

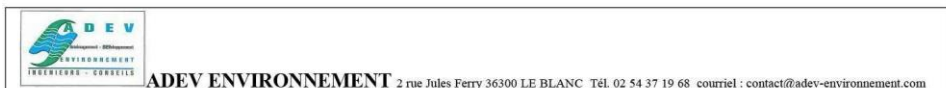
## DÉPARTEMENT DE LA NIÈVRE



# VILLE DE COSNE-COURS- -SUR-LOIRE

## PLAN LOCAL D'URBANISME RÉVISÉ RÈGLEMENT D'URBANISME

<p>Jean-Pierre LOURS Urbaniste O.P.Q.U. Architecte D.P.L.G. D.E.A. analyse &amp; Aménagement Membre de la S.F.A.</p> <p>Eve PELLAT PAGE Urbaniste Géographe Qualifiée O.P.Q.U. Formation A.E.U. C.E.A.A. Patrimoine Membre de la S.F.U. 06 . 12 . 70 . 05 . 23</p> <p>Yves MORLAND Architecte D.P.L.G. D.E.A. analyse &amp; aménagement</p> <p>■</p> <p>Anne CAZABAT Architecte du Patrimoine Architecte D.P.L.G. D.E.A. Histoire Socio-culturelle 06 . 62 . 03 . 52 . 58</p>	<p><b>MODIFICATIONS :</b></p> <p>Juin 2013 - Suite à la consultation des services</p>	<h1>914a</h1>
	<p style="text-align: center;"><b>Septembre 2012</b></p>	
	<p><b>RÉVISION PRESCRITE EN DATE DU 17 DÉCEMBRE 2007</b>  <b>PROJET ARRÊTÉ EN DATE DU 29 OCTOBRE 2013</b>  <b>APPROUVÉ EN DATE DU 15 JUILLET 2013</b></p>	



**ADEV ENVIRONNEMENT** 2 rue Jules Ferry 36300 LE BLANC Tél. 02 54 37 19 68 courriel : contact@adev-environnement.com

■ **Bureau d'Etudes – Aménagement, Urbanisme, Architecture** Tél.02.47.05.23.00 – Fax.02.47.05.23.01 – www.be-aaa.com  
 S.A.R.L. B.E.-A.U.A., capital 8100 €, R.C.S. TOURS 439 030 958, N° ordre national S 04947 - régional S 1155, Courriel : BE-AUA@wanadoo.fr  
 Siège : 69, rue Michel Colombe 37 000 TOURS – Agences : Bât 640 Zone aéroportuaire, 36 130 DEOLS et 1, rue Guillaume de Varye 18 000 BOURGES  
 groupe B.E.-A.U.A. / A T R I U M Architecture: ensemble, nous dessinons votre avenir...

## **SOMMAIRE**

### **Titre 1 : Dispositions générales** **03**

### **Titre 2 : Dispositions particulières à chacune des zones** **10**

#### ***Dispositions applicables aux zones urbaines***

Zone Ua : centre ancien	11
Zone Ud : extensions du centre ancien, secteurs d'habitat pavillonnaire et d'habitat collectif	18
Zone Uha : Village de Cours et hameaux	25
Zone Ue : zone d'activités	32

### **Titre 3 : Dispositions particulières à chacune des zones** **40**

#### ***Dispositions applicables aux zones à urbaniser***

Zone 1AUe : zone à urbaniser en priorité / activités	41
Zone 1AUh : zone à urbaniser en priorité / habitat	49
Zone 2AU : zone à urbaniser après modification du P.L.U.	56

#### ***Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles***

Zone A : zone agricole	59
Zone N : zone naturelle et forestière	66

# TITRE 1

## **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

### **ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU P.L.U.**

Le présent règlement dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à la totalité du territoire de la commune de COSNE-COURS-SUR-LOIRE.

### **ARTICLE 2 : PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

- 1) Les règles du plan local d'urbanisme se substituent aux règles générales d'utilisation du sol faisant l'objet des articles R.111-1 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 qui demeurent applicables.<sup>1</sup>
- 2) S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques et concernant notamment les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et qui sont reportées sur le plan et la liste des servitudes annexés au P.L.U.  
Le territoire communal de COSNE-COURS-SUR-LOIRE est concerné par les Plans de Prévention des Risques d'Inondabilité de La Loire et du Nohain approuvés.
- 3) Demeurent applicables sur la commune :
  - L'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme relatif aux entrées de ville ;
  - L'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme relatif à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ;
  - Les règles d'urbanisme d'un lotissement autorisé depuis moins de 10 ans, en application de l'article L.315-2-1 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS - EMPLACEMENTS RÉSERVÉS**

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (P.L.U) est divisé en zones urbaines (U), zones à urbaniser (AU), zones agricoles (A) et zones naturelles et forestières (N). Les zones peuvent comporter des secteurs spécifiques assortis de règles particulières.

- **Les zones urbaines** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ». Elles font l'objet du titre 2 du présent règlement.  
« zones U » (Ua, UaiL, UaiLN, Ud, UdiL, UdiLN, Ue, UeiL, UeiLN, Uha, Uharm) : secteurs déjà urbanisés et secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ;
- **Les zones à urbaniser** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « AU ». Elles font l'objet du titre 3 du présent règlement. « Zones AU » (secteurs 1AUe, 1AUh, 2AUe et 2AUh) : secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

<sup>1</sup> Confère textes du Code de l'Urbanisme en annexe du présent règlement d'urbanisme

« Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone 1AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone 2AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone ; leur ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme »<sup>2</sup>.

- **Les zones agricoles** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « A » (Ac, AiL). Elles font l'objet du titre 3 du présent règlement. « Zone A » : secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services public ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.
- **Les zones naturelles et forestières** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N ». Elles font l'objet du titre 3 du présent règlement. « Zones N » (N, NiL, NiN, NiLN, N1, N1iL, Nh, NhiLN, Nhin, Nj, NjiL, Nv): secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Le plan de zonage comporte également, conformément aux articles R.123-11, R.123-12 et R.123-13 du Code de l'Urbanisme :

- **Les espaces boisés classés** à conserver, à protéger ou à créer, en application des articles L.130-1 et suivants et R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ils sont repérés au plan par une trame spécifique.
- **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (articles L.123-1, L.123-17, L.423-1 et suivants, R.123-10, R.123-12 du Code de l'Urbanisme) recensés dans les annexes du présent dossier de P.L.U..
- **Les zones de bruit**, situées au voisinage des infrastructures de transports terrestre et dans lesquelles des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L.571-10 du Code de l'Environnement. Les constructions à usage d'habitation, sanitaire, scolaire ou hôtelier, situées dans ces zones doivent comporter un isolement acoustique conforme aux dispositions des arrêtés préfectoraux du 17 mai 2000.

<sup>2</sup> Extrait de l'article R.123-6 du Code de l'Urbanisme

#### **ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES**

Conformément aux dispositions de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le P.L.U. 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.

#### **ARTICLE 5 : DISPOSITIONS DU RÉGLEMENT DE P.L.U. COMMUNES A TOUTES LES ZONES**

##### 1° Rappel concernant les clôtures :

En vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 15 juillet 2013, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

##### 2° Application de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme : \_\_\_\_\_

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément remarquable identifié en vertu de l'article L.123-1-5-7° doivent faire l'objet d'une autorisation préalable (régime de déclaration préalable en cas de travaux et exigence d'un permis de démolir préalablement à la destruction d'un bâtiment protégé).

##### 3° Bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U. :

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles d'urbanisme édictées par le règlement applicable à la zone, les demandes de permis d'aménager, de construire et les déclarations préalables ne peuvent être accordées que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble, ou les changements d'affectations partielles des occupations ou utilisations du sol dans la mesure où elles sont conformes aux caractères de la zone, ou qui tout au moins n'aggravent pas la non conformité de l'immeuble avec lesdites règles ;

4° Les linéaires commerciaux protégés : Les plans graphiques font apparaître les linéaires commerciaux identifiés au titre de l'article L.151-16-1 du Code de l'Urbanisme ; pour lesquels les changements de destination et sous-destinations des cellules commerciales et/ou artisanales sont soumis à conditions particulières, telles définies dans les articles 1 et 2 des zones concernées. Cette disposition s'applique aux cellules implantées en rez-de-chaussée des constructions.

Aux conditions fixées par les articles 3 à 13, les demandes de permis d'aménager, de construire et les déclarations préalables ne peuvent donc être accordées que pour assurer la solidité ou améliorer l'aspect des constructions existantes, et pour permettre une extension destinée notamment à rendre mieux habitable un logement, ou s'il s'agit de bâtiments recevant des activités, afin de rendre un exercice plus commode de l'activité sans en changer l'importance.

En outre, exception peut être faite des articles 6 à 10, dans le cas de changement de destination de bâtiments existants donnant lieu à instruction de demandes de permis d'aménager, de construire et les déclarations préalables.

#### **ARTICLE 6 : \_\_\_\_\_ PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE**

##### **Article R.111-4 du Code de l'urbanisme**

(Modifié par le décret n°2007-18 du 5 janvier pris pour l'application de l'ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme journal officiel du 6 janvier 2007).

« 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 décret n°2004-490 prévoit que : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations (art.1).

Conformément à l'article 7 du même décret, « ...les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux ... peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. ».

De plus, il y a lieu d'attirer l'attention sur les découvertes fortuites et sur leur déclaration conformément à l'article L 531-14 du code du Patrimoine portant réglementation des fouilles archéologiques et de préciser que cette réserve est valable pour tout le territoire de la commune. Ainsi toute découverte fortuite doit être immédiatement signalée au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bourgogne, Service Régional de l'Archéologie (39/41 rue Vannerie – 21000 DIJON, Tél 03 80 68 50 18 ou 03 80 68 50 20).

Une zone archéologique a été instituée par arrêté du préfet de région en date du 30 novembre 2004, en application de l'article L.522-5 du Code du patrimoine.

Les demandes d'autorisation visées ci-dessus, situées dans cette zone, doivent faire l'objet d'une saisine du Service Régional de l'Archéologie. Cette carte est portée en annexe du présent dossier de PLU (Annexes Informatives).

#### **ARTICLE 7 : \_\_\_\_\_ PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES D'INONDATION – P.P.R.I de la Loire et du Nohain**

Les P.P.R.I. de la Loire et du Nohain, approuvés par arrêté préfectoral s'appliquent à l'ensemble des zones inondables des vallées de la Loire et du Nohain, tels que cartographiés sur les plans de zonage du P.L.U. (zones indicées iL (Loire), iN (Nohain) et iLN (Loire et Nohain)) et annexés au présent P.L.U..

Dans chacune des zones du P.L.U. concernées, il conviendra de se reporter aux règlements des P.P.R.I., zones inondables A et B, aléas 1 à 4 pour La Loire et zones rouge, bleue ou verte pour le Nohain.

#### **ARTICLE 8 : Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine – A.V.A.P.**

Les éléments repérés sur la « *Carte des qualités architecturales et paysagères* » de l'Aire de Mise en Valeur de l'architecture et du Patrimoine de Cosne-Cours-sur Loire comme bâtiments remarquables (portés en rouge) et bâtiments d'intérêt patrimonial (portés en orange) , ne peuvent être démolis, sauf en cas d'arrêté de péril.

