénérateurs seront implantés à une distance des limites séparatives équivalente à la hauteur du mât.

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

Sur une même unité foncière, si elles ne sont pas accolées, les constructions à usage d'habitation doivent être distantes de 6 mètres minimum.

Article 1AUc 9 - EMPRISE AU SOL

Les règles édictées ci-après s'appliquent à toutes les constructions y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

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

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0.6.

La surface couverte ne pourra excéder 60 % du terrain.

Le Coefficient d'Emprise au Sol n'est pas réglementé dans les cas suivants :

- pour les constructions à destination des activités artisanales, commerciales, de bureau, d'hôtellerie-restauration
- réhabilitation, aménagement et changement de destination des constructions existantes dans le cadre du volume existant
- reconstruction après sinistre ;
- construction et installation nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif.

Article 1AUc 10 - HAUTEUR

Se reporter aux dispositions générales DG 10

3- Dispositions générales :

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

La hauteur des bâtiments principaux comptée à l'égout de toiture ou à l'acrotère au point le plus bas du terrain naturel est limitée à 7 mètres. Cette hauteur est portée à 9 mètres en 1AUc1.

La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif, et équipements publics

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

4- Hauteurs maximales autorisées en limite séparative :

- La construction projetée en limite séparative est non mitoyenne : hauteur maximale sur limite : 4 m.
- La construction projetée en limite séparative s'adosse à un bâtiment voisin édifiée antérieurement ou simultanément : hauteur limitée au bâtiment mitoyen, sans pouvoir excéder 7 m.
- La construction projetée en limite séparative s'inscrit dans un projet d'habitations en bande ou jumelées : Hauteur à l'égout ou à l'acrotère sur limite : 7 m en 1AUc.

Article 1AUc 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Tout projet devra se conformer aux prescriptions édictées aux **DG 13 - Prescriptions Architecturales et Paysagères** du Règlement.

Article 1AUc 12 - STATIONNEMENT

Se reporter aux dispositions générales – DG 11 –

4- Le principe

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

A cet effet, il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Cette obligation est applicable :

- aux constructions nouvelles
- aux aménagements et aux extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (chambre d'étudiants, logement supplémentaire,...)
- aux changements de destination des constructions existantes.

5- Les normes

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par 60m² de surface de plancher sauf pour la construction de logements locatifs financés par des prêts aidés de l'Etat où elle est limitée à une place par logement.

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

Chaque emplacement doit présenter les caractéristiques techniques et une accessibilité suffisantes.

6- En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

En cas d'impossibilité pour des raisons techniques ou pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, de réaliser sur le terrain propre à l'opération les aires de stationnement requises, le pétitionnaire peut toutefois, sous réserve de l'accord de la collectivité :

- Etre autorisé à réaliser sur un autre terrain situé à l'intérieur d'un rayon maximum de 200 (ou 300) mètres autour de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.
- En cas d'impossibilité, être tenu quitte de cette obligation en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- Etre tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L 332-7-1 du code de l'Urbanisme.
- NB / 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, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article 1AUc 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

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

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

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

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

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

Non réglementé.

RÈGLEMENT DE LA ZONE 2AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

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

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

Elle comprend une zone 2AUc à dominante d'habitat et une zone 2AUe à vocation d'activités économiques.

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

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

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

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

Secteur 2AUe :

- L'ouverture à l'urbanisation à vocation économique de la zone est conditionnée par la prise en compte des fonctionnalités écologiques du secteur et du respect des orientations d'aménagement prévues sur le secteur (*cf pièce n°3*).
- Les équipements d'intérêt général et les constructions ou implantations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission sont autorisés.

Sur le secteur 2AUc :

- L'ouverture à l'urbanisation à vocation principale d'habitat est conditionnée par l'équipement suffisant en réseau et sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement définies au Plan Local d'Urbanisme (*cf pièce n°3*).
- L'adaptation, la réhabilitation, l'extension mesurée et les travaux de gestion courante des bâtiments existants sont autorisés à condition qu'ils aient une surface de plancher supérieure à 50m².
- L'extension des bâtiments existants à vocation d'habitation ne devra pas excéder 100% de la surface de plancher initiale.
- Les constructions annexes (garage, abris...) et piscines sont autorisées à condition qu'elles soient associées aux bâtiments existants.
- Les constructions d'annexes (garage, abri, ...) sont admises à condition qu'elles soient construites sur une unité foncière sur laquelle existe déjà un bâtiment d'habitation et à condition que leur emprise au sol cumulée n'excède pas 40m², piscine exclue.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**Article 3 - 2AU - ACCÈS ET VOIRIE**

Se reporter aux dispositions générales DG 7 -

Article 4 - 2AU - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se reporter aux dispositions générales DG 8

Article 5 - 2AU - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

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

Sauf indications portées au plan, les constructions au nu des façades doivent s'implanter en retrait de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques existantes ou destinées à être classées dans le domaine public.

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

Le bassin des piscines sera implanté à 1 m minimum des voies et emprises publiques.

Les couvertures et abris de piscine pourront être implantés dans une bande de 0 à 5 mètres des voies et emprises publiques existantes

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

Article 7- 2AU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Se reporter aux dispositions générales DG 9

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ($H/2$) - en cas de plusieurs bâtiments, la hauteur retenue sera celle du bâtiment le plus élevé). En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.
- soit sur limite séparative :
 - la hauteur de la construction projetée sur limite séparative ne doit pas excéder 4 mètres.

- si, sur le fond voisin, une construction ne comportant pas de baies est édifiée sur la limite séparative, l'immeuble à construire peut y être adossé, sans que la hauteur puisse dépasser celle de l'immeuble mitoyen.
- pour édifier simultanément de part et d'autre de la limite séparative des bâtiments accolés de hauteur égale ; dans les conditions de hauteur fixées à l'article 10.

Des Implantations différentes peuvent être admises :

- Le bassin des piscines non couvertes sera implanté à 1 mètre minimum des limites séparatives.
- Les couvertures et abris de piscine seront implantés dans une bande de 0 à 3 mètres des limites séparatives.
- L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.
- Pour les travaux de restauration, de réhabilitation ou d'extension exécutés sur les constructions existantes visant à améliorer leur aspect et permettre leur mise en conformité aux règles d'accessibilité et de sécurité.
- Pour des travaux d'extension de constructions existantes sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
- L'aménagement dans le volume initial des bâtiments non mitoyens existants en limite séparative et d'une hauteur de plus de 4 mètres sur limite séparative est autorisé.

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

Non réglementé

Article 9 - 2AU - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article 10 - 2AU - HAUTEUR

Se reporter aux dispositions générales DG 10

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

1- Dispositions générales :

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

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

Une hauteur supérieure peut être admise :

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

2- Hauteurs maximale autorisées en limite séparative :

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

Lorsque la construction projetée n'est pas mitoyenne d'un bâtiment voisin implanté en limite séparative, la hauteur maximale édifiée sur limite est limitée à 4 mètres.

Article 11 - 2AU - ASPECT EXTÉRIEUR

Tout projet devra se conformer aux prescriptions édictées aux **DG 13 - Prescriptions Architecturales et Paysagères** du Règlement.

Article 12 - 2AU - STATIONNEMENT

Se reporter aux dispositions générales - DG 11 -

Article 13 - 2AU - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

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

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

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

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 - 2AU - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

CARACTÈRE DES ZONES A

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

Elle comprend un sous-secteur Ai correspond à la zone inondable de la Loire.

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

Article 1 A - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

- Les constructions, travaux, ouvrages et installations nécessaires à l'activité agricole
- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination d'habitation à condition d'être liés et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole existante et qu'ils soient implantés à proximité immédiate de cette dernière ainsi que les annexes (tels que abri-jardin, garage, piscine) liées auxdites habitations.
- Les activités d'agro-tourisme complémentaires et accessoires à une exploitation agricole dans le cadre de l'aménagement, du changement de destination des bâtiments existants et de l'extension mesurée de bâtiments existants.
- Les constructions d'annexes (garage, abri, ...) sont admises à condition qu'elles soient construites sur une unité foncière sur laquelle existe déjà un bâtiment d'habitation et à condition que leur emprise au sol cumulée n'excède pas 40m², piscine exclue.
- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils ne compromettent pas le fonctionnement d'une exploitation agricole.
- Les équipements publics d'infrastructure ainsi que les constructions qui leur sont liées et nécessaires pour lesquels les dispositions des articles 5 à 14 de la zone A ne sont pas applicables.
- Sur le sous-secteur Ai, secteurs inondables de la Loire et de la Loise et en l'attente d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondations (P.P.R.N.P.I) opposable sur les secteurs inondables, les demandes d'extensions et constructions sont soumises à la consultation des services hydrauliques de l'Etat.

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

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

Se reporter aux dispositions générales DG 7 -

Article 4 A - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**1. Eau Potable :**

Se reporter aux dispositions générales DG 8

2. Assainissement**Eaux usées :**

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

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

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

Eaux pluviales :

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

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

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

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

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

Article 5 A - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

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

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

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

Le bassin des piscines sera implanté à 1 m minimum des voies et emprises publiques.

Les couvertures et abris de piscine pourront être implantés dans une bande de 0 à 5 mètres des voies et emprises publiques existantes.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

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

Se reporter aux dispositions générales DG 9

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives,
- soit en limite séparative.

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

Non réglementé.

Article 9 A - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article 10 -A HAUTEUR

Se reporter aux dispositions générales DG 10

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

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

La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif, et équipements publics.

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

Article 11 A - ASPECT EXTÉRIEUR

Pour les bâtiments d'habitations:

Tout projet devra se conformer aux prescriptions édictées aux DG 13 - Prescriptions Architecturales et Paysagères du Règlement.

Pour les bâtiments fonctionnels :

Sont interdits :

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

1) ADAPTATION AU TERRAIN

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

2) TOITURES

Les toitures des bâtiments agricoles fonctionnels devront respecter une pente comprise entre 15% minimum et 40% maximum.

Les toitures recouvertes de matériaux réfléchissants sont interdites.

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

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

3) MURS ET ENDUITS

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

Dans tous les cas, les enduits de couleur vive, blanche, et à gros relief sont interdits..

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

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

4) LOCAUX ANNEXES ET CONSTRUCTIONS

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

5) CLÔTURES

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

Article 12 A - STATIONNEMENT

Se reporter aux dispositions générales - DG 11

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

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

Il est exigé pour les constructions et aménagements destinés à recevoir du public (gîtes, local de vente), 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher.

Article 13 A - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

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

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

Les constructions ou installations à usage agricole doivent être accompagnées d'un traitement végétal, notamment au regard des zones résidentielles ou de l'impact paysager environnant.

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

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

Non réglementé.