Toute intervention sur ces bâtiments est soumise au règlement de la zone concernée de l'A.V.A.P. dans la partie « Bâtiments existants – réhabilitation et extension »

Les nouveaux bâtiments sont également soumis au règlement de la zone concernée de l'A.V.A.P. dans la partie : « Constructions neuves hors extension »

**ARTICLE 9 : TRANSPORT D'ENERGIE ELECTRIQUE**

Les lignes HTB sont des ouvrages techniques spécifiques :

- en hauteur et en tenue mécanique, ils sont soumis à des règles techniques propres en particulier à des distances de sécurités inscrites à l'arrêté interministériel du 17 mai 2001,
- leurs abords doivent faire l'objet d'un entretien spécifique afin de garantir la sécurité des biens et des personnes (élagage et abattage d'arbres) et leurs accès doivent être garantis à tout moment.

Lignes HTB :

RTE a la possibilité de modifier ses ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur des constructions ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB, faisant l'objet d'un report sur le plan et la liste des Servitudes d'Utilité Publique.

Poste de transformation :

Sont autorisés des aménagements futurs tels que la construction de bâtiments techniques, équipements, et de mise en conformité des clôtures du poste.

**ARTICLE 10 : ALEA INSTABILITE DU SOL**

Dans chacune des zones du P.L.U. concernées, il conviendra d'encadrer les futures constructions par des règles de reconnaissance préalable de la stabilité du sol.

Le secteur concerné est reporté à titre indicatif sur le plan de zonage, avec la légende suivante « zone d'emplacement vraisemblable des minères de fer mentionnées dans les archives au 19<sup>e</sup> siècle (source brgm).

Les constructeurs d'ouvrage se doivent de respecter des obligations et des normes de constructions dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (cf. article 1792 du code civil, article L.111-13 du code de la construction et de l'habitation).

A titre d'information, une étude géotechnique préalable à la construction est recommandée. Cette dernière permet de définir les prescriptions à suivre afin d'assurer la stabilité des constructions.

**NOTA****Chaque chapitre des titres II et III**

comporte 14 articles traitant des rubriques ci-après :

**SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

- Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites  
Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

**SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

- Article 3 : Accès et voiries  
Article 4 : Desserte par les réseaux  
Article 5 : Caractéristiques des terrains  
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques  
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives  
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété  
Article 9 : Emprise au sol  
Article 10 : Hauteur maximum des constructions  
Article 11 : Aspect extérieur  
Article 12 : Stationnement  
Article 13 : Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés

**SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

- Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)  
Article 15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales  
Article 16 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

## TITRE 2

## ZONE Ua

La ZONE Ua est la partie urbaine centrale du territoire communal de COSNE à caractère d'habitat et d'activités.

Elle comprend également six secteurs bien identifiés qui disposeront de prescriptions réglementaires spécifiques reprenant celles des Plans de Prévention des Risques d'Inondation de La Loire et du Nohain :

**Secteurs UaiL et UaiLN** : secteurs situés en zone submersible du P.P.R.I. de La Loire et du P.P.R.I. du Nohain ;

Les éléments repérés sur la « *Carte des qualités architecturales et paysagères* » de l'Aire de Mise en Valeur de l'architecture et du Patrimoine de Cosne-Cours-sur Loire comme bâtiments remarquables (portés en rouge) et bâtiments d'intérêt patrimonial (portés en orange), ne peuvent être démolis, sauf en cas d'arrêté de péril.

Toute intervention sur ces bâtiments est soumise au règlement de la zone concernée de l'A.V.A.P. dans la partie « Bâtiments existants – réhabilitation et extension »

Les nouveaux bâtiments sont également soumis au règlement de la zone concernée de l'A.V.A.P. dans la partie : « Constructions neuves hors extension »

Un secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation opposable au tiers, dont les principes devront être respectés. Il s'agit du secteur Gare, figuré au plan de zonage par une légende particulière.

Lignes HTB :

*RTE a la possibilité de modifier ses ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.*

*Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur des constructions ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB, faisant l'objet d'un report sur le plan et la liste des Servitudes d'Utilité Publique.*

Poste de transformation :

*Sont autorisés des aménagements futurs tels que la construction de bâtiments techniques, équipements, et remise en conformité des clôtures du poste.*

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### **ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Dans l'ensemble de la zone Ua les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :**

- les constructions nouvelles à destination d'industrie et d'exploitation agricole ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et ballastières ;
- le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping de tous types ;
- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage, notamment :
  - les entreprises de cassage de voiture, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées ;
  - les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre isolés ;
- les dépôts d'hydrocarbure ;
- Le long des axes identifiés sur les plans graphiques au titre du linéaire commercial protégé (article L151-16-1 du Code de l'Urbanisme), le changement des cellules commerciales et/ou artisanales, hormis celui limitativement énuméré au sein de l'article 2.
- 

**De plus, dans les secteurs UaiL et UaiLN se reporter aux règlements du P.P.R.I. de La Loire et du Nohain.**

### **ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**Dans l'ensemble de la zone Ua, à l'exception des secteurs UaiL et UaiLN, les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à conditions particulières :**

- les constructions et les installations tels que boxes pour véhicules, parkings, chaufferies, etc., à condition que :
  - des dispositions particulières soient prises pour ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage ;
  - qu'elles soient jugées nécessaires à l'activité et à la vie de la zone ;
  - que l'aspect des constructions soit compatible avec l'aspect général de la zone ;
  - que les besoins en infrastructures et réseaux ne soient pas augmentés.
- les aménagements des constructions et installations existants, dont la destination et les activités ne sont pas envisagées dans la zone, à condition qu'il s'agisse d'aménagements et travaux conservatoires ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition que leur présence se justifie dans la zone (liées à un service ou à un commerce de proximité) ;
- les constructions artisanales à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage et qu'elles ne génèrent pas de nuisances visuelles, olfactives et/ou sonores ;
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils aient un rapport direct avec des travaux de construction ou les ouvrages nécessaires aux installations artisanales ;
- les constructions, ouvrages, installations, travaux à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et qu'ils s'intègrent dans le cadre environnant ;
- les abris de jardins et locaux liés au fonctionnement et à la jouissance des piscines à condition qu'ils aient une surface cumulée de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum et qu'ils soient limités à un par unité foncière.

- Les changements de destinations pour la transformation d'un bâtiment d'habitation en commerce et activité de services
- Les changements de sous-destinations pour la transformation d'un bâtiment « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » à artisanat et commerce de détail »

**Commenté [1]:** À griser également

Dans les secteurs **Uail** et **UaiLN** se reporter aux règlements du P.P.R.I. de La Loire et du Nohain.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE Ua 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

#### Accès :

- Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.

#### Voirie :

- Les voies automobiles doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'elles desservent. Elles doivent s'intégrer correctement au fonctionnement général de la circulation en place.
- Les voies nouvelles exclusivement réservée aux piétons doivent présenter une largeur minimale de 2.50 m en tout point ;

### **ARTICLE Ua 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **1 - Alimentation**

##### Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public.

##### Electricité

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation de l'électricité doit être obligatoirement raccordée au réseau public. Les branchements privés sont obligatoirement enterrés

##### Télécommunication

- Dans le cas d'un raccordement au réseau public, les branchements privés sont obligatoirement enterrés.

#### **2 – Assainissement – eaux usées**

##### Réseau de collecte des eaux usées domestiques ou assimilées existant

- Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

#### **3 - Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **4 – Défense incendie**

- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

### **ARTICLE Ua 5 – CARACTÉRISTIQUES DESTERRAINS**

Sans objet

### **ARTICLE Ua 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions principales nouvelles doivent être implantées à l'alignement ;
  - Toutefois des dispositions différentes peuvent être admises :
    - pour permettre des constructions de conception contemporaines et/ou la mise en place de solutions liées au développement durable sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère, dans le site ;
    - pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes et voisines, dans le cas où une construction voisine est implantée en retrait de l'alignement une construction nouvelle peut être implantée en retrait de l'alignement, à condition que son volume principal soit implanté avec le même recul que le volume principal de la construction voisine ;
    - pour tenir compte de la configuration du terrain ;
- Dans ces cas, un mur de clôture continu doit être édifié à l'alignement, sauf en ce qui concerne les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public.

#### **Cas particuliers :**

Dans le cas de la restauration ou de la reconstruction de bâtiments anciens, notamment en cas de sinistre, les implantations d'origines peuvent être conservées.

### **ARTICLE Ua 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- Les constructions doivent être implantées sur une au moins des limites séparatives, en cas de retrait celui-ci sera au minimum de 2.50 m pour tout point de la construction, pour laisser le passage d'un véhicule ;
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardins et abris à bois.

#### **Cas particuliers :**

Dans le cas de la restauration ou de la reconstruction de bâtiments anciens, notamment en cas de sinistre, les implantations d'origines peuvent être conservées.

### **ARTICLE Ua 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR LA MEME PROPRIÉTÉ**

Sans objet

### **ARTICLE Ua 9 –EMPRISE AU SOL**

Dans les secteurs UaiL et UaiLN se reporter aux règlements du P.P.R.I. de La Loire et du Nohain.

Dans le reste de la zone Ua : sans objet

### **ARTICLE Ua 10 - HAUTEURS**

- La différence des hauteurs entre deux bâtiments contigus ne doit pas excéder un niveau habitable (compté pour 3 mètres) ;
- Il ne peut être construit plus d'un niveau habitable dans les combles ;
- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel existant, niveau repéré au droit de la construction, est limitée à 12 mètres au faîtage ;

- Des dispositions différentes peuvent être admises si le dépassement est justifié par la hauteur moyenne des constructions voisines existantes ou dans le cas de restauration, d'extension ou de reconstruction de bâtiments existants ;

## **ARTICLE Ua 11 – ASPECT EXTÉRIEUR**

### **1. Dispositions générales**

**1.1 Les éléments repérés sur la « Carte des qualités architecturales et paysagères » de l'Aire de Mise en Valeur de l'architecture et du Patrimoine** de Cosne-Cours-sur Loire comme bâtiments remarquables (portés en rouge) et bâtiments d'intérêt patrimonial (portés en orange) , ne peuvent être démolis, sauf en cas d'arrêté de péril.

Toute intervention sur ces bâtiments est soumise au règlement de la zone concernée de l'A.V.A.P. dans la partie « Bâtiments existants – réhabilitation et extension »

Les nouveaux bâtiments sont également soumis au règlement de la zone concernée de l'A.V.A.P. dans la partie : « Constructions neuves hors extension »

**1.2** La teinte des enduits et peintures doit être conforme à la « Charte des Couleurs » adoptée par la commune, pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

**1.3** Des dispositions différentes aux articles qui suivent peuvent être autorisées afin de permettre des constructions contemporaines et la mise en place de solutions liées au développement durable sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère, dans le site ou le respect des dispositifs existants sur des architectures traditionnelles de qualité.

### **2. Dispositions particulières**

#### **2.1 Bâtiments principaux, extensions et annexes, hors bâtiments d'activités, sont interdits :**

- Les bâtiments à une pente non accolés à un autre bâtiment ou à un ouvrage maçonné (exemple mur de clôture) ;
- Les pentes de toits qui ne sont pas comprises entre 35° et 50° ;
- Les lucarnes rampantes, les chiens assis et les lucarnes en trapèze ;
- La suppression des lucarnes existantes traditionnelles ;
- La suppression des modénatures et décors existants ;
- La suppression des volets battants ;
- Les antennes paraboliques qui ne sont pas de petites tailles ou de teintes sombres ou transparentes ;
- Les volets roulants posés sur châssis de toit ;
- Les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire qui ne sont pas intégrés dans le plan de la toiture ;

#### **2.2 Bâtiments principaux, annexes et bâtiments d'activités :**

##### **Matériaux,**

##### **sont interdits :**

- Tous les matériaux prévus pour être recouverts, lorsqu'ils sont employés à nu ;
- La mise en peinture des matériaux destinés à rester apparents, tels que la pierre de taille, la brique d'ornement, l'enduit traditionnel...
- Les couvertures dont l'aspect (formes et couleurs) n'est pas celui de l'ardoise ou de la tuile de ton brun rouge nuancé pour les bâtiments avec une toiture à pentes ;
- Toutes parties translucides de couverture non pérennes.