CARACTÈRE DES ZONES N

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

Elle comprend 8 secteurs spécifiques :

- Nh : correspondant à l'habitat existant en zone rurale
- Nhi : correspondant à l'habitat existant en zone rurale situé dans la zone inondable de faible courant de la Loire
- N1 : correspondant aux zones naturelles du Fleuve Loire. Elle comprend notamment les zones de protection (NATURA 2000, ENS). Cette zone est fortement concernée par la trame de la zone inondable.
- N2 : correspondant aux zones naturelles de la Loire. Cette zone est fortement concernée par la trame de la zone inondable.
- Na : secteur archéologique
- Nl : secteurs de loisirs et activités hippiques
- Ng : correspondant aux activités de gravières. Cette zone est concernée par la trame de la zone inondable.
- Nr : correspondant au ruisseau en zone urbaine (corridor aquatique)

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

Article 1 N - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

- Dans l'ensemble de la zone N est autorisée :

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

- Sous-secteur Nh-Nhi

- Sur le secteur Nhi, en l'absence, d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondations (P.P.R.N.P.I) opposable sur les secteurs inondables, les demandes d'extensions et constructions définies ci-après sont soumises à la consultation des services hydrauliques de l'Etat.
- Seule l'extension ou la transformation des bâtiments existants de plus de 50 m² de surface de plancher est admise dans les conditions suivantes :
 - La transformation intérieure sans changement de volume extérieur à condition que la desserte en réseaux (électricité, adduction d'eau potable) soit assurée et n'engendre pas de coût supplémentaire pour la Commune.
 - L'extension sous réserve que la surface de plancher de l'ensemble des bâtiments après extensions n'excède pas 250m².

- Les constructions d'annexes (garage, abri, ...) sont admises à condition qu'elles soient construites sur une unité foncière sur laquelle existe déjà un bâtiment d'habitation et à condition que leur emprise au sol cumulée n'excède pas 40m², piscine exclue.

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

- Sont autorisés :

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

- Sous-secteur N1 et N2 sont autorisés :

- Les ouvrages hydrauliques
- L'aménagement des équipements publics existants
- Les abris d'animaux sont autorisés à condition que leur surface ne dépasse pas 30 m² d'emprise au sol. et leur hauteur à l'égout ou à l'acrotère 4 mètres. Sur le sous-secteur Ni1, les abris devront être non clos.
- les équipements et installations de mise en valeur des cours d'eau

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

- Sous-secteur Na sont autorisés :

- les affouillements et les installations liées aux fouilles archéologiques.

- Sous-secteur NL sont autorisés :

- Les installations et équipements liés aux loisirs, sports et aux activités hippiques (boxes, sales, tribunes, restauration, logements de gardiennage...)

- Sous-secteur Ng sont autorisés :

- l'exploitation des gravières, le stockage de matériaux et les installations ou constructions nécessaires à leur fonctionnement.

- Sous-secteur Nr sont autorisés :

- les équipements et installations de mise en valeur des cours d'eau

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

Se reporter aux dispositions générales DG 7 -

Article 4 N - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se reporter aux dispositions générales DG 8

Article 5 N - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

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

Le long des autres voies ouvertes à la circulation, les constructions au nu des façades doivent s'implanter en retrait de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques existantes ou destinées à être classées dans le domaine public.

L'implantation des constructions ou installations par rapport au domaine public est libre dans les sous-secteurs Ng, NL, Na et Nr.

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

Le bassin des piscines sera implanté à 1 m minimum des voies et emprises publiques.

Les couvertures et abris de piscine seront implantés dans une bande de 0 à 5 mètres des voies et emprises publiques existantes.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

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

Se reporter aux dispositions générales DG 9

L'implantation des constructions ou installations par rapport aux limites séparatives est libre dans les sous-secteurs Ng, NL, Na et Nr

Les constructions doivent s'implanter :

- - Les marges de recul par rapport aux limites séparatives de propriété seront au moins égales à 3 mètres.

- Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative sous réserve de respecter les conditions de hauteur fixées à l'article 10 :
 - Lorsque la construction projetée s'adosse à un bâtiment voisin implanté en limite séparative, la hauteur édifiée en limite séparative est limitée à celle du bâtiment voisin.
 - Lorsque la construction projetée n'est pas mitoyenne d'un bâtiment voisin implanté en limite séparative, la hauteur maximale édifiée sur limite est limitée à 4 mètres.
- Le bassin des piscines non couvertes sera implanté à 1 mètre minimum des limites séparatives.
- Les couvertures et abris de piscine pourront être implantés dans une bande de 0 à 3 mètres des limites séparatives.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour permettre :

- L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif.
- L'extension des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée et que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.
- L'aménagement dans le volume initial des bâtiments existants

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

Non réglementé.

Article 9 N - EMPRISE AU SOL

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

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

La surface couverte ne pourra excéder 30 % du terrain.

Le Coefficient d'Emprise au Sol n'est pas réglementé dans les cas suivants :

- réhabilitation, aménagement et changement de destination des constructions existantes dans le cadre du volume existant ;
- reconstruction après sinistre ;
- construction et installation nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif.

Article 10 N - HAUTEUR

Se reporter aux dispositions générales DG 10

1- Dispositions générales :

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

La hauteur des bâtiments principaux comptée à l'égout de toiture ou à l'acrotère au point le plus bas du terrain naturel est limitée à 7 mètres, sauf pour les sous- secteurs Na, NL et Ng et les équipements d'intérêt collectif, et équipements publics pour lesquels hauteur n'est pas réglementé.

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

2- Hauteurs maximale autorisées en limite séparative :

Lorsque la construction projetée s'adosse à un bâtiment voisin implanté en limite séparative, la hauteur édifiée en limite séparative est limitée à celle du bâtiment voisin, sauf pour les sous- secteurs Na, NL et Ng et les équipements d'intérêt collectif, et équipements publics pour lesquels hauteur n'est pas réglementé.

Lorsque la construction projetée n'est pas mitoyenne d'un bâtiment voisin implanté en limite séparative, la hauteur maximale édifiée sur limite est limitée à 4 mètres.

Article 11 N - ASPECT EXTÉRIEUR

Tout projet devra se conformer aux prescriptions édictées aux **DG 13 - Prescriptions Architecturales et Paysagères** du Règlement.

Article 12 N - STATIONNEMENT

Se reporter aux dispositions générales – DG 11

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par 60 m² de surface de plancher sauf pour la construction de logements locatifs financés par des prêts aidés de l'Etat où elle est limitée à une place par logement.

Article 13 N - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

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

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

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

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 N - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ANNEXE 1 : DEFINITIONS

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

ACTIVITE AGRICOLE

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

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

- Définition de l'exploitation agricole : l'exploitation doit mettre en valeur une superficie égale ou supérieure à la surface minimum d'installation définie par arrêté préfectoral pour le département. Si l'exploitation agricole comporte des cultures ou élevages spécialisés, les coefficients d'équivalence ne pourront être appliqués à ces critères que si l'exploitation a été mise en valeur depuis plus de cinq ans, sauf si le demandeur est bénéficiaire d'une D.J.A. (Dotation aux Jeunes Agriculteurs). Les centres équestres devront justifier de l'équivalence de la SMI, 5 ans d'activité et de la capacité professionnelle (BESS ou ATE).

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

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

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

ALIGNEMENT

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

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

AMENAGEMENT

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

ANNEXE

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

Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.

CONSTRUCTION A USAGE D'EQUIPEMENT COLLECTIF

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

Construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : il s'agit des destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public
- les crèches et haltes garderies
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur
- les établissements pénitentiaires
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur) ;
- les établissements d'action sociale
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique
- les établissements sportifs à caractère non commercial
- les lieux de culte
- les parcs d'exposition
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication, etc.) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, etc.)

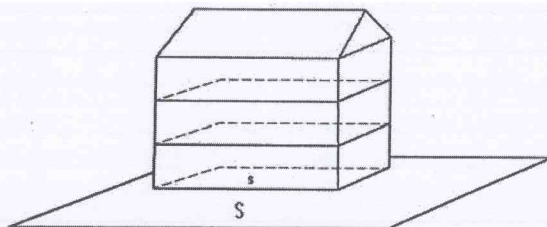
CONSTRUCTION : le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui entrent dans le champ d'application du permis de construire, qu'ils soient soumis à permis de construire ou à déclaration de travaux.

CONSTRUCTION A USAGE HOTELIER : il s'agit des hôtels de tourisme tels que définis par arrêté ministériel du 16 Décembre 1964.

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

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

$$CES = s/S$$

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

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

EMPLACEMENT RESERVE

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

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

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

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

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

EMPRISE AU SOL

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

EMPRISES PUBLIQUES : elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes...).

ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

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

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

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

Coupe et abattage d'arbres

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

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

C'est le cas des :

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

Défrichement

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

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

EXTENSION

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

EXTENSION MESUREE :

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

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

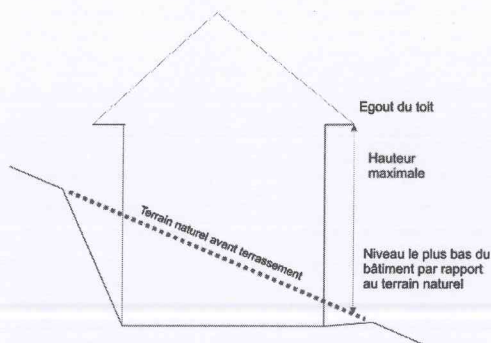
HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

HAUTEUR

La hauteur des constructions se calcule depuis le terrain naturel initial (avant les travaux d'exhaussement et d'affouillement) jusqu'à l'égout de toiture (toiture en pente) ou à l'acrotère (toiture terrasse). Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. La hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.



LOGEMENT DE FONCTION : lorsque la présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations.

LOGEMENT SOCIAL : Les logements sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L.320-5 du Code de la construction et de l'habitation.

MUR DE SOUTÈNEMENT : un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.

MUR DE CLOTURE : une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés.

Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé ; etc.

MUR ECRAN : lorsqu'ils ne constituent pas une clôture au sens ci-dessus, les murs (murs de soutènement, murs écrans,...) dont la hauteur dépasse 2 mètres sont soumis à cette règle s'applique sur l'ensemble du territoire. En-deça de ce seuil, leur édification n'est pas contrôlée au titre du code de l'urbanisme.

RECONSTRUCTION EN CAS DE SINISTRE :

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

RESTAURATION DE BATIMENT :

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

STATIONNEMENT (place de) : Chaque emplacement de stationnement devra répondre aux caractéristiques suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,30 mètres
- dégagement : 6 x 2,30 mètres

Soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, accès et dégagements compris. La norme minimale est entre 2,5 et 5 mètres.

SOL NATUREL : il s'agit du sol existant avant travaux.

SURFACE DE PLANCHER :

La surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation. ».

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

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. ».

TENEMENT

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

TERRAIN OU UNITE FONCIERE : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

ANNEXES 2 : ESSENCES VÉGÉTALES CONSEILLÉES

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

Haut-jet

Sol calcaire

Bouleau
Catalpa
Charme
Chêne
Erable Plane
Erable Sycomore
Frêne
Hêtre
Marronnier
Mûrier
Noyer
Orme
Peuplier Blanc
Platane
Pommier à fleurs
Sorbier
Tilleul

Sol argileux

Bouleau
Charme
Chêne
Frêne
Marronnier
Orme
Peuplier
Pommier à fleurs
Sorbier
Tilleul
Saul
Prunier à fleurs

Sol humide

Bouleau
Aulne commun
Chêne Palustre
Frêne
Peuplier
Platane
Sorbier des oiseaux
Saul
Amélanchier
Liquidambar

Autres possibilités :

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

Arbustes buissonnants ou intermédiaires

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

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

Arbustes d'ornement

Hauteur 60 cm - 1 m

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

Hauteur 2 m - 2,50 m

Floraison de Printemps

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

Floraison d'Été

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

Fruits à l'Automne

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

Source : Chambre d'Agriculture de la Loire

**ANNEXE 3 :
ARTICLES LEGISLATIFS POUVANT
S'APPLIQUER**

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

- **LOCALISATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS**

Code de l'Urbanisme

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

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

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

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

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

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

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

Code de la Voirie Routière :

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

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

La création et la modification des accès privés sur les voies communales devront faire l'objet d'une permission de voirie du Maire.