### 2.3 Clôtures, forme et matériaux,

#### **sont interdits :**

- La démolition des murs traditionnels existants de qualité ;
- Les clôtures d'une hauteur supérieure à 2.00 mètres ;

Sur voie publique :

- Les grillages doublés ou non d'une haie vive d'essence locale;
- Les matériaux qui ne sont pas adaptés à la constitution d'une clôture, et les systèmes de brise vues d'origine non végétale.

### 2.4 Abris de jardins et abris à bois :

(On entend par abris de jardins des constructions d'une surface maximale de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un seul par îlot de propriété)

#### **sont interdits :**

- L'emploi de matériaux de récupération ;
- Les constructions dont les façades ne sont pas en matériau enduit, en bardage bois ou en bardage métallique, sous réserve dans ce dernier cas d'être revêtu d'une peinture d'aspect mat. La teinte pourra être en harmonie avec celle de la façade de la construction principale ou choisie dans des tons foncés tels que vert foncé ou brun.

### 2.5 Pour les couvertures de piscines,

#### **sont interdits :**

- Les couvertures de piscines visibles depuis le domaine public ou privé de la commune.

### 2.6 Jardins d'hiver et « vérandas »,

#### **sont interdits :**

- Les soubassements qui ne sont pas traités en matériaux identiques, soit à la structure proprement dite de l'ouvrage à construire, soit à ceux du bâtiment sur lequel l'ouvrage est appuyé.

#### **Sont préconisées :**

- Les ossatures qui sont constituées d'éléments « fins » de même nature et de même teinte que les menuiseries des bâtiments principaux existants sur le terrain d'assiette.

## **ARTICLE Ua 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

### **Il doit être aménagé, au minimum :**

- Pour les constructions à usage d'activités, hors commerces et tertiaires : 1 place de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, ainsi que les emplacements livraisons nécessaires à l'activité ;

### **Mode de réalisation :**

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus :

- Soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même ;
- Soit, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible :
  - En aménageant une aire de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération ;
  - Ou en acquérant dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut ;

- Ou en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- Ou le cas échéant, et avec l'accord de la commune, en versant la participation fixée par délibération du Conseil Municipal dans les conditions prévues aux articles L.421-3 et R.332-17 du Code de l'Urbanisme, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

#### **ARTICLE Ua 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les arbres existants doivent être conservés ou en cas d'impossibilité remplacés par des plantations en nombre au moins équivalent ;
- Les espaces libres de toute construction doivent être paysagés et/ou arborés avec des essences locales ;
- Les aires de stationnement extérieures doivent être ombragées par des plantations d'arbres.
- Les matériaux utilisés pour la réalisation des aires de circulations et de stationnement devront limiter l'imperméabilisation des sols ;

Dans les secteurs UaiL et UaiLN se reporter aux règlements du P.P.R.I. de La Loire et du Nohain.

### **SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE Ua 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

#### **ARTICLE Ua 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet

#### **ARTICLE Ua 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

Sans objet



## ZONE Ud

La ZONE Ud est la partie urbaine du territoire communal de COSNE-COURS-SUR-LOIRE à caractère principale d'habitat individuel et collectif

Elle comprend également deux secteurs bien identifiés qui disposeront de prescriptions réglementaires spécifiques reprenant celles des Plans de Prévention des Risques d'Inondation de La Loire et du Nohain :

**Secteurs UdiL et UdiLN** : secteurs situés en zone submersible du P.P.R.I. de La Loire et du P.P.R.I. du Nohain ;

Les éléments repérés sur la « *Carte des qualités architecturales et paysagères* » de l'Aire de Mise en Valeur de l'architecture et du Patrimoine de Cosne-Cours-sur Loire comme bâtiments remarquables (portés en rouge) et bâtiments d'intérêt patrimonial (portés en orange) , ne peuvent être démolis, sauf en cas d'arrêté de péril.

Toute intervention sur ces bâtiments est soumise au règlement de la zone concernée de l'A.V.A.P. dans la partie « Bâtiments existants – réhabilitation et extension »

Les nouveaux bâtiments sont également soumis au règlement de la zone concernée de l'A.V.A.P. dans la partie : « Constructions neuves hors extension »

### Lignes HTB :

RTE a la possibilité de modifier ses ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur des constructions ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB, faisant l'objet d'un report sur le plan et la liste des Servitudes d'Utilité Publique.

### Poste de transformation :

Sont autorisés des aménagements futurs tels que la construction de bâtiments techniques, équipements, et demise en conformité des clôtures du poste.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### **ARTICLE Ud 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Dans l'ensemble de la zone Ud les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :**

- les constructions nouvelles à destination d'industrie et d'exploitation agricole ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et ballastières ;
- le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping de tous types ;
- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage, notamment :
  - les entreprises de cassage de voiture, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées ;
  - les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre isolés ;
- les dépôts d'hydrocarbure ;

**De plus, dans les secteurs UdiL et UdiLN se reporter aux règlements du P.P.R.I. de La Loire et du Nohain.**

### **ARTICLE Ud 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**Dans l'ensemble de la zone Ud, à l'exception des secteurs UdiL et UdiLN, les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à conditions particulières :**

- les constructions et les installations tels que boxes pour véhicules, parkings, chaufferies, etc., à condition que :
  - des dispositions particulières soient prises pour ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage ;
  - qu'elles soient jugées nécessaires à l'activité et à la vie de la zone ;
  - que l'aspect des constructions soit compatible avec l'aspect général de la zone ;
  - que les besoins en infrastructures et réseaux ne soient pas augmentés.
- les aménagements des constructions et installations existants, dont la destination et les activités ne sont pas envisagées dans la zone, à condition qu'il s'agisse d'aménagements et travaux conservatoires ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition que leur présence se justifie dans la zone (liées à un service ou à un commerce de proximité) ;
- les constructions artisanales à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage et qu'elles ne génèrent pas de nuisances visuelles, olfactives et/ou sonores ;
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils aient un rapport direct avec des travaux de construction ou les ouvrages nécessaires aux installations artisanales ;
- les constructions, ouvrages, installations, travaux à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et qu'ils s'intègrent dans le cadre environnant ;
- les abris de jardins et locaux liés au fonctionnement et à la jouissance des piscines à condition qu'ils aient une surface cumulée de 15m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum et qu'ils soient limités à un par unité foncière.

Dans les secteurs UdiL et UdiLN se reporter aux règlements du P.P.R.I. de La Loire et du Nohain.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE Ud 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

#### Accès :

- Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.

#### Voirie :

- Les voies automobiles doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent. Elles doivent s'intégrer correctement au fonctionnement général de la circulation en place.
- Les voies nouvelles exclusivement réservées aux piétons doivent présenter une largeur minimale de 2.50 m en tout point ;

### **ARTICLE Ud 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **1 - Alimentation**

##### Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public.

##### Electricité

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation de l'électricité doit être obligatoirement raccordée au réseau public. Les branchements privés sont obligatoirement enterrés

##### Télécommunication

- Dans le cas d'un raccordement au réseau public, les branchements privés sont obligatoirement enterrés.

#### **2 – Assainissement – eaux usées**

##### Réseau de collecte des eaux usées domestiques ou assimilées existant

- Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

##### Réseau de collecte des eaux usées domestiques ou assimilées inexistant

- Dans le cas de terrains non desservis, par le réseau collectif, les eaux usées doivent être dirigées vers un dispositif individuel d'épuration et d'élimination et les chutes d'eaux usées doivent être conçues pour être branchées directement sur le réseau d'assainissement lorsqu'il sera mis en place. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

#### **3 - Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le cheminement de l'eau (fossés, noues...) existant et/ou à créer ne sera pas couvert, sauf impératif technique.

#### 4 – Défense incendie

- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

#### **ARTICLE Ud 5 – CARACTÉRISTIQUES DESTERRAINS**

En cas d'assainissement autonome, les caractéristiques des terrains doivent répondre aux normes nécessaires à la réalisation de ce dernier.

#### **ARTICLE Ud 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

- L'implantation des constructions doit permettre d'optimiser les apports solaires passifs, en plus d'optimiser la lumière naturelle ;
- Les constructions principales nouvelles doivent être édifiées :
  - soit à l'alignement des voies publiques existantes, notamment lorsque la construction se situe entre deux constructions déjà à l'alignement,
  - soit en retrait, avec un minimum de 3.00 m.
- Ces dispositions permettent, sous conditions de l'application de l'article Ud 11 :
  - les extensions et les travaux d'isolation extérieure des constructions existantes,
  - les locaux vélos et ordures ménagères sous réserve d'une intégration architecturale et paysagère,
  - les adjonctions et adaptations de faible emprise aux constructions existantes répondant à des motifs d'isolation thermique, acoustique et à l'accessibilité,
  - les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

##### **Cas particuliers :**

Dans le cas de la restauration ou de la reconstruction de bâtiments anciens, notamment en cas de sinistre, les implantations d'origines peuvent être conservées.

#### **ARTICLE Ud 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit avec un retrait de 2.50 m minimum pour tout point de la construction, pour laisser le passage d'un véhicule ;
- Toutefois des dispositions différentes peuvent être admises :
  - pour permettre des constructions de conception contemporaines et/ou la mise en place de solutions liées au développement durable sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère, dans le site ;
  - pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes et voisines ;
  - pour tenir compte de la configuration du terrain.
  - pour les abris de jardins et abris à bois.

##### **Cas particuliers :**

Dans le cas de la restauration ou de la reconstruction de bâtiments anciens, notamment en cas de sinistre, les implantations d'origines peuvent être conservées.

#### **ARTICLE Ud 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR LA MEME PROPRIÉTÉ**

Sans objet

## **ARTICLE Ud 9 –EMPRISE AU SOL**

Dans les secteurs UdiL et UdiLN se reporter aux règlements du P.P.R.I. de La Loire et du Nohain.

Dans le reste de la zone Ud : sans objet

## **ARTICLE Ud 10 - HAUTEURS**

- La différence des hauteurs entre deux bâtiments contigus ne doit pas excéder un niveau habitable (compté pour 3 mètres) ;
- Il ne peut être construit plus d'un niveau habitable dans les combles ;
- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel existant, niveau repéré au droit de la construction, est limitée à :
  - 15 mètres au faîtage pour les bâtiments d'habitat collectif ;
  - 12 mètres au faîtage pour l'ensemble de la zone Ud, à l'exception de Villechaud ;
  - 9 mètres au faîtage pour Villechaud.
- Des dispositions différentes peuvent être admises si le dépassement est justifié par la hauteur moyenne des constructions voisines existantes ou dans le cas de restauration, d'extension ou de reconstruction de bâtiments existants ;

## **ARTICLE Ud 11 – ASPECT EXTÉRIEUR**

### **1. Dispositions générales**

1.1 La teinte des enduits et peintures doit être conforme à la « Charte des Couleurs » adoptée par la commune, pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, sauf pour les habitats collectifs ou individuels du quartier Saint-Laurent, construits ou rénovés dans le cadre du Projet de Renouvellement Urbain.

1.2 Des dispositions différentes aux articles qui suivent peuvent être autorisées afin de permettre des constructions contemporaines et la mise en place de solutions liées au développement durable sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère, dans le site ou le respect des dispositifs existants sur des architectures traditionnelles de qualité.

### **2. Dispositions particulières**

#### **2.1 Bâtiments principaux, extensions et annexes, hors bâtiments d'activités, sont interdits :**

- Les bâtiments à une pente non accolés à un autre bâtiment ou à un ouvrage maçonné (exemple mur de clôture) ;
- Les lucarnes rampantes, les chiens assis et les lucarnes en trapèze ;
- La suppression des lucarnes existantes traditionnelles ;
- La suppression des volets battants ;
- Les volets roulants posés sur châssis de toit ;

#### **2.2 Bâtiments principaux, annexes et bâtiments d'activités :**

##### **Matériaux,**

##### **sont interdits :**

- Tous les matériaux prévus pour être recouverts, lorsqu'ils sont employés à nu ;
- La mise en peinture des matériaux destinés à rester apparents, tels que la pierre de taille, la brique d'ornement, l'enduit traditionnel...
- En toiture et en façades, tous les matériaux non prévus à ces usages ;

#### **2.3 Clôtures, forme et matériaux,**

##### **sont interdits :**

- Les clôtures d'une hauteur supérieure à 2.00 mètres ;

- Les matériaux qui ne sont pas adaptés à la constitution d'une clôture, et les systèmes de brise vues d'origine non végétale.
- Les clôtures sur limites séparatives en contact direct avec l'espace agricole (zone A) non constituées exclusivement d'un grillage doublée d'une haie champêtre.

#### **2.4 Abris de jardins et abris à bois :**

(On entend par abris de jardins des constructions d'une surface maximale de 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un seul par îlot de propriété)

##### **sont interdits :**

- L'emploi de matériaux de récupération ;
- Les constructions dont les façades ne sont pas en matériau enduit, en bardage bois ou en bardage métallique, sous réserve dans ce dernier cas d'être revêtu d'une peinture d'aspect mat. La teinte pourra être en harmonie avec celle de la façade de la construction principale ou choisie dans des tons foncés tels que vert foncé ou brun.

#### **2.5 Pour les couvertures de piscines,**

##### **sont interdits :**

- Les couvertures de piscines visibles depuis le domaine public ou privé de la commune.

#### **2.6 Jardins d'hiver et « vérandas »,**

##### **sont interdits :**

- Les soubassements qui ne sont pas traités en matériaux identiques, soit à la structure proprement dite de l'ouvrage à construire, soit à ceux du bâtiment sur lequel l'ouvrage est appuyé.

##### **Sont préconisées :**

- Les ossatures qui sont constituées d'éléments « fins » de même nature et de même teinte que les menuiseries des bâtiments principaux existants sur le terrain d'assiette.

### **ARTICLE Ud 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

#### **Il doit être aménagé, au minimum :**

- Pour les constructions à usage d'habitation: 1 place de stationnement par logement ;
- Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Pour les constructions à usage d'activités : 1 place de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **Mode de réalisation :**

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus :

- Soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même ;
- Soit, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible :
  - En aménageant une aire de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération ;
  - Ou en acquérant dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut ;
  - Ou en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;

- Ou le cas échéant, et avec l'accord de la commune, en versant la participation fixée par délibération du Conseil Municipal dans les conditions prévues aux articles L.421-3 et R.332-17 du Code de l'Urbanisme, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

#### **ARTICLE Ud 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les arbres existants doivent être conservés ou en cas d'impossibilité remplacés par des plantations en nombre au moins équivalent ;
- Les espaces libres de toute construction doivent être paysagés et/ou arborés avec des essences locales ;
- Les aires de stationnement extérieures doivent être ombragées par des plantations d'arbres.
- Les matériaux utilisés pour la réalisation des aires de circulations et de stationnement devront limiter l'imperméabilisation des sols ;

Dans les secteurs UdiL et UdiLN se reporter aux règlements du P.P.R.I. de La Loire et du Nohain.

### **SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE Ud 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

#### **ARTICLE Ud 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet

#### **ARTICLE Ud 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

Sans objet

## ZONE Uha

La ZONE Uha est la partie du territoire communal correspondant au village de Cours et aux hameaux de Villorget, Villeprevoir, le Chétif Bois, Villeberne,, Les Crots/Maison Rouge, L'étang des Granges, Les Mollets, La Villefroide, La Roche. Elle est à vocation principale d'habitat.

Les éléments repérés sur la « *Carte des qualités architecturales et paysagères* » de l'Aire de Mise en Valeur de l'architecture et du Patrimoine de Cosne-Cours-sur Loire comme bâtiments remarquables (portés en rouge) et bâtiments d'intérêt patrimonial (portés en orange) , ne peuvent être démolis, sauf en cas d'arrêté de péril.

Toute intervention sur ces bâtiments est soumise au règlement de la zone concernée de l'A.V.A.P. dans la partie « Bâtiments existants – réhabilitation et extension »

Les nouveaux bâtiments sont également soumis au règlement de la zone concernée de l'A.V.A.P. dans la partie : « Constructions neuves hors extension ».

Les secteurs Uharm « Bohème » et « Fontaine Morin » sont exposés aux aléas instabilité du sol, se référer au titre 1, article 10 « Aléas instabilité du sol », du présent règlement.

Lignes HTB :

*RTE a la possibilité de modifier ses ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.*

*Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur des constructions ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB, faisant l'objet d'un report sur le plan et la liste des Servitudes d'Utilité Publique.*

Poste de transformation :

*Sont autorisés des aménagements futurs tels que la construction de bâtiments techniques, équipements, et de mise en conformité des clôtures duposte.*

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE Uha 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Dans l'ensemble de la zone Uha les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :**

- les constructions nouvelles à destination d'industrie et d'exploitation agricole ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et ballastières ;
- le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping de tous types ;
- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage, notamment :
  - les entreprises de cassage de voiture, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées ;
  - les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre isolés ;
- les dépôts d'hydrocarbure ;

### **ARTICLE Uha 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**Dans l'ensemble de la zone Uha, les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à conditions particulières :**

- les constructions et les installations tels que boxes pour véhicules, parkings, chaufferies, etc., à condition que :
  - des dispositions particulières soient prises pour ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage ;
  - qu'elles soient jugées nécessaires à l'activité et à la vie de la zone ;
  - que l'aspect des constructions soit compatible avec l'aspect général de la zone ;
  - que les besoins en infrastructures et réseaux ne soient pas augmentés.
- les aménagements des constructions et installations existants, dont la destination et les activités ne sont pas envisagées dans la zone, à condition qu'il s'agisse d'aménagements et travaux conservatoires ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition que leur présence se justifie dans la zone (liées à un service ou à un commerce de proximité) ;
- les constructions artisanales à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage et qu'elles ne génèrent pas de nuisances visuelles, olfactives et/ou sonores ;
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils aient un rapport direct avec des travaux de construction ou les ouvrages nécessaires aux installations artisanales ;
- les constructions, ouvrages, installations, travaux à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et qu'ils s'intègrent dans le cadre environnant ;
- les abris de jardins et locaux liés au fonctionnement et à la jouissance des piscines à condition qu'ils aient une surface cumulée de 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum et qu'ils soient limités à un par unité foncière.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE Uha 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

#### Accès :

- Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.

#### Voirie :

- Les voies automobiles doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent. Elles doivent s'intégrer correctement au fonctionnement général de la circulation en place.
- Les voies nouvelles exclusivement réservées aux piétons doivent présenter une largeur minimale de 2.50 m en tout point ;

### **ARTICLE Uha 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **1 - Alimentation**

##### Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public.

##### Electricité

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation de l'électricité doit être obligatoirement raccordée au réseau public. Les branchements privés sont obligatoirement enterrés

##### Télécommunication

- Dans le cas d'un raccordement au réseau public, les branchements privés sont obligatoirement enterrés.

#### **2 – Assainissement – eaux usées**

##### Réseau de collecte des eaux usées domestiques ou assimilées inexistant

- Les eaux usées doivent être dirigées vers un dispositif individuel d'épuration et d'élimination. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

#### **3 - Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le cheminement de l'eau (fossés, noues...) existant et/ou à créer ne sera pas couvert, sauf impératif technique.

#### **4 – Défense incendie**

- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

### **ARTICLE Uha 5 – CARACTÉRISTIQUES DESTERRAINS**

En cas d'assainissement autonome, les caractéristiques des terrains doivent répondre aux normes nécessaires à la réalisation de ce dernier.

**ARTICLE Uha 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions principales nouvelles doivent être implantées à l'alignement ;
- Toutefois des dispositions différentes peuvent être admises :
  - pour permettre des constructions de conception contemporaines et/ou la mise en place de solutions liées au développement durable sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère, dans le site ;
  - pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes et voisines, dans le cas où une construction voisine est implantée en retrait de l'alignement une construction nouvelle peut être implantée en retrait de l'alignement, à condition que son volume principal soit implanté avec le même recul que le volume principal de la construction voisine ;
  - pour tenir compte de la configuration du terrain ;

**Cas particuliers :**

Dans le cas de la restauration ou de la reconstruction de bâtiments anciens, notamment en cas de sinistre, les implantations d'origines peuvent être conservées.

**ARTICLE Uha 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- Les constructions doivent être implantées sur une au moins des limites séparatives, en cas de retrait celui-ci sera au minimum de 2.50 m pour tout point de la construction, pour laisser le passage d'un véhicule ;
- Toutefois des dispositions différentes peuvent être admises :
  - pour permettre des constructions de conception contemporaines et/ou la mise en place de solutions liées au développement durable sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère, dans le site ;
  - pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes et voisines ;
  - pour les abris de jardins et abris à bois.

**Cas particuliers :**

Dans le cas de la restauration ou de la reconstruction de bâtiments anciens, notamment en cas de sinistre, les implantations d'origines peuvent être conservées.

**ARTICLE Uha 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR LA MEME PROPRIÉTÉ**

Sans objet

**ARTICLE Uha 9 –EMPRISE AU SOL**

Sans objet

**ARTICLE Uha 10 - HAUTEURS**

- La différence des hauteurs entre deux bâtiments contigus ne doit pas excéder un niveau habitable (compté pour 3 mètres) ;
- Il ne peut être construit plus d'un niveau habitable dans les combles ;
- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel existant, niveau repéré au droit de la construction, est limitée à 12 mètres au faîtage ;

- Des dispositions différentes peuvent être admises si le dépassement est justifié par la hauteur moyenne des constructions voisines existantes ou dans le cas de restauration, d'extension ou de reconstruction de bâtiments existants ;

## **ARTICLE Uha 11 – ASPECT EXTÉRIEUR**

### **1. Dispositions générales**

**1.1 Les éléments repérés sur la « Carte des qualités architecturales et paysagères » de l'Aire de Mise en Valeur de l'architecture et du Patrimoine de Cosne-Cours-sur Loire** comme bâtiments remarquables (portés en rouge) et bâtiments d'intérêt patrimonial (portés en orange) , ne peuvent être démolis, sauf en cas d'arrêt de péril.

Toute intervention sur ces bâtiments est soumise au règlement de la zone concernée de l'A.V.A.P. dans la partie « Bâtiments existants – réhabilitation et extension »

Les nouveaux bâtiments sont également soumis au règlement de la zone concernée de l'A.V.A.P. dans la partie : « Constructions neuves hors extension »

**1.2** La teinte des enduits et peintures doit être conforme à la « Charte des Couleurs » adoptée par la commune, pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

**1.3** Des dispositions différentes aux articles qui suivent peuvent être autorisées afin de permettre des constructions contemporaines et la mise en place de solutions liées au développement durable sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère, dans le site ou le respect des dispositifs existants sur des architectures traditionnelles de qualité.