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

Assainissement :

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

- **ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

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

**ANNEXE 4 :
NUANCIER POUR
LES COLORIS DE FACADES**

Gamme PAREX-LAFARGE

- Sable 0.10
- Beige Rosé Pâle 0.40
- Ocre Clair 0.70
- Sable Clair T.20
- Terre d'Argile T.30
- Terre de Sable T50
- Terre Beige T.70
- Beige T.80
- Terre Rosée T.90
- Gris Basalte G.60
- Gris Cendre G.50
- Gris Fumé G.40
- Gris Souris G.30
- Brique Rouge T.90
- Terre de Sienne R.80
- Vieux Rose R.50
- Grège T.10
- Pierre V.10
- Terre Feutre T.60

OU couleur semblable dans une gamme de produit différent

Département de
la Loire

Ville de
FEURS



5

Règlement



34, Rue Georges Plasse
42300 ROANNE

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



REVISION DU POS ET
TRANSFORMATION EN PLU

APPROBATION le :
12/07/2010

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal en date du 12/07/ 2010

REVISIONS ET
MODIFICATIONS

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5

SOMMAIRE

	Pages
TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	
- d'ordre administratif et réglementaire	1 à 4
- d'ordre technique.....	5 à 10
- prescriptions architecturales et paysagères	11 à 15
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	
Règlement de la zone UA	16 à 20
Règlement de la zone UB	21 à 26
Règlement de la zone UC	27 à 31
Règlement de la zone UE	32 à 36
Règlement de la zone UD	37 à 39
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	
Règlement de la zone 2AU	40 à 43
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	
Règlement de la zone A	44 à 48
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	
Règlement de la zone N	49 à 53
ANNEXE 1 : DEFINITIONS	54 à 59
ANNEXE 2 : ESSENCES VEGETALES	60 à 61
ANNEXE 3 : LEGISLATIONS	62 à 63

TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

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

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

Annexe 1: Définitions

Annexe 2 : Essences végétales conseillées

Annexe 3 : Articles législatifs pouvant s'appliquer

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

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

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

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

Sont et demeurent en vigueur les dispositions du règlement national d'urbanisme du Code de l'urbanisme.

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

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

c) Prévalent sur le P.L.U.

- Les servitudes d'utilité publique.
Servitudes affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières.
Liste et plan annexés au P.L.U.

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

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

e) Prise en compte du risque d'inondation

A l'intérieur des zones dont la situation laisserait supposer qu'elles sont submersibles, les autorisations d'occupation du sol, après avis du service de l'Etat en charge des risques, sont délivrées en application des principes des circulaires :

- Du 24 janvier 1994 relative à la prévention des inondations et à la gestion des zones inondable (JO du 10 avril 1994)

- Du 24 avril 1996 relative aux dispositions applicables aux bâti et ouvrages existants en zones inondables (JO du 14 juillet 1996)

L'étude PSS en valant PPR sur la Loire, a été prise en compte. Les zones d'aléas ont été reportées sur le plan de zonage et le règlement prévoit des prescriptions spécifiques pour ces zones inondables, dont la plupart ont été classées en zone naturelle.

L'étude hydraulique réalisée sur la Loire, en préalable au PPRNPI, a été prise en compte. Les zones d'aléas ont été reportées sur le plan de zonage et le règlement prévoit des prescriptions spécifiques pour ces zones inondables, dont la plupart ont été classées en zone naturelle.

Article DG 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

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

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

les différents chapitres du Titre V pour les **zones naturelles et forestières N-Nh-Nhi-N1-N2-Na-NL-Ng-Nr**
(articles L.123.1 - L.123.4 - R.123.4 - R.123.8)

Article DG 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Selon l'Article L.123.1 du Code de l'Urbanisme

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

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

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

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

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

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

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

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

Article DG 6 - PERMIS DE DEMOLIR

En application de la délibération du Conseil municipal en date 26 Mars 2009, sont soumis à permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction. Cette disposition s'applique à l'intégralité du territoire communal.

SOUS-TITRE II

DISPOSITIONS GÉNÉRALES TECHNIQUES

Article DG 7 - ACCÈS ET VOIRIES

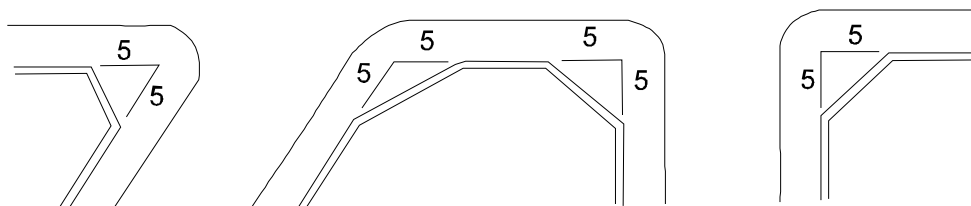
I - ACCÈS

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

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

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

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



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

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

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

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

Le long des routes départementales n°1089, 1082, 113, 107, 18, 112 et 60 les nouveaux accès privés seront soumis à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire, au titre du Code de la Voirie Routière. Cette disposition concerne l'ensemble des sections des routes départementales, qu'elles soient situées en rase campagne ou en agglomération.

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

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

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

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

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

2. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

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

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

Les voies doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnement et participer à une bonne desserte du quartier, en comptabilité, le cas échéant, avec les orientations particulières d'aménagement

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

2 - Réglementation applicable aux routes départementales

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

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

Pour les routes départementales classées à grande circulation (RD1082-RD1089), en cas de dérogation accordée par l'Etat à l'interdiction de construire dans la bande prévue par la loi de 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, ce sont les marges de recul correspondant à la catégorie de la route départementale qui s'appliquent.

ROUTES DEPARTEMENTALES			MARGES DE REcul PAR RAPPORT A L'AXE	
Numéro	Nature	Catégorie	Habitations	Autres constructions
1082	Route classée à grande circulation		75m	75m
1082	Route classée à grande circulation	Si Etude L.114.1.4	35m	25m
1089	Route classée à grande circulation		75m	75m
1089	Route classée à grande circulation	Si Etude L.114.1.4	35m	25m
60			25m	20m
113			15m	15m
107			15m	15m
			25m	20m
18			15m	15m
112			15m	15m

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

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

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

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

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

- **Recul des extensions de bâtiments existants**

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

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

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

- *Mesures concernant l'écoulement des eaux pluviales*

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

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

3. Réglementation applicable aux routes classées à grande circulation

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

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

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

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

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

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

	MARGES DE REcul PAR RAPPORT A L'AXE
RN 1089	75 m
RD 1082	75 m

Article DG 8 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable :

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

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

Assainissement :

Eaux usées :

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

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

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

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

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

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

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

Eaux pluviales :

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

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

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

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

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

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

Les constructeurs ou aménageurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages en souterrain ou en pose discrète entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau existant, sauf en cas d'impossibilité technique. Cette disposition ne s'applique pas dans les zones A et N du PLU.

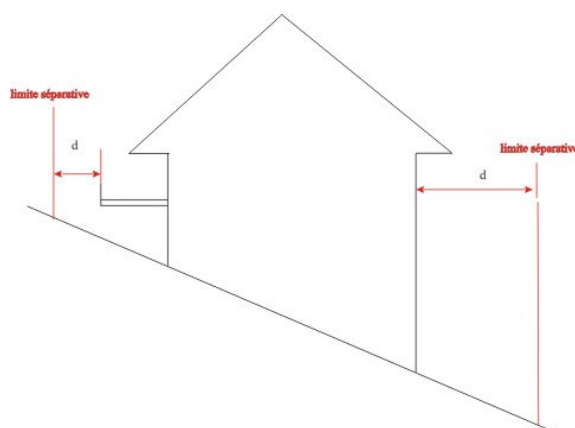
Article DG 9- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1- Cas des constructions implantées en limites séparatives latérales ou de fond de terrain :

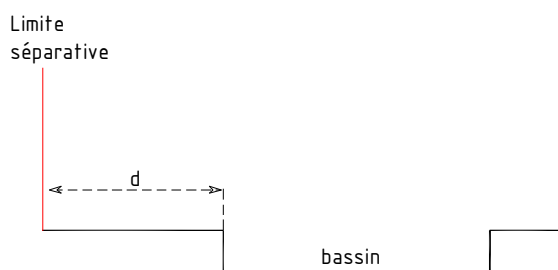
- les débords de toiture et les saillies sont interdits.

2- Cas des constructions implantées en retrait des limites séparatives latérales ou de fond de terrain

- le recul d'une construction est mesuré perpendiculairement, de tout point de la construction au point le plus proche de la limite concernée.
- A l'intérieur des marges de recul sont autorisés les éléments de décor architecturaux, les débords de toitures et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs solaires), les systèmes de récupération des eaux pluviales, les marquises, les auvents à hauteur du rez-de-chaussée.



3- La distance (d) entre les piscines non couvertes et la limite séparative se calcule à partir du nu intérieur du bassin de la piscine. Sont autorisés dans les marges de recul, les margelles et les terrasses.

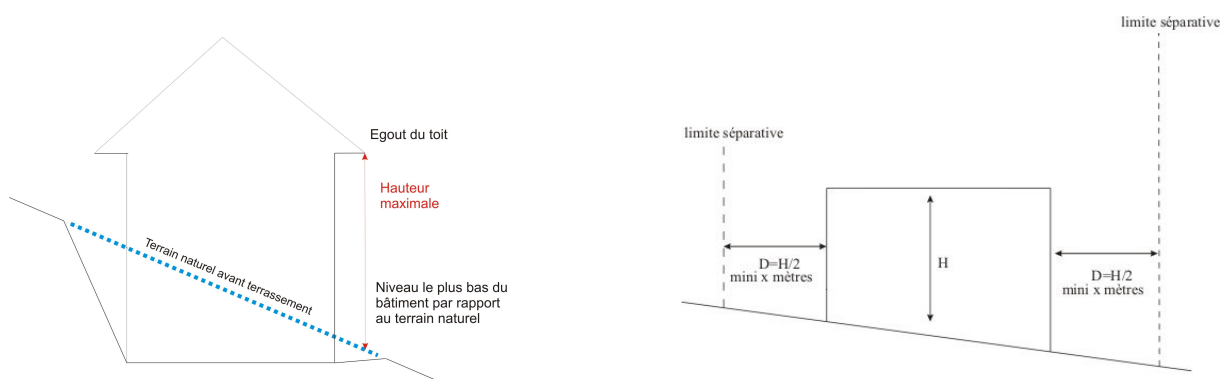


Article DG 10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions se calcule depuis le terrain naturel initial (avant les travaux d'exhaussement et d'affouillement) jusqu'à l'égout de toiture (toiture en pente) ou à l'acrotère (toiture terrasse). Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. La hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures publiques.



Article DG 11 - STATIONNEMENT

Les règles concernant le stationnement s'appliquent à des constructions neuves ou à des reconstructions.

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

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement. Le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 200 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise les-dites places. Il peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 123.1-2 du Code de l'Urbanisme.

SOUS-TITRE III

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES et PAYSAGÈRES

Article DG 12 - ASPECT EXTERIEUR

- S'appliquent à l'intérieur du périmètre des Monuments Historiques, des PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES EDICTES PAR L'ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE France (A.B.F.) (ce périmètre figure sur le plan des servitudes).