### **2. Dispositions particulières**

**2.1 Bâtiments principaux, extensions et annexes, hors bâtiments d'activités, sont interdits :**

- Les bâtiments à une pente non accolés à un autre bâtiment ou à un ouvrage maçonné (exemple mur de clôture) ;
- Les pentes de toits qui ne sont pas comprises entre 35° et 50° ;
- Les lucarnes rampantes, les chiens assis et les lucarnes en trapèze ;
- La suppression des lucarnes existantes traditionnelles ;
- La suppression des modénatures et décors existants ;
- La suppression des volets battants ;
- Les antennes paraboliques qui ne sont pas de petites tailles ou de teintes sombres ou transparentes ;
- Les volets roulants posés sur châssis de toit ;
- Les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire qui ne sont pas intégrés dans le plan de la toiture ;

**2.2 Bâtiments principaux, annexes et bâtiments d'activités :**

**Matériaux,**

**sont interdits :**

- Tous les matériaux prévus pour être recouverts, lorsqu'ils sont employés à nu ;
- La mise en peinture des matériaux destinés à rester apparents, tels que la pierre de taille, la brique d'ornement, l'enduit traditionnel...
- Les couvertures dont l'aspect (formes et couleurs) n'est pas celui de l'ardoise ou de la tuile de ton brun rouge nuancé ;
- Toutes parties translucides de couverture non pérennes.

### 2.3 Clôtures, forme et matériaux,

#### **sont interdits :**

- La démolition des murs traditionnels existants de qualité ;
- Les clôtures d'une hauteur supérieure à 2.00 mètres ;

Sur voie publique :

- Les grillages non doublés d'une haie vive d'essence locale ;
- Les matériaux qui ne sont pas adaptés à la constitution d'une clôture, et les systèmes de brise vues d'origine non végétale.

### 2.4 Abris de jardins et abris à bois :

(On entend par abris de jardins des constructions d'une surface maximale de 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un seul par îlot de propriété)

#### **sont interdits :**

- L'emploi de matériaux de récupération ;
- Les constructions dont les façades ne sont pas en matériau enduit, en bardage bois ou en bardage métallique, sous réserve dans ce dernier cas d'être revêtu d'une peinture d'aspect mat. La teinte pourra être en harmonie avec celle de la façade de la construction principale ou choisie dans des tons foncés tels que vert foncé ou brun.

### 2.5 Pour les couvertures de piscines,

#### **sont interdits :**

- Les couvertures de piscines visibles depuis le domaine public ou privé de la commune.

### 2.6 Jardins d'hiver et « vérandas »,

#### **sont interdits :**

- Les soubassements qui ne sont pas traités en matériaux identiques, soit à la structure proprement dite de l'ouvrage à construire, soit à ceux du bâtiment sur lequel l'ouvrage est appuyé.

#### **Sont préconisées :**

- Les ossatures qui sont constituées d'éléments « fins » de même nature et de même teinte que les menuiseries des bâtiments principaux existants sur le terrain d'assiette.

## **ARTICLE Uha 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

#### **Il doit être aménagé, au minimum :**

- Pour les constructions à usage d'habitation: 1 place de stationnement par logement ;
- Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Pour les constructions à usage d'activités : 1 place de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **Mode de réalisation :**

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus :

- Soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même ;
- Soit, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible :
  - En aménageant une aire de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération ;

- Ou en acquérant dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut ;
- Ou en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- Ou le cas échéant, et avec l'accord de la commune, en versant la participation fixée par délibération du Conseil Municipal dans les conditions prévues aux articles L.421-3 et R.332-17 du Code de l'Urbanisme, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

#### **ARTICLE Uha 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les arbres existants doivent être conservés ou en cas d'impossibilité remplacés par des plantations en nombre au moins équivalent ;
- Les espaces libres de toute construction doivent être paysagés et/ou arborés avec des essences locales ;
- Les aires de stationnement extérieures doivent être ombragées par des plantations d'arbres.
- Les matériaux utilisés pour la réalisation des aires de circulations et de stationnement devront limiter l'imperméabilisation des sols ;

### **SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE Uha 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

#### **ARTICLE Uha 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet

#### **ARTICLE Uha 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

Sans objet

## ZONE Ue

La ZONE Ue est la partie urbaine du territoire communal de COSNE-COURS-SUR-LOIRE réservée aux activités et aux services.

Il comporte également le secteur correspondant à la zone de Karting.

Elle comprend les secteurs suivants :

Les secteurs Uea destinés à recevoir des activités peu nuisantes insérées dans des secteurs d'habitat ;

Le secteur Ueb destiné à recevoir des bassins de rétention des eaux ;

Il existe également des secteurs bien identifiés qui disposeront de prescriptions réglementaires spécifiques reprenant celles du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de La Loire et du Nohain :

**Secteurs UeiL et UeiLN** : secteurs situés en zone submersible du P.P.R.I. de La Loire et du Nohain ;

Lignes HTB :

*RTE a la possibilité de modifier ses ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur des constructions ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB, faisant l'objet d'un report sur le plan et la liste des Servitudes d'Utilité Publique.*

Poste de transformation :

*Sont autorisés des aménagements futurs tels que la construction de bâtiments techniques, équipements, et demise en conformité des clôtures du poste.*

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### **ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **Dans l'ensemble de la zone Ue :**

- les constructions et installations à usage agricole ;
- les constructions à usage d'habitation autres que celles admises à l'article Ue2 ;
- les dépôts de déchets, de gravats, de véhicules hors d'usage, sauf ceux précisés à l'article Ue2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et de ballastières ;
- le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping de tous types ;

**Dans les secteurs Uea**, toutes activités nuisantes pour les secteurs d'habitat situés à proximité.

**Dans les secteurs Ueil et UeilN** se reporter aux règlements du P.P.R.I. de La Loire et du Nohain.

### **ARTICLE Ue 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES**

#### **Dans l'ensemble de la zone Ue, à l'exception des secteurs Ueil, UeilN, Uea et Ueb :**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage de constructions ou installations à usage d'activités, sous réserve qu'elles soient intégrées au volume de l'un des bâtiments d'activités ;
- les dépôts de déchets, de gravats, de véhicules hors d'usage sont autorisés pour les activités de recyclage industriel ou de gestion des déchets ayant déjà fait l'objet d'une autorisation d'activités ;
- les constructions, ouvrages et installations à condition qu'ils soient liés à la réalisation des équipements d'infrastructure ;
- Les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages à condition qu'ils soient nécessaires au service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire ;

#### **Dans le secteur Ueb :**

- Les installations et ouvrages nécessaires à la réalisation des bassins de rétention des eaux ;

#### **Dans les secteurs Uea :**

- Les constructions, ouvrages et installations à destination d'activités à condition qu'ils soient compatibles avec la présence de bâtiments à usage d'habitation situés à proximité ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- Les dépôts de gravats et autres matériaux à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité existante ou à venir sur le site ;

Dans les secteurs **Ue1L** et **Ue1N** se reporter aux règlements du P.P.R.I. de La Loire et du Nohain.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE Ue 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

#### Accès :

- Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.
- 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 peut être interdit ;
- Les accès, d'une largeur minimum de 3.00 m, doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique.

#### Voirie :

- Les voies automobiles doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent. Elles doivent s'intégrer correctement au fonctionnement général de la circulation en place.
- Les voies en impasse publiques ou desservant plusieurs lots doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tout véhicule de défense contre l'incendie puisse faire aisément demi-tour.

### **ARTICLE Ue 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **1 - Alimentation**

##### Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

##### Electricité

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation de l'électricité doit être obligatoirement raccordée au réseau public. Les branchements privés sont obligatoirement enterrés

##### Télécommunication

- Dans le cas d'un raccordement au réseau public, les branchements privés sont obligatoirement enterrés.

#### **2 – Assainissement – eaux usées**

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.
- L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés

Dans les secteurs dépourvus d'assainissement collectif : les eaux et matières usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur, éventuellement après traitement préalable des eaux résiduaires industrielles, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

### 3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le cheminement de l'eau (fossés, noues...) existant et/ou à créer ne sera pas couvert, sauf impératif technique.

### 4 – Défense incendie

- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

### 5 - Stockage des déchets

- Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. Les systèmes de stockage pourront être mutualisés selon la destination des constructions.
- Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage, la ventilation des locaux et leur nettoyage seront conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente.

## **ARTICLE Ue 5 – CARACTÉRISTIQUES DESTERRAINS**

En l'absence de réseau public d'assainissement collectif, la surface du terrain devra être telle qu'elle permette de recevoir un assainissement autonome adapté.

Dans les secteurs UeIL et UeiLN se reporter aux règlements du P.P.R.I. de La Loire et du Nohain.

## **ARTICLE Ue 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Dans l'ensemble de la zone Ue, à l'exception des secteurs UeIL, UeiLN et Ueb :

- Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5.00 m par rapport à l'alignement ;
- Toutefois une implantation différente peut être admise si des raisons urbanistiques, architecturales ou techniques le justifient, notamment, afin de prendre en compte l'implantation de constructions existant sur le terrain ou sur les terrains voisins :

#### **Extension de construction existante**

- Les extensions de faible volume (de 5 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol) peuvent être implantées entre l'alignement et la construction existante,
- Les extensions du volume principal d'une construction existante peuvent être implantées :
  - Avec au moins le même recul que le volume principal de la construction existante,
  - Avec le même recul que le volume principal d'une construction voisine.

#### **Constructions nouvelles**

- Dans le cas où une construction voisine est implantée dans la marge de recul, une construction nouvelle peut être implantée dans la marge de recul, à condition que son volume principal soit implanté avec le même recul que le volume principal de la construction voisine.

Dans les secteurs **UeiL** et **UeiLN** se reporter aux règlements du P.P.R.I. de La Loire et du Nohain.

### **ARTICLE Ue 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Dans l'ensemble de la zone **Ue**, à l'exception des secteurs **UeiL** et **UeiLN** et **Ueb** :

- Les constructions peuvent être implantées :
  - Soit en limite séparative ;
  - Soit à une distance d'au moins 5.00 m de la limite séparative.
- Toutefois, une implantation différente peut être admise si des raisons urbanistique, architecturales ou techniques le justifient, notamment :
  - En cas d'extension d'une construction existante qui n'est pas implantée selon les prescriptions de l'alinéa précédent ; l'extension peut être implantée à la même distance de la limite séparative que la construction existante.

Dans les secteurs **UeiL** et **UeiLN** se reporter aux règlements du P.P.R.I. de La Loire et du Nohain.

### **ARTICLE Ue 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR LA MEME PROPRIÉTÉ**

Sans objet

### **ARTICLE Ue 9 –EMPRISE AU SOL**

Dans l'ensemble de la zone **Ue**, à l'exception des secteurs **Ueb**, **UeiL** et **UeiLN** :

L'emprise au sol totale des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière ne peut excéder 60%.

Dans les secteurs **UeiL** et **UeiLN** se reporter aux règlements du P.P.R.I. de La Loire et du Nohain.

### **ARTICLE Ue 10 - HAUTEURS**

Dans l'ensemble de la zone **Ue**, à l'exception des secteurs **UeiL** et **UeiLN** :

- La hauteur maximum des constructions, mesurée au point le plus haut du terrain naturel, est limitée à 11.00 m

Dans l'ensemble de la zone tout secteur compris :

- La hauteur maximale peut être dépassée ponctuellement, pour les éléments techniques indispensables au fonctionnement des activités admises dans la zone ;
- Pour les constructions ou les installations liées aux équipements d'infrastructure ou nécessaires au bon fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public, il n'est pas fixé de hauteur maximum, celle-ci étant fonction des impératifs techniques ;
- Pour l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants dont la hauteur dépasserait celle admise en application des paragraphes précédents, la hauteur existante peut être conservée.

## **ARTICLE Ue 11 – ASPECT EXTÉRIEUR**

### **1. Dispositions générales**

Pour les couleurs, privilégier les gammes de gris.

Des dispositions différentes aux articles qui suivent peuvent être autorisées afin de permettre des constructions contemporaines et la mise en place de solutions liées au développement durable sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère, dans le site.

### **2. Dispositions particulières**

#### **Bâtiments existants et nouveaux :**

##### **Forme et matériaux,**

###### **sont interdits :**

- Tous les matériaux prévus pour être recouverts, lorsqu'ils sont employés à nu ;
- Les matériaux qui n'offrent pas des garanties de bonne conservation, notamment ceux non prévus pour un usage extérieur ou périssables ;
- Toutes parties translucides de couverture non pérennes ainsi que l'emploi de matériaux de couvertures réfléchissants, à l'exception des dispositifs de mise en place de solutions liées au développement durable (panneaux photovoltaïques par exemple) ;
- Les couleurs vives ainsi que le blanc pur sur les parois extérieures, sauf détails d'architecture ;

#### **Clôtures**

##### **Forme et matériaux,**

###### **sont interdits :**

- Les clôtures supérieures à 2.00 m ;
- Les clôtures qui ne sont pas constituées d'un treillis métallique de couleur verte ou galvanisée, doublée d'une bande enherbée ou paysagée.
- Les éléments dépassant de l'alignement de ladite clôture, intégrés ou non et constitutifs ou non de la construction de la clôture.

## **ARTICLE Ue 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

- Lorsque les constructions et installations nouvelles groupent plusieurs fonctions le nombre total de places de stationnement s'obtient par addition du nombre de places nécessaire à chaque fonction.
- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum une place de stationnement VL par logement ;
- Pour les constructions à usage commercial, il est imposé au minimum une place de stationnement VL par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente, hors surfaces de serres ;
- Pour les bâtiments à usage d'entrepôts de stockage ou de conditionnement, il est exigé au minimum une place de stationnement PL par 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Dans le cas de réalisation de lotissements d'activités tertiaires les stationnements peuvent être groupés dans des aires collectives sur la base d'une place par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé au minimum une place de stationnement VL par 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- Pour les hôtels, il est exigé au minimum une place de stationnement VL par chambre + une place par tranche de 10 chambres.
- Pour les restaurants il est exigé au minimum une place de stationnement VL par 10m<sup>2</sup> de salle de restauration.
- Pour les constructions à usage d'activités autres que celles précédemment définies, il est exigé au minimum une place de stationnement VL par 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Stationnement des cycles non motorisés : au minimum 2 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

Modes de réalisation : le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus :

- Soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même,
- Soit, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible :
  - en aménageant une aire de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du terrain de l'opération,
  - ou en acquérant dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 m du terrain de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
  - ou en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
  - ou, le cas échéant, et avec l'accord de la commune, en versant la participation fixée par délibération du conseil municipal dans les conditions prévues aux articles L.421-3 et R.332-17 du Code de l'Urbanisme, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

### **ARTICLE Ue 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

- Sur chaque unité foncière, 10% de la superficie minimum doivent être aménagés en espace vert de pleine terre.
- Les espaces libres de construction doivent être plantés avec des essences locales et les plantations existantes maintenues ou remplacées.
- Les aires de stationnement extérieures doivent être ombragées par des plantations d'arbres.
- Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

## **SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE Ue 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

### **ARTICLE Ue 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS. EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet

**ARTICLE Ue 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

Sans objet

# TITRE 3

## ZONE 1AUe

La zone 1AUe est une zone naturelle équipée ou située à proximité immédiate des réseaux existants où l'urbanisation est prévue à court ou moyen terme sous forme d'opérations d'une certaine importance.

Trois de ces secteurs sont réservés pour la création d'opérations d'ensemble à vocation principale d'activités :

- au secteur 1AUe « Les grands Champs », avec deux sous-secteurs a et b, en fonction des règles de hauteur ;
- aux deux secteurs 1AUe « Vallée des Gâtines » ;

Le secteur 1AUe « Champ du Latin » n'est pas concerné par une opération d'aménagement d'ensemble.

Ces quatre secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation opposables au tiers figurés au plan de zonage par une légende particulière.

### Lignes HTB :

*RTE a la possibilité de modifier ses ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.*

*Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur des constructions ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB, faisant l'objet d'un report sur le plan et la liste des Servitudes d'Utilité Publique.*

### Poste de transformation :

*Sont autorisés des aménagements futurs tels que la construction de bâtiments techniques, équipements, et de mise en conformité des clôtures du poste.*

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### **ARTICLE 1AUe 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Dans l'ensemble des secteurs 1AUe, les occupations et utilisations du sol ci-après sont interdites :**

- les constructions et installations à usage agricole ;
- les constructions à usage d'habitation autres que celles admises à l'article 1AUe2 ;
- les dépôts de déchets, de gravats, de véhicules hors d'usage, sauf ceux précisés à l'article 1AUe2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et de ballastières ;
- le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping de tous types ;

**De plus dans la zone 1AUe « Champ du Latin » sont interdits, les constructions et installations à usage industrielle, artisanale et d'entrepôts non liés à une activité commerciale.**

### **ARTICLE 1AUe 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Les occupations et utilisations du sol énumérées ci-après ne sont admises que sous réserve qu'elles soient conçues dans le cadre d'une opération d'ensemble, en cohérence avec l'environnement immédiat de la zone et en continuité avec les voies publiques ou privées avoisinantes, et qu'elles ne compromettent pas l'organisation rationnelle ultérieure de la zone.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- L'aménagement ou l'extension des installations classées existantes, sous réserve de ne pas augmenter les nuisances ;
- les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage de constructions ou installations à usage d'activités, sous réserve qu'elles soient intégrées au volume de l'un des bâtiments d'activités ;
- les dépôts de déchets, de gravats, de véhicules hors d'usage sont autorisés pour les activités de recyclage industriel ou de gestion des déchets ayant déjà fait l'objet d'une autorisation d'activités ;
- les constructions, ouvrages et installations à condition qu'ils soient liés à la réalisation des équipements d'infrastructure ;
- les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2.00 m de dénivelé directement liés aux constructions et opérations autorisées dans la zone et sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE 1AUe 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

---

#### Accès :

- Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.
- 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 peut être interdit ;
- Les accès, d'une largeur minimum de 3.00 m, doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique.
- Tout nouvel accès automobile direct est interdit sur l'A77.

#### Voirie :

- Les voies automobiles doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'elles desservent. Elles doivent s'intégrer correctement au fonctionnement général de la circulation en place.
- Les voies en impasse publiques ou desservant plusieurs lots doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tout véhicule de défense contre l'incendie puisse faire aisément demi-tour.

### **ARTICLE 1AUe 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

---

#### **1 - Alimentation**

##### Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

##### Electricité

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation de l'électricité doit être obligatoirement raccordée au réseau public. Les branchements privés sont obligatoirement enterrés

##### Télécommunication

- Dans le cas d'un raccordement au réseau public, les branchements privés sont obligatoirement enterrés.

#### **2 – Assainissement – eaux usées**

##### **Existence d'un réseau**

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.
- En cas de réseau séparatif, les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales ;

##### **Absence de réseaux**

- L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés

Dans les secteurs dépourvus d'assainissement collectif : les eaux et matières usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur, éventuellement après traitement préalable des eaux résiduaires industrielles, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

### 3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le cheminement de l'eau (fossés, noues...) existant et/ou à créer ne sera pas couvert, sauf impératif technique.

### 4 – Défense incendie

- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

### 5 - Stockage des déchets

- Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. Les systèmes de stockage pourront être mutualisés selon la destination des constructions.
- Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage, la ventilation des locaux et leur nettoyage seront conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente.

## **ARTICLE 1AUe 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

En l'absence de réseau public d'assainissement collectif, la surface du terrain devra être telle qu'elle permette de recevoir un assainissement autonome adapté.

## **ARTICLE 1AUe 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5.00 m par rapport à l'alignement ;
- Toutefois une implantation différente peut être admise si des raisons urbanistiques, architecturales ou techniques le justifient, notamment, afin de prendre en compte l'implantation de constructions existant sur le terrain ou sur les terrains voisins :

#### **Extension de construction existante**

- Les extensions de faible volume (de 5 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol) peuvent être implantées entre l'alignement et la construction existante,
- Les extensions du volume principal d'une construction existante peuvent être implantées :
  - Avec au moins le même recul que le volume principal de la construction existante,
  - Avec le même recul que le volume principal d'une construction voisine.

#### **Constructions nouvelles**

- Dans le cas où une construction voisine est implantée dans la marge de recul, une construction nouvelle peut être implantée dans la marge de recul, à condition que son volume principal soit implanté avec le même recul que le volume principal de la construction voisine.

### **ARTICLE 1AUe 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- Les constructions peuvent être implantées :
  - Soit en limite séparative ;
  - Soit à une distance d'au moins 5.00 m de la limite séparative.
- Toutefois, une implantation différente peut être admise si des raisons urbanistique, architecturales ou techniques le justifient, notamment :
  - En cas d'extension d'une construction existante qui n'est pas implantée selon les prescriptions de l'alinéa précédent ; l'extension peut être implantée à la même distance de la limite séparative que la construction existante.

### **ARTICLE 1AUe 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES. SUR LA MEME PROPRIÉTÉ**

L'implantation des constructions sur un même terrain est subordonnée aux critères de sécurité, notamment incendie, selon la nature des activités exercées.

### **ARTICLE 1AUe 9 –EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol totale des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière ne peut excéder 60%.

Toutefois une emprise supérieure peut être admise :

- dans le cas de reconstruction après sinistre de constructions existantes dépassant cette emprise sous réserve que l'emprise reconstruite n'excède pas l'emprise initiale ;
- Pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public.

### **ARTICLE 1AUe 10 - HAUTEURS**

La hauteur maximum des constructions, mesurée au point le plus haut du terrain naturel, est limitée à :

- |   |                                    |
|---|------------------------------------|
| - secteur 1AUe « Champ du Latin » :   | 9.00 m au faîtage ou à l'acrotère  |
| - secteur 1AUe « Les grands Champs », <ul style="list-style-type: none"><li>○ sous secteur a :</li><li>○ sous secteur b :</li></ul> | 15.00 m au faîtage ou à l'acrotère |
| - secteurs 1AUe « Vallée des Gâtines » :  | 12.00 m au faîtage ou à l'acrotère |
| - secteur 1AUe « Les Crots Blots » :  | 12.00 m au faîtage ou à l'acrotère |

Toutefois :

- une hauteur plus importante peut être admise pour les constructions et installations liées aux équipements d'infrastructure ou nécessaires au bon fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public en considération des impératifs techniques.
- cette hauteur peut être ponctuellement dépassée pour les éléments techniques indispensables au fonctionnement des activités admises dans la zone.

## **ARTICLE 1AUe 11 – ASPECT EXTÉRIEUR**

### **1. Dispositions générales**

Pour les couleurs, privilégier les gammes de gris.

Des dispositions différentes aux articles qui suivent peuvent être autorisées afin de permettre des constructions contemporaines et la mise en place de solutions liées au développement durable sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère, dans le site.