- Dispositions s'appliquant aux constructions dans les zones UA, UB, AU, A (sauf bâtiments fonctionnels), et N en dehors du périmètre de protection des Monuments Historiques, (les présentes prescriptions ont été élaborées à partir des traits dominants du paysage bâti de la Commune, afin de préserver les particularités et de garder une harmonie entre les bâtiments à construire ou à aménager et l'environnement existant) :

Principes Généraux :

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est 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

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

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit

Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité des formes
- harmonie des volumes
- harmonie des couleurs
- intégration dans le site

La restauration du bâti ancien devra s'effectuer dans les règles de l'art qui ont présidé à son édification et respectera les caractéristiques de l'architecture traditionnelle (matériaux et forme de toitures, matériaux de façade, distribution et forme des percements, aspect des menuiseries extérieures).

Pour ce qui concerne la construction neuve, ou un projet global de recomposition d'une façade que la situation ou l'aspect auront rendu possible, l'expression d'une architecture contemporaine de qualité, parfaitement intégrée au contexte bâti, pourra être acceptée à condition de présenter des volumes simples, une économie de moyens, compatibles avec le caractère du site.

Les constructions dont les caractéristiques ne sont pas conformes aux règles édictées dans le présent règlement pourront être restaurées ou connaître une extension à l'identique (toitures et façades).

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

Des plantations seront imposées afin de masquer les installations annexes aux bâtiments lorsque leur intégration à l'environnement le rend nécessaire

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas mais leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

A - CONSTRUCTIONS A USAGE PRINCIPAL D'HABITATION, GARAGES ET ANNEXES

Adaptation au terrain

Le choix d'implantation, de volume et d'aspect devra se faire en fonction du site, des paysages, de la topographie et de façon à limiter l'utilisation d'énergie.

Les constructions devront s'adapter étroitement au profil du terrain naturel. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

Volumes :

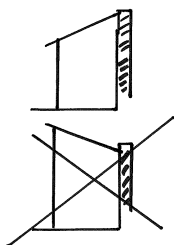
Les formes et volumes des constructions doivent résulter de l'étude des fonctions intérieures et tenir compte des contraintes liées à la géographie, orientation, vents dominants, côté d'accès, côté de vie...

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

Les toitures devront être de 2 versants minimum au pourcentage de pente compris entre 30 et 50% et entre 20 et 50% pour les bâtiments annexes d'une emprise au sol inférieure à 20m².

Les pentes des toitures pourront être adaptées pour permettre la réalisation de toiture végétalisée ou la mise en place de panneaux solaires ou photovoltaïques.

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



- pour l'extension de bâtiments existants adossée, par le point le plus haut de la toiture de la nouvelle construction, au bâtiment principal ;
- pour un bâtiment annexe
- dans le cadre des projets d'expression contemporaine

Les toitures terrasses pourront être autorisées :

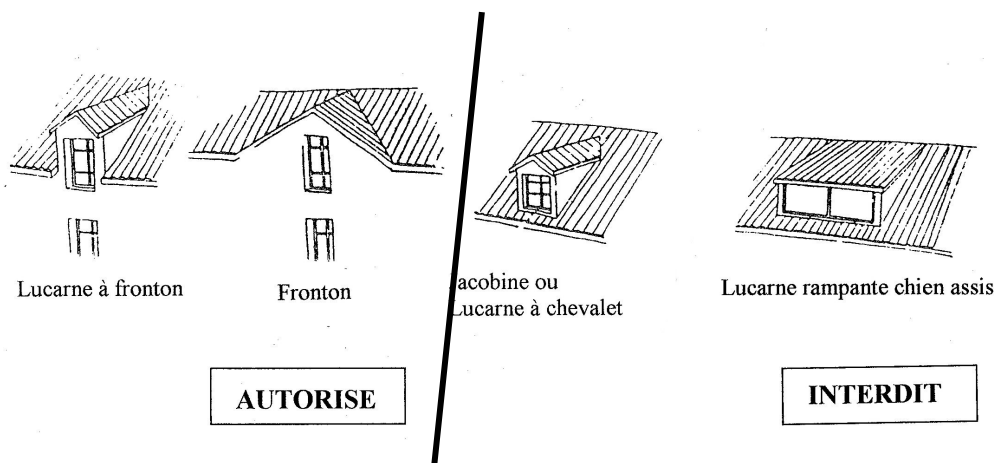
- dans le cadre des projets d'expression contemporaine
- dans les projets intégrant des dispositifs d'énergies renouvelables en toiture (toiture végétalisée...)

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

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

Les dispositions concernant les pentes et les matériaux de couvertures ne s'appliquent pas aux vérandas, aux couvertures des piscines ou aux dispositifs d'énergie renouvelable en toiture (panneaux solaires, toitures végétales...).

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



Murs et enduits :

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

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

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

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

Huissierie

Les menuiseries extérieures (y compris volets et portes) doivent être peintes ou teintées conformément au nuancier déposé en mairie.

Les éléments climatiques - énergétiques

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions, que ce soit en façade ou en toiture. Ils peuvent donc engendrer des couleurs de façades et de toitures différentes que celles définies précédemment.

Les éléments en façade et saillies : climatiseurs, paraboles, caisson des mécanismes de fermeture des baies.

Afin de limiter l'impact visuel :

- les climatiseurs ne doivent pas être implantés en saillie mais intégrés à la construction

- sauf impossibilité technique dans le cas des réhabilitations, le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions.
- Les paraboles doivent être disposées de manière à être le moins visible des voies publiques.

Balcons :

Les balcons situés au dessus du domaine public sont admis à partir du 2ème étage, avec une largeur maximum de 1,20 mètre.

Clôtures

Il est rappelé que, par délibération en date du 26 Mars 2009, les travaux d'édification de clôture sont soumis à déclaration préalable Cette disposition s'applique à l'intégralité du territoire communal.

a. Dispositions générales :

Les clôtures sur espace public devront permettre d'assurer la continuité de l'alignement bâti et la liaison visuelle entre deux constructions non continues.

D'une manière générale, les dispositifs visant à constituer un pare-vue constitués de canisse, bâche, ..., les clôtures en plaque de fibrociment, tôle ondulée et tous matériaux ne présentant pas une tenue et un aspect satisfaisants sont interdits.

Les annexes techniques (coffret EDF-GDF-boîte à lettre, ...) doivent être intégrées soit dans les clôtures pleines, soit au gros œuvre du bâtiment.

Dans les zones inondables, les clôtures pleines sont interdites.

b. Dans la zone UA

La hauteur totale du dispositif des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres.

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

Elles seront réalisées soit :

- Au moyen d'un mur de maçonnerie avec un couronnement en matériaux d'aspect et de couleur similaire à la tuile,
- Au moyen d'un mur bahut en maçonnerie surmonté d'une grille métallique ou d'un garde corps.

Les garde-corps devront être à parement vertical (gardes et protections galbés, de type méditerranéens interdit).

Les murs veilleront à respecter une unité de traitement par rapport à leur environnement de manière à assurer une cohérence architecturale.

c. Dans les zones UB - UC - AUc - A et N :

La hauteur totale du dispositif des clôtures ne doit pas excéder 1,60 mètre.

Dans le cas où un mur de clôture serait déjà construit sur la propriété voisine, la clôture à édifier devra l'être dans le prolongement, sans pouvoir toutefois dépasser 1,60 m de hauteur.

Elles seront constituées soit :

- d'un grillage doublé éventuellement d'une haie vive d'essences locales.
- d'un mur bas d'une hauteur comprise entre 0.40 et 0.60 m traité de la même manière que les façades des bâtiments principaux, surmonté d'une grille métallique ou d'un garde corps.
- d'un mur haut traité de la même manière que les façades des bâtiments principaux.

Les garde-corps devront être à parement vertical (gardes et protections galbés, de type méditerranéens interdit).

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

Architectures sans tradition locale

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

Les constructions d'abris de jardin en bois traité (de type chalet) sont autorisées à condition que leur emprise au sol soit inférieure à 20m².

Architecture de caractère et architecture contemporaine

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

B – AUTRES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux présentant une bonne intégration dans le paysage.

Concernant les constructions à usage de commerce, une attention particulière sera apportée au traitement de la façade principale, qui ne pourra en aucun cas être réalisée en simple bardage métallique.

Les toits à faible pente et les toits terrasses sont autorisés.

Les teintes employées doivent s'harmoniser entre elles, et le cas échéant avec le paysage bâti environnant.

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

TITRE II
Dispositions applicables
aux
ZONES URBAINES

RÈGLEMENT DE LA ZONE UA

CARACTÈRE DE LA ZONE UA

Zone urbaine correspondant au centre historique de FEURS caractérisée par tissu urbain dense organisé en ordre continu. Cette zone remplit une pluralité de fonctions (habitat, commerces, services, activités artisanales, équipements publics).

Le permis de démolir est applicable sur l'ensemble de cette zone.

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

Article 1 UA - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage agricole ou forestier (extension et nouvelles constructions)
- les installations classées soumises à autorisation
- les activités industrielles, sauf extensions des activités présentes dans la zone
- les entrepôts de plus de 100m² de S.H.O.B.
- les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères, les garages collectifs de caravanes
- l'implantation d'une caravane isolée sauf au lieu de la résidence principale
- les dépôts de véhicules (hors d'usage) et de matériaux disgracieux (ferrailles, pneus usés...)
- les affouillements et excavation de carrière

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

- Les constructions ou extensions à usage d'artisanat, de commerce, de bureaux, les entrepôts de moins de 100m, les installations classées soumises à déclaration peuvent être refusées dans la mesure où, par leur nature par leur fréquentation induite, elles risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité, ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les opérations de démolition-reconstruction sont soumises aux permis de démolir.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article 3 UA - ACCÈS ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales DG 7

Article 4 UA - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se reporter aux dispositions générales DG 8

Article 5 UA - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les règles édictées ci-après s'appliquent à toutes les constructions y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions au nu des façades doivent s'implanter de la manière suivante :

- de 0 à 12 m de hauteur verticale, le nu des façades des constructions doit s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.
- Les parties de constructions situées au delà 12 m de hauteur, doivent s'implanter avec un recul de 3 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Toutefois l'implantation en retrait de l'alignement pourra être autorisée à l'une des conditions suivantes :

- L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.
- Lorsque la construction projetée est placée à l'arrière d'un bâtiment situé à l'alignement.
- Lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés en retrait de l'alignement.
- Lorsque la construction projetée est une extension ou une surélévation d'un bâtiment existant situé en retrait de l'alignement.
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant du patrimoine et de l'environnement.

Le bassin des piscines sera implanté à 1 mètre minimum des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

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

Les règles édictées ci-après s'appliquent à toutes les constructions y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions doivent s'implanter :

1^{er} cas : dans une bande de 0 à 15 mètres de profondeur prise à partir de l'alignement du domaine public

- Soit d'une limite latérale à l'autre sur les propriétés aboutissant aux voies
- Soit sur au moins l'une des limites latérales de la parcelle. La distance aux autres limites devra au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ($H/2$) - en cas de plusieurs bâtiments, la hauteur retenue sera celle du bâtiment le plus élevé). En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

2ème cas : au-delà de cette bande de 15 mètres

- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ($H/2$) - en cas de plusieurs bâtiments, la hauteur retenue sera celle du bâtiment le plus élevé). En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.
- soit sur limite séparative :
 - la hauteur de la construction projetée sur limite séparative ne doit pas excéder 4 mètres.
 - si, sur le fond voisin, une construction ne comportant pas de baies est édifiée sur la limite séparative, l'immeuble à construire peut y être adossé, sans que la hauteur puisse dépasser celle de l'immeuble mitoyen.
 - pour édifier simultanément de part et d'autre de la limite séparative des bâtiments accolés de hauteur égale ; dans les conditions de hauteur fixées à l'article 10.