### **2. Dispositions particulières**

#### **Bâtiments existants et nouveaux :**

##### **Forme et matériaux,**

###### **sont interdits :**

- Tous les matériaux prévus pour être recouverts, lorsqu'ils sont employés à nu ;
- Les matériaux qui n'offrent pas des garanties de bonne conservation, notamment ceux non prévus pour un usage extérieur ou périssables ;
- Toutes parties translucides de couverture non pérennes ainsi que l'emploi de matériaux de couvertures réfléchissants, à l'exception des dispositifs de mise en place de solutions liées au développement durable (panneaux photovoltaïques par exemple) ;
- Les couleurs violentes ainsi que le blanc pur sur les parois extérieures, sauf détails d'architecture ;
- Les bardages horizontaux ;

##### **Clôtures**

###### **Forme et matériaux,**

###### **sont interdits :**

- Les clôtures supérieures à 2.00 m ;
- Les clôtures qui ne sont pas constituées d'un treillis métallique de couleur verte ou galvanisée, doublée d'une bande enherbée ou paysagée d'une largeur minimum de 0.70 cm.
- Les éléments dépassant de l'alignement de ladite clôture, intégrés ou non et constitutifs ou non de la construction de la clôture.

## **ARTICLE 1AUe 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

- Lorsque les constructions et installations nouvelles groupent plusieurs fonctions le nombre total de places de stationnement s'obtient par addition du nombre de places nécessaire à chaque fonction.
- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum une place de stationnement VL par logement ;
- Pour les constructions à usage commercial d'au moins 500 m<sup>2</sup> de surface de vente, il est imposé au minimum une place de stationnement VL par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente ;
- Pour les bâtiments à usage d'entrepôts de stockage ou de conditionnement, il est exigé au minimum une place de stationnement PL par 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Dans le cas de réalisation de lotissements d'activités tertiaires les stationnements peuvent être groupés dans des aires collectives sur la base d'une place par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé au minimum une place de stationnement VL par 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les hôtels, il est exigé au minimum une place de stationnement VL par chambre + une place par tranche de 10 chambres.
- Pour les restaurants il est exigé au minimum une place de stationnement VL par 10m<sup>2</sup> de salle de restauration.
- Pour les constructions à usage d'activités autres que celles précédemment définies, il est exigé au minimum une place de stationnement VL par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  
- Stationnement des cycles non motorisés : au minimum 2 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

Modes de réalisation : le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus :

- Soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même,
- Soit, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible :
  - en aménageant une aire de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du terrain de l'opération,
  - ou en acquérant dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 m du terrain de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
  - ou en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
  - ou, le cas échéant, et avec l'accord de la commune, en versant la participation fixée par délibération du conseil municipal dans les conditions prévues aux articles L.421-3 et R.332-17 du Code de l'Urbanisme, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

### **ARTICLE 1AUe 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

- Sur chaque unité foncière, 10% de la superficie minimum doivent être aménagés en espace vert.
- Les espaces libres de construction doivent être plantés avec des essences locales et les plantations existantes maintenues ou remplacées.
- Les aires de stationnement extérieures doivent être ombragées par des plantations d'arbres, sauf en cas d'installation d'ombrières photovoltaïques.
- Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux, sauf pour les constructions et installations liées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

## **SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AUe 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

**ARTICLE 1AUe 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet

**ARTICLE 1AUe 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

- Toutes les initiatives seront favorisées en matière de développement numérique ;
- Pour les opérations groupées et les permis d'aménager, la possibilité de raccordement futur à de nouveaux réseaux devra être anticipée par la mise en place de gaines d'attente.

**ZONE 1AUh**

La zone 1AUh est une zone naturelle équipée ou située à proximité immédiate des réseaux existants où l'urbanisation est prévue à court ou moyen terme sous forme d'opérations d'une certaine importance.

Elle est réservée pour la création d'une opération d'ensemble favorisant la mixité des types d'habitat, elle correspond aux secteurs 1AUh :

- « Les Mouillères »,
- « Saint-Lazare »,
- « Fontaine Saint-Laurent »,
- « Longue Epine »,
- « Les Varennes »,
- « Plantenoix »
- « Les Ardilles »
- Et « Vignelle-La Fontaine Pernée » .

Ces secteurs font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation opposable au tiers figurés au plan de zonage par une légende particulière.

Lignes HTB :

*RTE a la possibilité de modifier ses ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur des constructions ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB, faisant l'objet d'un report sur le plan et la liste des Servitudes d'Utilité Publique.*

Poste de transformation :

*Sont autorisés des aménagements futurs tels que la construction de bâtiments techniques, équipements, et de mise en conformité des clôtures du poste.*

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### **ARTICLE 1AUh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Dans l'ensemble de la zone 1AUh, les occupations et utilisations du sol ci-après sont interdites :**

- les constructions à usage agricole ;
- les constructions à usage industriel et/ou d'entrepôt ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et ballastières,
- le camping pratiqué isolément et la création de terrains de campings de tous types ;
- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage, et notamment :
  - les entreprises de cassage de voiture, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées,
  - les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre isolés,
- les constructions nouvelles avec sous-sol enterré ou non ;

### **ARTICLE 1AUh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**Les secteurs 1AUh** sont réservés pour la création d'une opération d'ensemble favorisant la mixité des programmes, conformément aux orientations d'aménagement et de programmation définie dans le présent P.L.U. et opposable.

**Sont soumises à conditions particulières :**

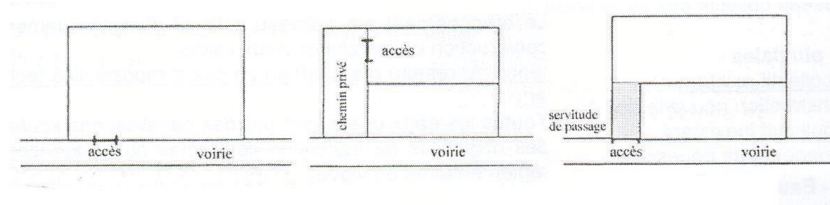
- les constructions artisanales, à condition que l'aspect des bâtiments soit compatible avec l'allure générale de la zone, que les besoins en infrastructures et réseaux ne soient pas augmentés de manière significative ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition que leur présence se justifie dans la zone (liées à un service ou à un commerce de proximité) ;
- les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient liées à des chaufferies d'immeubles, ainsi que des dépôts de détaillant en gaz liquéfié et matériaux combustibles à l'usage de l'habitation,
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils aient un rapport direct avec des travaux de construction ou ouvrages autorisés dans la zone ;
- les constructions, ouvrages, installations, travaux à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des services publics ou d'utilité publique.
- les abris de jardins à condition qu'ils aient une surface maximale de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum et qu'ils soient limités à un par unité foncière.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE 1AUh 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

**Accès :**

- Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.
- La voie d'accès doit avoir une largeur minimum de 3 m jusqu'à deux constructions à desservir et d'au moins 5 m praticables, au-delà.

**Voirie :**

- Les voies automobiles doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'elles desservent. Elles doivent s'intégrer correctement au fonctionnement général de la circulation en place, conformément aux orientations d'aménagement et de programmation définies.
- Les voies en impasse sont interdites.
- Les voies nouvelles exclusivement réservée aux piétons et 2 roues non motorisés doivent présenter une largeur minimale de 2.50 m en tout point ;

**ARTICLE 1AUh 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX****1 - Alimentation****Eau potable**

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public.

**Electricité**

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation de l'électricité doit être, soit :
  - raccordée au réseau public, et dans ce cas les branchements privés sont obligatoirement enterrés ;
  - conçue de façon auto-suffisante, en électricité

**Télécommunication**

- Dans le cas d'un raccordement au réseau public, les branchements privés sont obligatoirement enterrés.

**2 – Assainissement – eaux usées****Réseau de collecte des eaux usées domestiques ou assimilées existant**

- Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

**3 - Eaux pluviales**

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) et à leur collecte doivent être réalisés sur la parcelle et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée (réserve, épandage, infiltration, exutoire...).
- Inciter à l'utilisation de cuves de récupération d'eau pour l'arrosage et à un double réseau au sein des habitations pour alimenter les sanitaires.
- Le cheminement de l'eau (fossés, noues...) existant et/ou à créer ne sera pas couvert, sauf impératif technique.

**4 – Défense incendie**

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise ; toutefois, lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours

excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en œuvre les moyens complémentaires nécessaires.

#### **5 – Déchets**

Des points d'apports volontaires devront être prévus lors de l'aménagement de tout quartier et dimensionné en fonction du nombre d'habitants.

### **ARTICLE 1AUh 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

### **ARTICLE 1AUh 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

#### **1. Dispositions générales**

- Les constructions principales peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait afin de permettre des constructions contemporaines et la mise en place de solutions liées au développement durable, sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère, dans le site. En cas de retrait celui-ci sera au minimum de 2.50 m.
- Lorsque les constructions sont implantées en retrait, les portails d'accès doivent être également édifiés en recul, afin de permettre le stationnement des véhicules sur la parcelle, confère article 1AUh 12.

#### **Cas particuliers :**

Pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des implantations différentes peuvent être admises.

### **ARTICLE 1AUh 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- Les constructions principales doivent être implantées en limite séparative ou en retrait, avec dans ce dernier cas un minimum de 2.50 mètres, pour tout point de la construction, pour laisser le passage d'un véhicule.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les abris de jardins et abris à bois.

#### **Cas particuliers :**

Pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des implantations différentes peuvent être admises.

### **ARTICLE 1AUh 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR LA MEME PROPRIÉTÉ**

Sans objet

## **ARTICLE 1AUh 9 –EMPRISE AU SOL**

Sans objet

## **ARTICLE 1AUh 10 - HAUTEURS**

### **1. Dispositions générales**

- Des dispositions différentes aux articles qui suivent peuvent être autorisées afin de permettre des constructions contemporaines et la mise en place de solutions liées au développement durable, sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère, dans le site.

### **2. Dispositions particulières**

- Il ne peut être construit plus d'un niveau habitable dans les combles ;
- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel existant, niveau repéré au droit de la construction, est limitée à 7.00 mètres à l'égout du toit (rez-de-chaussée + comble) ;
- Sur les terrains en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise au sol des bâtiments à édifier ;

#### **Cas particuliers :**

Pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fait application de la notion de hauteur de façade. Des hauteurs plus importantes peuvent être autorisées pour les ouvrages élevés d'intérêt général.

## **ARTICLE 1AUh 11 – ASPECT EXTÉRIEUR**

### **1. Dispositions générales**

La teinte des enduits et des peintures doit être conforme à la Charte des couleurs de la ville de Cosne-Cours-sur-Loire, pour les constructions d'habitation, sauf pour les habitats collectifs ou individuels du secteur délimité par l'Orientation d'Aménagement « Vignelle-La Fontaine Pernée », construits ou rénovés dans le cadre du Projet de Renouvellement Urbain.

#### **2.1 Bâtiments principaux, extensions et annexes, hors bâtiments d'activités, sont interdits :**

- Les bâtiments à une pente non accolés à un autre bâtiment ou à un ouvrage maçonné (exemple mur de clôture) ;
- Les lucarnes rampantes, les chiens assis et les lucarnes en trapèze ;

#### **2.2 Bâtiments principaux, annexes et bâtiments d'activités :**

##### **Matériaux, sont interdits :**

- Tous les matériaux prévus pour être recouverts, lorsqu'ils sont employés à nu ;
- En toiture et en façades, tous les matériaux non prévus à ces usages ;
- Toute imitation de matériaux traditionnels ;
- Toutes parties translucides de couverture non pérennes.

#### **2.3 Clôtures, forme et matériaux sont interdits :**

- Les clôtures d'une hauteur supérieure à 2.00 mètres ;
- Les clôtures pleines ;
- La pose des coffrets de raccordement aux réseaux qui ne sont pas intégrés dans la partie maçonnée de la clôture, quand elle existe ;
- Les matériaux qui n'ont pas vocation à clore et les systèmes de brises vues d'origine non végétale.