Des implantations différentes sont admises dans les conditions suivantes :

- Le bassin des piscines non couvertes sera implanté à 1 mètre minimum des limites séparatives.
- L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.
- Pour les travaux de restauration, de réhabilitation ou d'extension exécutés sur les constructions existantes visant à améliorer leur aspect et permettre leur mise en conformité aux règles d'accessibilité et de sécurité.
- Pour des travaux d'extension de constructions existantes sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
- L'aménagement dans le volume initial des bâtiments non mitoyens existants en limite séparative et d'une hauteur de plus de 4 mètres sur limite séparative est autorisé.

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

Non réglementé.

Article 9 UA - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article 10 UA - HAUTEUR

Se reporter aux dispositions générales DG 10

1- Dispositions générales :

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

La hauteur des bâtiments principaux comptée à l'égout de toiture au point le plus bas du terrain naturel est limitée à 15 mètres.

La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif, et équipements publics

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

2- Hauteurs maximales autorisées en limite séparative applicables au-delà de la bande de 0 à 15 m prise à partir des l'alignement du domaine public

La hauteur construite sur limite séparative ne doit pas excéder 4 mètres.

En outre des hauteurs différentes sont admises dans les conditions suivantes :

- Un immeuble à construire peut être adossé à une construction mitoyenne ne comportant pas de baies et déjà édifiée sur la limite séparative. Dans ce cas la hauteur est limitée à la hauteur de la construction voisine, sans pouvoir excéder 15 mètres.

- Peuvent être édifiés simultanément de part et d'autre de la limite séparative des bâtiments accolés de hauteur égale. Dans ce cas la hauteur des constructions édifiées simultanément ne peut excéder 15 mètres.

- L'aménagement dans le volume initial des bâtiments non mitoyens existants en limite séparative et d'une hauteur de plus de 4 mètres sur limite séparative est autorisé.

Article 11 UA - ASPECT EXTÉRIEUR

Tout projet devra se conformer aux prescriptions édictées aux DG 12 - Prescriptions Architecturales et Paysagères (page 11-15) du Règlement.

Article 12 UA - STATIONNEMENT

Se reporter aux dispositions générales – DG 11

1- Le principe

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

A cet effet, il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Cette obligation est applicable :

- aux constructions nouvelles
- aux aménagements et aux extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (chambre d'étudiants, logement supplémentaire,...)
- aux changements de destination des constructions existantes.

2- Les normes

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par 70m² de S.H.O.N. sauf pour la construction de logements locatifs financés par des prêts aidés de l'Etat où elle est limitée à une place par logement.

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

Chaque emplacement doit présenter les caractéristiques techniques et une accessibilité suffisantes.

3- En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

En cas d'impossibilité pour des raisons techniques ou pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, de réaliser sur le terrain propre à l'opération les aires de stationnement requises, le pétitionnaire peut toutefois, sous réserve de l'accord de la collectivité :

- Etre autorisé à réaliser sur un autre terrain situé à l'intérieur d'un rayon maximum de 200 (ou 300) mètres autour de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.
- En cas d'impossibilité, être tenu quitte de cette obligation en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- Etre tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L 332-7-1 du code de l'Urbanisme.
- NB / 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, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article 13 UA - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

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

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

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

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 UA - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

RÈGLEMENT DE LA ZONE UB

CARACTÈRE DE LA ZONE UB

La zone UB constitue une zone de transition entre le centre-ville et les zones d'extension. Elle est principalement occupée par des équipements ou de l'habitat. Aussi, il convient de la compléter par des formes urbaines équivalentes susceptibles d'assurer la continuité avec le bourg traditionnel.

Elle comprend un sous-secteur UB1 permettant correspondant à des secteurs d'habitats collectifs ou de renouvellement justifiant des hauteurs de construction supérieurs à la zone UB.

La zone est par ailleurs concernée par le risque inondation sur le secteur du Pont de la Loire, sous-secteur UBi.

Le permis de démolir est applicable sur l'ensemble de cette zone.

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

Article 1 UB - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage agricole ou forestier (extension et nouvelles constructions)
- les installations classées soumises à autorisation
- les activités industrielles sauf extensions des bâtiments existants dans la zone.
- les entrepôts de plus de 100m² de S.H.O.B.
- les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères, les garages collectifs de caravanes
- l'implantation d'une caravane isolée sauf au lieu de la résidence principale
- les dépôts de véhicules (hors d'usage) et de matériaux disgracieux (ferrailles, pneus usés...)
- les affouillements et excavation de carrière

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

- Sur le secteur UBi inondable, en l'absence, d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondations (P.P.R.N.P.I) opposable sur les secteurs inondables, les demandes d'installations, d'extensions et constructions précédemment sont soumises à l'avis des services hydrauliques de l'Etat.
- Les opérations de démolition-reconstruction sont soumises aux permis de démolir.
- Les constructions ou extensions à usage d'artisanat, de commerce, de bureaux, les entrepôts de moins de 100m² de S.H.O.B., les installations classées soumises à déclaration peuvent être refusées dans la mesure où, par leur nature par leur fréquentation induite, elles risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité, ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

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

Se reporter aux dispositions générales DG 7

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

Article 4 UB - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se reporter aux dispositions générales DG 8

Article 5 UB - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les règles édictées ci-après s'appliquent à toutes les constructions y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

1. Sauf indications portées au plan, les constructions au nu des façades doivent s'implanter de la manière suivante :

- de 0 à 9 m de hauteur verticale, **le nu des façades de constructions doit s'implanter dans une bande de 0 à 3 mètres** des voies et emprises publiques existantes ou destinées à être classées dans le domaine public.
- Les parties de constructions situées au delà 9 m de hauteur verticale doivent observer le même recul par rapport à l'alignement augmenté de 3 mètres minimum

Sur le sous-secteur UB1 : les constructions au nu des façades doivent s'implanter de la manière suivante :

- de 0 à 12 m de hauteur verticale, le nu des façades de constructions **doit s'implanter dans une bande de 0 à 3 mètres** des voies et emprises publiques existantes ou destinées à être classées dans le domaine public.
- Les parties de constructions situées au delà 12 m de hauteur verticale doivent observer le même recul par rapport à l'alignement augmenté de 3 mètres minimum

2. Sur les secteurs portés au plan, imposant la construction en limite du domaine public, les constructions au nu des façades doivent s'implanter de la manière suivante :

- de 0 à 9 m de hauteur verticale, le nu des façades des constructions doit s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.
- Les parties de constructions situées au delà 9 m de hauteur verticale, doivent s'implanter avec un recul de 3 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer

3. Sur les secteurs portés au plan, imposant la construction en retrait de 14 mètres par rapport à l'axe de la rue de la Loire, les constructions au nu des façades doivent s'implanter de la manière suivante :

- de 0 à 12 m de hauteur verticale, le nu des façades des constructions doit s'implanter en observant un recul strict de 14 mètres par rapport à l'axe de la voie.
- Les parties de constructions situées au delà 12 m de hauteur verticale doivent observer le même recul par rapport à l'axe augmenté de 3 mètres minimum.

4. Pour les constructions de second front bâti, l'implantation des constructions est libre.

5. Une implantation différente pourra être admise dans les conditions suivantes :

- Le bassin des piscines non couvertes sera implanté à 1 mètre minimum des voies et emprises publiques existantes ou à créer
- Lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins
- Lorsque la construction projetée est une extension ou une surélévation d'un bâtiment existant situé en retrait de l'alignement.
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant du patrimoine et de l'environnement.
- L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

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

Se reporter aux dispositions générales DG 9

Les règles édictées ci-après s'appliquent à toutes les constructions y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions doivent s'implanter :

1^{er} cas : dans une bande de 0 à 15 mètres de profondeur prise à partir de l'alignement du domaine public

- sur au moins l'une des limites latérales de la parcelle.
La distance aux autres limites devra au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ($H/2$) - en cas de plusieurs bâtiments, la hauteur retenue sera celle du bâtiment le plus élevé). En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

2^{ème} cas : au-delà de cette bande de 15 mètres

- soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ($H/2$) - en cas de plusieurs bâtiments, la hauteur retenue sera celle du bâtiment le plus élevé). En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.
- soit sur limite séparative :
 - la hauteur de la construction projetée sur limite séparative ne doit pas excéder 4 mètres.

- si, sur le fond voisin, une construction ne comportant pas de baies est édifiée sur la limite séparative, l'immeuble à construire peut y être adossé, sans que la hauteur puisse dépasser celle de l'immeuble mitoyen.
- pour édifier simultanément de part et d'autre de la limite séparative des bâtiments accolés de hauteur égale ; dans les conditions de hauteur fixées à l'article 10.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- Le bassin des piscines non couvertes sera implanté à 1 mètre minimum des limites séparatives.
- L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.
- Pour les travaux de restauration, de réhabilitation ou d'extension exécutés sur les constructions existantes visant à améliorer leur aspect et permettre leur mise en conformité aux règles d'accessibilité et de sécurité.
- Pour des travaux d'extension de constructions existantes sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
- L'aménagement dans le volume initial des bâtiments non mitoyens existants en limite séparative et d'une hauteur de plus de 4 mètres sur limite séparative est autorisé.

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

Non réglementé

Article 9 UB - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article 10 UB - HAUTEUR

Se reporter aux dispositions générales DG 10

1- Dispositions générales :

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

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

Sur le sous-secteur UB1, la hauteur des bâtiments principaux comptée à l'égout de toiture au point le plus bas du terrain naturel est limitée à 15 mètres.

La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif, et équipements publics

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

2- Hauteurs maximales autorisées en limite séparative applicables au-delà de la bande de 0 à 15 m prise à partir des l'alignement du domaine public

- La construction projetée en limite séparative est non mitoyenne : hauteur maximale sur limite : 4 m
- La construction projetée en limite séparative s'adosse à un bâtiment voisin édifiée antérieurement ou simultanément : hauteur limitée au bâtiment mitoyen, sans pouvoir excéder 12m en UB et 15 m en UB1.
- La construction projetée en limite séparative s'inscrit dans un projet d'habitations en bande ou jumelées : Hauteur à l'égout sur limite : 12m en UB et 15 m en UB1.

Article 11 UB - ASPECT EXTÉRIEUR

Tout projet devra se conformer aux prescriptions édictées aux DG 12 - Prescriptions Architecturales et Paysagères du Règlement.

Article 12 UB - STATIONNEMENT

Se reporter aux dispositions générales – DG 11

1- Le principe

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

A cet effet, il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Cette obligation est applicable :

- aux constructions nouvelles
- aux aménagements et aux extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (chambre d'étudiants, logement supplémentaire,...)
- aux changements de destination des constructions existantes.

2- Les normes

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par 70m² de S.H.O.N. sauf pour la construction de logements locatifs financés par des prêts aidés de l'Etat où elle est limitée à une place par logement.

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

Chaque emplacement doit présenter les caractéristiques techniques et une accessibilité suffisantes.

3- En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

En cas d'impossibilité pour des raisons techniques ou pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, de réaliser sur le terrain propre à l'opération les aires de stationnement requises, le pétitionnaire peut toutefois, sous réserve de l'accord de la collectivité :

- Etre autorisé à réaliser sur un autre terrain situé à l'intérieur d'un rayon maximum de 200 (ou 300) mètres autour de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.
- En cas d'impossibilité, être tenu quitte de cette obligation en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement

existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

- Etre tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L 332-7-1 du code de l'Urbanisme.
- NB / 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, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article 13 UB - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

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

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

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

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 UB - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

CARACTÈRE DE LA ZONE UC

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

Un sous-secteur UC1 a été défini de manière à prendre en compte la spécificité urbanistique des Cités Rousson.

La zone est par ailleurs concernée par le risque inondation sur le sous-secteur UCi.

Le permis de démolir est applicable sur l'ensemble de cette zone.

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

Article 1 UC - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage agricole ou forestier (extension et nouvelles constructions)
- les installations classées soumises à autorisation
- les activités industrielles
- les entrepôts de plus de 100m² de S.H.O.B.
- les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères, les garages collectifs de caravanes
- l'implantation d'une caravane isolée sauf au lieu de la résidence principale
- les dépôts de véhicules (hors d'usage) et de matériaux disgracieux (ferrailles, pneus usés...)
- les affouillements et excavation de carrière

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

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

- Les constructions ou extensions à usage d'artisanat, de commerce, de bureaux, les entrepôts de moins de 100m² de S.H.O.B., les installations classées soumises à déclaration peuvent être refusées dans la mesure où, par leur nature par leur fréquentation induite, elles risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité, ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Sur le secteur inondable UCi, en l'absence, d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondations (P.P.R.N.P.I) opposable sur les secteurs inondables, les demandes d'installations, d'extensions et constructions sont soumises à l'avis des services hydrauliques de l'Etat.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article 3 UC - ACCÈS ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales DG 7 –

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

Article 4 UC - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se reporter aux dispositions générales DG 8

Article 5 UC - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les règles édictées ci-après s'appliquent à toutes les constructions y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

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

Sauf indications portées au plan, **les constructions au nu des façades doivent s'implanter en retrait des voies et emprises publiques existantes ou destinées à être classées dans le domaine public à une distance de 5 mètres minimum et 3 mètres minimum sur le sous-secteur UC1.**

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

Le bassin des piscines non couvertes sera implanté à 1 m minimum des voies et emprises publiques.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

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

Se reporter aux dispositions générales DG 9

Les règles édictées ci-après s'appliquent à toutes les constructions y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ($H/2$) - en cas de plusieurs bâtiments, la hauteur retenue sera celle du bâtiment le plus élevé). En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.
- soit sur limite séparative :
 - la hauteur de la construction projetée sur limite séparative ne doit pas excéder 4 mètres.

- si, sur le fond voisin, une construction ne comportant pas de baies est édifiée sur la limite séparative, l'immeuble à construire peut y être adossé, sans que la hauteur puisse dépasser celle de l'immeuble mitoyen.
- pour édifier simultanément de part et d'autre de la limite séparative des bâtiments accolés de hauteur égale ; dans les conditions de hauteur fixées à l'article 10.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- Le bassin des piscines non couvertes sera implanté à 1 mètre minimum des limites séparatives.
- L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.
- Pour les travaux de restauration, de réhabilitation ou d'extension exécutés sur les constructions existantes visant à améliorer leur aspect et permettre leur mise en conformité aux règles d'accessibilité et de sécurité.
- Pour des travaux d'extension de constructions existantes sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
- L'aménagement dans le volume initial des bâtiments non mitoyens existants en limite séparative et d'une hauteur de plus de 4 mètres sur limite séparative est autorisé.

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

Sur une même unité foncière, si elles ne sont pas accolées, les constructions à usage d'habitation doivent être distantes de 6 mètres minimum.

Article 9 UC - EMPRISE AU SOL

Les règles édictées ci-après s'appliquent à toutes les constructions y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

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

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0.6.

La surface couverte ne pourra excéder 60 % du terrain.

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) n'est pas réglementé sur le sous-secteur UC1.

Le Coefficient d'Emprise au Sol n'est pas réglementé dans les cas suivants :

- pour les constructions à destination des activités artisanales, commerciales, de bureau, d'hôtellerie-restauration
- réhabilitation, aménagement et changement de destination des constructions existantes dans le cadre du volume existant
- reconstruction après sinistre ;
- construction et installation nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif.

Article 10 UC - HAUTEUR

Se reporter aux dispositions générales DG 10

1- Dispositions générales :

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

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

Sur le sous-secteur UC1, la hauteur des bâtiments principaux comptée à l'égout de toiture au point le plus bas du terrain naturel est limitée à 12 mètres.

La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif, et équipements publics

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

2- Hauteurs maximales autorisées en limite séparative :

- La construction projetée en limite séparative est non mitoyenne : hauteur maximale sur limite : 4 m.
- La construction projetée en limite séparative s'adosse à un bâtiment voisin édifiée antérieurement ou simultanément : hauteur limitée au bâtiment mitoyen, sans pouvoir excéder 7m en UC et 12 m en UC1.
- La construction projetée en limite séparative s'inscrit dans un projet d'habitations en bande ou jumelées : Hauteur à l'égout sur limite : 7m en UC et 12m en UC1.

Article 11 UC - ASPECT EXTÉRIEUR

Tout projet devra se conformer aux prescriptions édictées aux DG 12 - Prescriptions Architecturales et Paysagères du Règlement.

Article 12 UC - STATIONNEMENT

Se reporter aux dispositions générales – DG 11 –

1- Le principe

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

A cet effet, il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Cette obligation est applicable :

- aux constructions nouvelles
- aux aménagements et aux extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (chambre d'étudiants, logement supplémentaire,...)
- aux changements de destination des constructions existantes.

2- Les normes

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par 60m² de S.H.O.N. sauf pour la construction de logements locatifs financés par des prêts aidés de l'Etat où elle est limitée à une place par logement.

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

Chaque emplacement doit présenter les caractéristiques techniques et une accessibilité suffisantes.

3- En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

En cas d'impossibilité pour des raisons techniques ou pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, de réaliser sur le terrain propre à l'opération les aires de stationnement requises, le pétitionnaire peut toutefois, sous réserve de l'accord de la collectivité :

- Etre autorisé à réaliser sur un autre terrain situé à l'intérieur d'un rayon maximum de 200 (ou 300) mètres autour de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.
- En cas d'impossibilité, être tenu quitte de cette obligation en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- Etre tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L 332-7-1 du code de l'Urbanisme.
- NB / 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, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article 13 UC - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

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

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

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

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

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 UC - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

RÈGLEMENT DE LA ZONE UE

CARACTÈRE DE LA ZONE

Zone équipées réservées aux activités commerciales, artisanales, aux industries et aux services

Elle comprend un sous-secteur UE1, incluant des dispositions particulières prises en application de l'article L 111.1.4 relatives aux entrées de ville afin de garantir la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages dans le secteur concerné.

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

Article UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation sauf prévues à l'article 2
- Les dépôts de véhicules (hors d'usage) et de matériaux disgracieux (ferrailles, pneus usés...)
- Les constructions à usage agricole
- Les terrains de caravanes, de camping car et les parcs résidentiel de loisirs
- Les affouillements et excavation de carrière
- Les éoliennes
- Les piscines

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

- Le logement des personnes dont la présence permanente dans la zone est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone est autorisé sous réserve que ce logement soit intégré dans le bâtiment à usage d'activité ;
- Les installations classées à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage ou l'environnement ;
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation des occupations autorisées;
- Les travaux de gestion courants des constructions à usage d'habitation présentes dans la zone

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales DG 7

Article UE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**1. Eau potable :**

Se reporter aux dispositions générales DG 8

2. Assainissement :

Se reporter aux dispositions générales DG 8

3. Collecte des ordures ménagères et élimination des déchets industriels:

Chaque parcelle privative devra comporter les installations nécessaires au stockage provisoire des ordures ménagères en fonction de la périodicité de collecte et du type de conteneur fixés par la ville de FEURS.

Chaque exploitant d'établissement fait son affaire exclusive du stockage provisoire et de l'évacuation des déchets industriels pouvant être générés par son activité. Sont assimilés à de tels déchets tous les sous-produits de l'activité non traitables sur place et ne pouvant être collectés avec les ordures ménagères. Le stockage et l'évacuation de ces déchets seront assurés conformément aux réglementations applicables en fonction de leur nature, à la charge et sous la responsabilité de l'exploitant. Le brûlage de ces déchets à l'air libre est absolument pros crit dans l'enceinte de la zone.

4. Electricité, gaz et télécommunications:

Les réseaux sont à réaliser en souterrain entre la construction et le point de raccordement au réseau existant.

Article UE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les règles édictées ci-après s'appliquent à toutes les constructions y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

1. Le long du tracé de la RD 1082 :

Les marges de recul minimum par rapport à l'axe de la RD 1082 sont fixées à :

- 25 mètres comptée à partir de l'axe pour les bâtiments d'activités
- 35 mètres comptée à partir de l'axe pour les bâtiments d'habitation autorisés

Ce recul devra être traité en espace vert sur une distance minimale de 5 mètres à compter de l'alignement de la RD 1082.

Les postes transformateurs d'EDF ne sont pas soumis à ces règles, sous réserve qu'ils ne gênent pas la visibilité ou qu'ils ne compromettent pas un aménagement éventuel de la voirie.

2. Le long des autres voies :

Les constructions doivent s'implanter soit à une distance minimum de 5 mètres à partir de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Cette distance peut être réduite pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes sur les propriétés contiguës ou sur le même tènement.

Cette distance peut également être adaptée en cas d'impératifs techniques justifiés, jusqu'à permettre, le cas échéant, une implantation sur l'alignement.

Les clôtures établies à l'angle de deux alignements doivent présenter un pan-coupé dont les angles sont placés en retrait de 5 mètres par rapport au point d'intersection des alignements. »

Pour les équipements publics et les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, etc...), l'implantation est libre.

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

Les règles édictées ci-après s'appliquent à toutes les constructions y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans toutefois être inférieure à 5 m.
- soit sur limites séparatives à condition que le mur implanté en limite réponde aux exigences réglementaires relatives à la sécurité incendie (notamment murs coupe-feu).

Pour les équipements publics et les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, etc...), l'implantation est libre.

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

Non réglementé.

Article UE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article UE 10 - HAUTEUR

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

En zone UE, la hauteur maximale des constructions est limitée à 22 mètres.

Sur le sous-secteur UE1, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres.

Pour les équipements publics et les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, etc...), la hauteur n'est pas réglementée.

Article UE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**1. Toitures :**

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.

En cas de surface de toiture importante (supérieure à 250m²) ou d'emploi de matériaux contemporain (bac acier...), une teinte différente pourra être admise à condition qu'il s'agisse d'une teinte neutre s'intégrant à l'environnement.

L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit.

Les couvertures des extensions devront être réalisées dans les mêmes matériaux que les bâtiments principaux existants.

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.

2. Clôtures :

La hauteur totale du dispositif des clôtures ne doit pas excéder 3 mètres.

Les clôtures seront réalisées soit :

- Au moyen d'une grille en treillis de couleur verte
- Au moyen d'un mur de maçonnerie d'une hauteur maximum de 2 mètres, surmonté ou d'un grillage jusqu'à 3 mètres.
- Au moyen d'un mur bahut en maçonnerie, d'une hauteur de 0,80 m minimum surmonté d'une grille métallique, d'un garde corps ou d'un grillage, jusqu'à 3 mètres

Le dispositif de clôture pourra être doublé d'une haie végétale à l'intérieur du terrain.

Sous-secteur UE1 :

Elles seront constituées d'une grille en treillis de couleur verte, la hauteur totale ne devant pas excéder 2 m.

Elles pourront être doublées d'une haie vive d'essences locales et variées.

Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides et éléments techniques devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

3. Façades

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature ou par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés, etc.

Toutes les façades (annexes comprises) devront faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant, en proscrivant l'emploi de couleurs vives et/ou brillantes ainsi que le blanc cru sur de grandes surfaces.

4. Locaux annexes - extensions

Les extensions seront réalisées avec les mêmes traitements de façades que les bâtiments existants, à l'exception des vérandas et autres éléments d'architecture sous réserve d'être en harmonie avec ceux-ci.

5. Stockages

Les aires de stockages de matériaux ou de déchets ainsi que les installations ou équipements annexes devront être implantés de manière à ne pas être visibles des voies publiques. Ceux-ci devront être masqués par un écran minéral ou végétal intégré à la composition d'ensemble des abords.

6. Enseignes :

Sur le sous-secteur UE1, les enseignes devront être intégrées à la façade, au volume des constructions ou apposées au sol avec une hauteur maximale inférieure ou égale à 5 mètres. La luminosité de ces enseignes ne devra pas être un obstacle à la circulation routière.

7. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les équipements ou infrastructures de service public ne sont pas soumis aux règles architecturales définies ci-dessus.

Article UE 12 - STATIONNEMENT

Il est exigé que le stationnement des véhicules corresponde aux besoins des constructions et soit adapté à l'usage des bâtiments.

D'une manière générale, chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs.

Les aires de stationnement pourront être situées entre les constructions et l'alignement de la RD 1082, sous réserve qu'elles fassent l'objet d'un aménagement paysager à base d'éléments végétaux (haies, plantations,...) afin d'en minimiser l'impact visuel.

Article UE 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les surfaces laissées libres de toute construction, aires de stationnement et les marges de recul doivent être aménagées et plantées d'essences locales.

Les installations, stockage de matériaux et travaux divers seront masqués par des écrans composés de végétaux indigènes variés.

Une haie végétale ou un habillage végétal pourront être imposés afin de masquer les bâtiments ou activités pouvant nuire au paysage.

Sur le sous secteur UE1 :

Le long de la RD 1082, les aménagements des abords des constructions devront ménager une bande traitée en espace vert sur une largeur minimale de 5 m à partir de l'alignement de la voie (RD 1082).

Les aires de stationnement éventuelles en façade le long de la RD 1082 devront s'intégrer dans un aménagement paysager à base d'éléments végétaux (haies, plantations,...) afin d'en minimiser l'impact visuel.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

RÈGLEMENT DE LA ZONE UD

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone équipée réservée à l'implantation d'équipements publics ou d'enseignement ou de services à la personne ou de constructions liées à l'activité touristique, sportive, culturelle ou de loisirs.

La zone est par ailleurs concernée par le risque inondation sur le sous-secteur UDi.

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

Article UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec les activités liées aux équipements publics ou d'enseignement ou de services à la personne ou de constructions liées à l'activité touristique, sportive, culturelle ou de loisirs.

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

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

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

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

Les équipements d'intérêt général et les constructions ou implantations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission pour lesquelles les dispositions des articles UD5 à UD14 ne sont pas applicables.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UD 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales DG 7 –

Article UD 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se reporter aux dispositions générales DG 8

Article UD 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Le long des voies ne comportant pas de prescription particulière sur les documents graphiques, les constructions doivent s'implanter :

- soit à distance minimale de 3 mètres par rapport à la limite de la voie ou des emprises publiques existantes ou à créer.
- soit à la limite de la voie ou des emprises publiques existantes ou à créer.

Pour les équipements publics et les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, etc...), l'implantation est libre.

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

Se reporter aux dispositions générales DG 9

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ($H/2$) - en cas de plusieurs bâtiments, la hauteur retenue sera celle du bâtiment le plus élevé. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.
- soit en limite séparative

Pour les équipements publics et les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abris bus, pylônes, etc...), l'implantation est libre.

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

Non réglementé.

Article UD 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article UD 10 - HAUTEUR

Non réglementé.

Article UD 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux présentant une bonne intégration dans le paysage.

Les toits à faible pente et les toits terrasses sont autorisés.

Les teintes employées doivent s'harmoniser entre elles, et le cas échéant avec le paysage bâti environnant.

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

Article UD 12 - STATIONNEMENT

Se reporter aux dispositions générales – DG 11

Article UD 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

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

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

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

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE III
Dispositions applicables
aux
ZONES A URBANISER

RÈGLEMENT DE LA ZONE 2AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

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

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

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

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

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

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

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

Secteur 2AUe :

- L'ouverture à l'urbanisation à vocation économique de la zone est conditionnée par la prise en compte des fonctionnalités écologiques du secteur et du respect des orientations d'aménagement prévues sur le secteur (*cf pièce n°3*).
- Les équipements d'intérêt général et les constructions ou implantations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission sont autorisés.

Sur le secteur 2AUc :

- L'ouverture à l'urbanisation à vocation principale d'habitat est conditionnée par l'équipement suffisant en réseau et sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement définies au Plan Local d'Urbanisme (*cf pièce n°3*).
- L'adaptation, la réhabilitation, l'extension mesurée et les travaux de gestion courante des bâtiments existants sont autorisés à condition qu'ils aient une surface hors œuvre nette supérieure à 50m².
- L'extension des bâtiments existants à vocation d'habitation ne devra pas excéder 100% de la surface hors œuvre nette initiale.
- Les constructions annexes (garage, abris...) et piscines sont autorisées à condition qu'elles soient associées aux bâtiments existants.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article 3 – 2AU- ACCÈS ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales DG 7 –

Article 4 – 2AU- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se reporter aux dispositions générales DG 8

Article 5 -2AU - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

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

Sauf indications portées au plan, les constructions au nu des façades doivent s'implanter en retrait de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques existantes ou destinées à être classées dans le domaine public.

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

Le bassin des piscines sera implanté à 1 m minimum des voies et emprises publiques.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

Article 7- 2AU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Se reporter aux dispositions générales DG 9

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ($H/2$) - en cas de plusieurs bâtiments, la hauteur retenue sera celle du bâtiment le plus élevé). En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.
- soit sur limite séparative :
 - la hauteur de la construction projetée sur limite séparative ne doit pas excéder 4 mètres.
 - si, sur le fond voisin, une construction ne comportant pas de baies est édifiée sur la limite séparative, l'immeuble à construire peut y être adossé, sans que la hauteur puisse dépasser celle de l'immeuble mitoyen.
 - pour édifier simultanément de part et d'autre de la limite séparative des bâtiments accolés de hauteur égale ; dans les conditions de hauteur fixées à l'article 10.

Des Implantations différentes peuvent être admises :

- Le bassin des piscines non couvertes sera implanté à 1 mètre minimum des limites séparatives.
- L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

- Pour les travaux de restauration, de réhabilitation ou d'extension exécutés sur les constructions existantes visant à améliorer leur aspect et permettre leur mise en conformité aux règles d'accessibilité et de sécurité.
- Pour des travaux d'extension de constructions existantes sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
- L'aménagement dans le volume initial des bâtiments non mitoyens existants en limite séparative et d'une hauteur de plus de 4 mètres sur limite séparative est autorisé.

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

Non réglementé

Article 9 – 2AU- EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article 10 - 2AU - HAUTEUR

Se reporter aux dispositions générales DG 10

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

1- Dispositions générales :

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

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

Une hauteur supérieure peut être admise :

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

2- Hauteurs maximale autorisées en limite séparative :

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

Lorsque la construction projetée n'est pas mitoyenne d'un bâtiment voisin implanté en limite séparative, la hauteur maximale édifiée sur limite est limitée à 4 mètres.

Article 11 -2AU - ASPECT EXTÉRIEUR

Tout projet devra se conformer aux prescriptions édictées aux DG 12 - Prescriptions Architecturales et Paysagères du Règlement.

Article 12 -2AU - STATIONNEMENT

Se reporter aux dispositions générales – DG 11 –

Article 13 -2AU - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

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

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

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

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

Non réglementé

TITRE IV
Dispositions applicables
aux
ZONES AGRICOLES A

CARACTÈRE DES ZONES A

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

Elle comprend un sous-secteur Ai correspond à la zone inondable de la Loire.

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

Article 1 A - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

- Les constructions, travaux, ouvrages et installations nécessaires à l'activité agricole
- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination d'habitation à condition d'être liés et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole existante et qu'ils soient implantés à proximité immédiate de cette dernière ainsi que les annexes (tels que abri-jardin, garage, piscine) liées auxdites habitations.
- Les activités d'agro-tourisme complémentaires et accessoires à une exploitation agricole dans le cadre de l'aménagement, du changement de destination des bâtiments existants et de l'extension mesurée de bâtiments existants.
- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils ne compromettent pas le fonctionnement d'une exploitation agricole.
- Les équipements publics d'infrastructure ainsi que les constructions qui leur sont liées et nécessaires pour lesquels les dispositions des articles 5 à 14 de la zone A ne sont pas applicables
- Sur le sous-secteur Ai, secteurs inondables de la Loire et de la Loise et en l'attente d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondations (P.P.R.N.P.I) opposable sur les secteurs inondables, les demandes d'extensions et constructions sont soumises à la consultation des services hydrauliques de l'Etat.

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

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

Se reporter aux dispositions générales DG 7 –

Article 4 A - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**1. Eau Potable :**

Se reporter aux dispositions générales DG 8

2. Assainissement**Eaux usées :**

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

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

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

Eaux pluviales :

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

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

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

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

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

Article 5 A - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

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

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

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

Le bassin des piscines sera implanté à 1 m minimum des voies et emprises publiques.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

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

Se reporter aux dispositions générales DG 9

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives,
- soit en limite séparative.

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

Non réglementé.

Article 9 A - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article 10 -A HAUTEUR

Se reporter aux dispositions générales DG 10

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

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

La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif, et équipements publics.

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

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

Tout projet devra se conformer aux prescriptions édictées aux DG 12 - Prescriptions Architecturales et Paysagères du Règlement.

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

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

1) ADAPTATION AU TERRAIN

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

2) TOITURES

Les toitures des bâtiments agricoles fonctionnels devront respecter une pente comprise entre 15% minimum et 40% maximum.

Les toitures recouvertes de matériaux réfléchissants sont interdites.

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

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

3) MURS ET ENDUITS

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

Dans tous les cas, les enduits de couleur vive, blanche, et à gros relief sont interdits..

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

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

4) LOCAUX ANNEXES ET CONSTRUCTIONS

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

5) CLÔTURES

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

Article 12 A - STATIONNEMENT

Se reporter aux dispositions générales – DG 11

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

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

Il est exigé pour les constructions et aménagements destinés à recevoir du public (gîtes, local de vente), 1 place de stationnement pour 60m² de SHON.

Article 13 A - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

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

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

Les constructions ou installations à usage agricole doivent être accompagnées d'un traitement végétal, notamment au regard des zones résidentielles ou de l'impact paysager environnant.

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

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

Non réglementé.

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

CARACTÈRE DES ZONES N

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

Elle comprend 8 secteurs spécifiques :

- Nh : correspondant à l'habitat existant en zone rurale
- Nhi : correspondant à l'habitat existant en zone rurale situé dans la zone inondable de faible courant de la Loire
- N1 : correspondant aux zones naturelles du Fleuve Loire. Elle comprend notamment les zones de protection (NATURA 2000, ENS). Cette zone est fortement concernée par la trame de la zone inondable.
- N2 : correspondant aux zones naturelles de la Loire. Cette zone est fortement concernée par la trame de la zone inondable.
- Na : secteur archéologique
- Nl : secteurs de loisirs et activités hippiques
- Ng : correspondant aux activités de gravières. Cette zone est concernée par la trame de la zone inondable.
- Nr : correspondant au ruisseau en zone urbaine (corridor aquatique)

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

Article 1 N - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

- Dans l'ensemble de la zone N est autorisée :

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

- Sous-secteur Nh-Nhi

- Sur le secteur Nhi, en l'absence, d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondations (P.P.R.N.P.I) opposable sur les secteurs inondables, les demandes d'extensions et constructions définies ci après sont soumise à la consultation des services hydrauliques de l'Etat.

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

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

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

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

- Sont autorisés :

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

- Sous-secteur N1 et N2 sont autorisés :

- Les ouvrages hydrauliques
- L'aménagement des équipements publics existants
- Les abris d'animaux sont autorisés à condition que leur surface ne dépasse pas 30 m² de S.H.O.B. et leur hauteur à l'égout 4 mètres. Sur le sous-secteur Ni1, les abris devront être non clos.
- les équipements et installations de mise en valeur des cours d'eau

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

- Sous-secteur Na sont autorisés :

- les affouillements et les installations liées aux fouilles archéologiques.

- Sous-secteur NL sont autorisés :

- Les installations et équipements liés aux loisirs, sports et aux activités hippiques (boxes, sales, tribunes, restauration, logements de gardiennage...)

- Sous-secteur Ng sont autorisés :

- l'exploitation des gravières, le stockage de matériaux et les installations ou constructions nécessaires à leur fonctionnement.

- Sous-secteur Nr sont autorisés :

- les équipements et installations de mise en valeur des cours d'eau

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 N - ACCÈS ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales DG 7 –

Article 4 N - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se reporter aux dispositions générales DG 8

Article 5 N - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

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

Le long des autres voies ouvertes à la circulation, les constructions au nu des façades doivent s'implanter en retrait de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques existantes ou destinées à être classées dans le domaine public.

L'implantation des constructions ou installations par rapport au domaine public est libre dans les sous-secteurs Ng, NL, Na et Nr.

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

Le bassin des piscines sera implanté à 1 m minimum des voies et emprises publiques.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

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

Se reporter aux dispositions générales DG 9

L'implantation des constructions ou installations par rapport aux limites séparatives est libre dans les sous-secteurs Ng, NL, Na et Nr

Les constructions doivent s'implanter :

- Les marges de recul par rapport aux limites séparatives de propriété seront au moins égales à 3 mètres.
- Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative sous réserve de respecter les conditions de hauteur fixées à l'article 10 :
 - Lorsque la construction projetée s'adosse à un bâtiment voisin implanté en limite séparative, la hauteur édifiée en limite séparative est limitée à celle du bâtiment voisin.
 - Lorsque la construction projetée n'est pas mitoyenne d'un bâtiment voisin implanté en limite séparative, la hauteur maximale édifiée sur limite est limitée à 4 mètres.
- Le bassin des piscines non couvertes sera implanté à 1 mètre minimum des limites séparatives.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour permettre :

- L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif.

- L'extension des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée et que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.
- L'aménagement dans le volume initial des bâtiments existants

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

Non réglementé.

Article 9 N - EMPRISE AU SOL

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

Le Coefficient d'Emprise au Sol est fixé à 0,3.
La surface couverte ne pourra excéder 30 % du terrain.

Le Coefficient d'Emprise au Sol n'est pas réglementé dans les cas suivants :

- réhabilitation, aménagement et changement de destination des constructions existantes dans le cadre du volume existant ;
- reconstruction après sinistre ;
- construction et installation nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif.

Article 10 N - HAUTEUR

Se reporter aux dispositions générales DG 10

1- Dispositions générales :

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

La hauteur des bâtiments principaux comptée à l'égout de toiture au point le plus bas du terrain naturel est limitée à 7 mètres, sauf pour les sous- secteurs Na, NL et Ng et les équipements d'intérêt collectif, et équipements publics pour lesquels hauteur n'est pas réglementé.

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

2- Hauteurs maximale autorisées en limite séparative :

Lorsque la construction projetée s'adosse à un bâtiment voisin implanté en limite séparative, la hauteur édifiée en limite séparative est limitée à celle du bâtiment voisin, sauf pour les sous- secteurs Na, NL et Ng et les équipements d'intérêt collectif, et équipements publics pour lesquels hauteur n'est pas réglementé.

Lorsque la construction projetée n'est pas mitoyenne d'un bâtiment voisin implanté en limite séparative, la hauteur maximale édifiée sur limite est limitée à 4 mètres.

Article 11 N - ASPECT EXTÉRIEUR

Tout projet devra se conformer aux prescriptions édictées aux DG 12 - Prescriptions Architecturales et Paysagères du Règlement.

Article 12 N - STATIONNEMENT

Se reporter aux dispositions générales – DG 11

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par 60m² de S.H.O.N. sauf pour la construction de logements locatifs financés par des prêts aidés de l'Etat où elle est limitée à une place par logement.

Article 13 N - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

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

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

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

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

Non réglementé

ANNEXE 1 : DEFINITIONS

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

ACTIVITE AGRICOLE

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

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

- Définition de l'exploitation agricole : l'exploitation doit mettre en valeur une superficie égale ou supérieure à la surface minimum d'installation définie par arrêté préfectoral pour le département. Si l'exploitation agricole comporte des cultures ou élevages spécialisés, les coefficients d'équivalence ne pourront être appliqués à ces critères que si l'exploitation a été mise en valeur depuis plus de cinq ans, sauf si le demandeur est bénéficiaire d'une D.J.A. (Dotation aux Jeunes Agriculteurs).

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

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

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

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

ALIGNEMENT

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

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

AMENAGEMENT

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

ANNEXE

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

Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.

CONSTRUCTION A USAGE D'EQUIPEMENT COLLECTIF

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

Construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : il s'agit des destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public
- les crèches et haltes garderies
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur
- les établissements pénitentiaires
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur) ;
- les établissements d'action sociale
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique
- les établissements sportifs à caractère non commercial
- les lieux de culte
- les parcs d'exposition
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication, etc.) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, etc.)

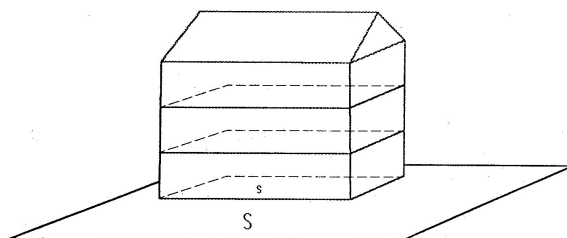
CONSTRUCTION : le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui entrent dans le champ d'application du permis de construire, qu'ils soient soumis à permis de construire ou à déclaration de travaux.

CONSTRUCTION A USAGE HOTELIER : il s'agit des hôtels de tourisme tels que définis par arrêté ministériel du 16 Décembre 1964.

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

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

$$CES = s/S$$



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

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

EMPLACEMENT RESERVE

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

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

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

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

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

EMPRISE AU SOL

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

EMPRISES PUBLIQUES : elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes...).

ESPACES BOISÉS CLASSÉS (EBC)

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

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

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

Coupe et abattage d'arbres

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

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

C'est le cas des :

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

Défrichement

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

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

EXTENSION

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

EXTENSION MESUREE :

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

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

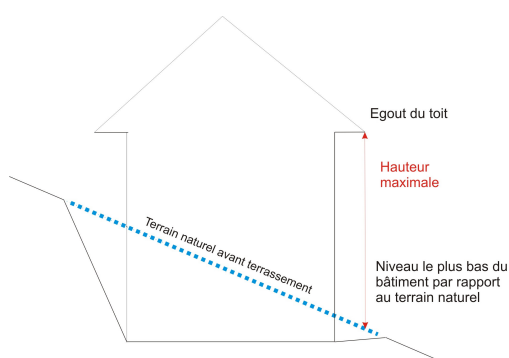
HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

HAUTEUR

La hauteur des constructions se calcule depuis le terrain naturel initial (avant les travaux d'exhaussement et d'affouillement) jusqu'à l'égout de toiture (toiture en pente) ou à l'acrotère (toiture terrasse). Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. La hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.



LOGEMENT DE FONCTION : lorsque la présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations.

LOGEMENT SOCIAL : Les logements sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L.320-5 du Code de la construction et de l'habitation.

MUR DE SOUTÈNEMENT : un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.

MUR DE CLOTURE : une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés.

Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé ; etc.

MUR ECRAN : lorsqu'ils ne constituent pas une clôture au sens ci-dessus, les murs (murs de soutènement, murs écrans,...) dont la hauteur dépasse 2 mètres sont soumis à cette règle s'applique sur l'ensemble du territoire. En-deça de ce seuil, leur édification n'est pas contrôlée au titre du code de l'urbanisme.

RECONSTRUCTION EN CAS DE SINISTRE :

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

RESTAURATION DE BATIMENT :

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

STATIONNEMENT (place de) : Chaque emplacement de stationnement devra répondre aux caractéristiques suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,30 mètres
- dégagement : 6 x 2,30 mètres

Soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, accès et dégagements compris. La norme minimale est entre 2,5 et 5 mètres.

SOL NATUREL : il s'agit du sol existant avant travaux.

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

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

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

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

a) des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,

b) des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée,

c) des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules,

d) dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;

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

f) D'une surface forfaitaire de cinq mètres carrés par logement respectant les règles relatives à l'accessibilité intérieure des logements aux personnes handicapées prévues selon le cas aux articles R. 111-18-2, R. 111-18-6, ou aux articles R. 111-18-8 et R. 111-18-9 du code de la construction et de l'habitation.

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

TENEMENT

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

TERRAIN OU UNITE FONCIERE : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

TRAVAUX SOUMIS A DECLARATION

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

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

ANNEXES 2 : ESSENCES VÉGÉTALES CONSEILLÉES

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

H a u t - j e t

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

Autres possibilités :

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

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

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

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

A r b u s t e s d ' o r n e m e n t

Hauteur 60 cm - 1 m

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

Hauteur 2 m - 2,50 m*Floraison de Printemps*

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

Floraison d'Été

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

Fruits à l'Automne

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

Source : Chambre d'Agriculture de la Loire

ANNEXE 3 : ARTICLES LEGISLATIFS POUVANT S'APPLIQUER

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

- **LOCALISATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS**

Code de l'Urbanisme

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

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

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

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

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

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

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

Code de la Voirie Routière :

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

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

La création et la modification des accès privés sur les voies communales devront faire l'objet d'une permission de voirie du Maire.

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

Assainissement :

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

- **ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

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