- Les éléments dépassant de l'alignement de ladite clôture, intégrés ou non et constitutifs ou non de la construction de la clôture.

#### **2.4 Abris de jardins et abris à bois :**

(On entend par abris de jardins des constructions d'une surface maximale de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un seul par îlot de propriété)

##### **sont interdits :**

- Les abris de jardins et à bois réalisés à partir de matériaux non prévus à cet usage ;

#### **2.5 Pour les couvertures de piscines, sont interdits :**

- Les couvertures de piscines qui ne peuvent être dissimulées, depuis le domaine public ou privé de la commune, par un masque végétal ou construit.

#### **2.6 Jardins d'hiver et « vérandas », sont interdits :**

- Les soubassements qui ne sont pas traités en matériaux compatibles, soit à la structure proprement dite de l'ouvrage à construire, soit à ceux du bâtiment sur lequel l'ouvrage est appuyé.

##### **sont préconisés :**

- Les ossatures constituées d'éléments « fins » de même nature et de même teinte que les menuiseries des bâtiments principaux existants sur le terrain d'assiette.

### **ARTICLE 1AUh 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

- 2 places de stationnement par logement créé en individuel ou en semi-collectif,
- un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 1 place pour 5 lots, dans le cas de lotissements de 5 lots et plus ou dans le cas d'immeuble collectif de plus de 5 logements. Ces emplacements ne peuvent être affectés à un usage privatif.
- Stationnement des cycles non motorisés : au minimum 2 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

### **ARTICLE 1AUh 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

- Les plantations doivent être disposées de façon à ne pas nuire à la sécurité et à la salubrité des constructions.
- Les espaces libres de toute construction doivent être paysagés et arborés conformément aux orientations d'aménagements définies et opposables au tiers ;
- Les haies doivent être composées à partir de végétaux d'essences locales.
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement ;
- Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

### **SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1AUh 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

#### **ARTICLE 1AUh 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet

#### **ARTICLE 1AUh 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

- Toutes les initiatives seront favorisées en matière de développement numérique ;
- Pour les opérations groupées et les permis d'aménager, la possibilité de raccordement futur à de nouveaux réseaux devra être anticipée par la mise en place de gaines d'attente.

## ZONE 2AU

La zone 2AU est une zone naturelle non équipée, où l'urbanisation est prévue à moyen et long terme sous forme d'opérations d'une certaine importance.

Elle doit faire l'objet d'une modification du P.L.U. pour son ouverture à l'urbanisation et verra, alors, les modes d'occupation et d'utilisation des sols définis.

Les zones 2AUh :

- « Pont Midou »,
- « Champ Mouchot »,
- « Gatefer »
- et « Chantier Blanc »

sont réservées principalement à l'accueil d'habitat ;

Les zones 2AUe :

- « Les Ruineries »
- et « Les Crots Blots »

sont réservées pour l'accueil d'activités.

Lignes HTB :

*RTE a la possibilité de modifier ses ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur des constructions ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB, faisant l'objet d'un report sur le plan et la liste des Servitudes d'Utilité Publique.*

Poste de transformation :

*Sont autorisés des aménagements futurs tels que la construction de bâtiments techniques, équipements, et de mise en conformité des clôtures du poste.*

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### **ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans l'ensemble de la zone 2AU, en dehors des équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions de quelque nature que ce soit sont interdites.

### **ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Dans l'ensemble de la zone 2AU seuls les constructions, ouvrages, installations, travaux à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des services publics ou d'utilité publique sont autorisés.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE 2AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

Sans objet

### **ARTICLE 2AU 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Sans objet

### **ARTICLE 2AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DESTERRAINS**

Sans objet

### **ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les règles d'implantation, par rapport aux voies et aux emprises publiques, doivent répondre aux besoins des constructions envisagées.

### **ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les règles d'implantation, par rapport aux limites séparatives, doivent répondre aux besoins des constructions envisagées.

### **ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR LA MEME PROPRIÉTÉ**

Sans objet

### **ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet

**ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR**

Sans objet

**ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

Sans objet

**ARTICLE 2AU 12 – STATIONNEMENT**

Sans objet

**ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Sans objet

**SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

**ARTICLE 2AU 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet

**ARTICLE 2AU 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

Sans objet

## ZONE A

La zone A est la partie du territoire communal correspondant aux secteurs équipés ou non qu'il convient de protéger en raison de la valeur agricole des terrains.

Seules peuvent être autorisées les constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'activité agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les bâtiments agricoles ou ensembles de bâtiments marqués d'une étoile sur le plan de zonage, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce dernier ne compromet pas l'exploitation agricole.

**Le secteur Ac** correspond au secteur agricole destiné à l'accueil d'une carrière, de ses installations de traitement et annexes.

**Le secteur AiL** correspond au secteur agricole situé dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondabilité (PPRI) de La Loire.

Les éléments repérés sur la « *Carte des qualités architecturales et paysagères* » de l'Aire de Mise en Valeur de l'architecture et du Patrimoine de Cosne-Cours-sur Loire comme bâtiments remarquables (portés en rouge) et bâtiments d'intérêt patrimonial (portés en orange), ne peuvent être démolis, sauf en cas d'arrêté de péril.

Toute intervention sur ces bâtiments est soumise au règlement de la zone concernée de l'A.V.A.P. dans la partie « Bâtiments existants – réhabilitation et extension »

Les nouveaux bâtiments sont également soumis au règlement de la zone concernée de l'A.V.A.P. dans la partie : « Constructions neuves hors extension »

Lignes HTB :

*RTE a la possibilité de modifier ses ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.*

*Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur des constructions ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB, faisant l'objet d'un report sur le plan et la liste des Servitudes d'Utilité Publique.*

Poste de transformation :

*Sont autorisés des aménagements futurs tels que la construction de bâtiments techniques, équipements, et demise en conformité des clôtures du poste.*

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### **ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Dans l'ensemble de la zone A, à l'exception du secteur Ac, sont interdites** toutes occupations et utilisations du sol non nécessaires à l'activité agricole.

### **ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**Dans l'ensemble de la zone A, à l'exception des secteurs Ac et AiL :**

- les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'activité agricole de la zone, à condition d'être implantées à proximité des bâtiments principaux d'exploitation, lorsque le règlement sanitaire départemental le permet, compte tenu de l'usage desdits bâtiments ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, liées à l'activité agricole, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- les exhaussements et affouillements à condition qu'ils soient nécessaires et liés à l'activité agricole, hors zones inondables et/ou humides, à condition que leurs caractéristiques techniques permettent de respecter le régime des bassins versants, évitent tout déséquilibre du milieu naturel et sous réserve des conditions fixées par le Code de l'Environnement ;
- la réalisation d'équipements à condition qu'ils soient nécessaires à la lutte contre l'incendie ;
- en cas de sinistre ou d'arrêt de péril, la reconstruction de bâtiments existants à usage agricole, sur des terrains ne répondant pas aux caractéristiques définies à l'article 5, à condition que la surface de plancher soit équivalente à celle existante avant le sinistre ou péril ;
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages à condition qu'ils soient nécessaires au service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire ;
- le changement de destination de bâtiments agricoles ou ensembles de bâtiments repérés d'une étoile sur le plan de zonage, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, à condition qu'il ne compromette pas l'exploitation agricole.

**Dans le secteur Ac :**

- les installations et leur annexes à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement de la carrière ;

**Dans le secteur AiL** se reporter aux règlements du P.P.R.I. de La Loire.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE A 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

#### Accès des véhicules :

- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 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 peut être interdit.

#### Voirie :

- Les voies automobiles doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'elles desservent. Elles doivent s'intégrer correctement au fonctionnement général de la circulation en place.
- Les voies doivent permettre l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile et de collecte des ordures ménagères.

#### Desserte :

- Toute aire de manœuvre, liée aux activités admises dans la zone, doit s'effectuer en dehors des voies publiques, soit sur le terrain d'assiette liée au Permis de Construire, soit sur un terrain limitrophe.
- Les voies nouvelles exclusivement réservées aux piétons doivent présenter une largeur minimale de 2.50 m en tout point et être réalisées avec des matériaux stabilisés ;

### **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **1 - Alimentation**

##### Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public.

##### Electricité

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation de l'électricité doit être obligatoirement raccordée au réseau public ; Les branchements privés seront enterrés, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée par le concessionnaire.

##### Télécommunication

- Dans le cas d'un raccordement au réseau public ; Les branchements privés seront enterrés, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée par le concessionnaire.

#### **2 - Assainissement**

##### Réseau de collecte des eaux usées domestiques ou assimilées existant

- Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

En l'absence du réseau d'assainissement collectif ou de possibilités de se raccorder sur celui-ci, l'assainissement autonome est possible, conformément à la législation en vigueur. L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

#### **3 - Eaux pluviales**

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux doivent être réalisés sur la parcelle et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée.

Le cheminement de l'eau (fossés, noues...) existant et/ou à créer ne sera pas couvert, sauf impératif technique.

#### **4 – Défense incendie**

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise ; toutefois, lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en œuvre les moyens complémentaires nécessaires.

#### **ARTICLE A 5 -CARACTÉRISTIQUES DESTERRAINS**

La surface du terrain devra être telle qu'elle permette de répondre aux prescriptions de l'article A 4-2.

Sans objet pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX ESPACES PUBLICS**

**Dans l'ensemble de la zone A :**

- Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies avec un minimum de 10 mètres.
- Toutefois des implantations différentes peuvent être autorisées pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou de la configuration du terrain. Dans le premier cas l'implantation de la nouvelle construction se fera dans l'alignement des constructions voisines.

#### **Cas particuliers :**

Dans le cas de la restauration ou de la reconstruction de bâtiments anciens, notamment en cas de sinistre, ainsi que pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des implantations différentes peuvent être admises.

#### **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

**Dans l'ensemble de la zone A :**

- Les bâtiments doivent être édifiés en retrait des limites séparatives. La distance sera au minimum de 5 mètres, pour tout point de la construction.
- Toutefois une implantation différente peut être admise si des raisons urbanistiques, architecturales ou techniques le justifient, notamment en cas d'extension d'une construction existante implantée à moins de 5 mètres de la limite séparative.

#### **Cas particuliers :**

Dans le cas de la restauration ou de la reconstruction de bâtiments anciens, notamment en cas de sinistre, ainsi que pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des implantations différentes peuvent être admises.

## **ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR LA MEME PROPRIÉTÉ**

Sans objet

## **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

Dans le secteur Ail se reporter aux règlements du P.P.R.I. de La Loire.

Dans le reste de la zone A : sans objet

## **ARTICLE A 10 - HAUTEUR**

- La hauteur maximale des constructions mesurée depuis le sol naturel ne peut excéder 9,00 mètres au faitage par rapport au point le plus haut du terrain naturel.
- Il ne peut être construit plus d'un niveau habitable dans les combles.
- Des dispositions différentes peuvent être admises :
  - si le dépassement est justifié par la hauteur moyenne des constructions voisines existantes,
  - dans le cas de restauration, transformation, extension ou reconstruction de bâtiments existants,
  - pour des bâtiments agricoles ou des équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

### **Cas particuliers :**

Pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fait application de la notion de hauteur de façade. Des hauteurs plus importantes peuvent être autorisées pour les ouvrages élevés d'intérêt général.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

### **1. Dispositions générales**

**1.1 Les éléments repérés sur la « Carte des qualités architecturales et paysagères » de l'Aire de Mise en Valeur de l'architecture et du Patrimoine de Cosne-Cours-sur Loire** comme bâtiments remarquables (portés en rouge) et bâtiments d'intérêt patrimonial (portés en orange) , ne peuvent être démolis, sauf en cas d'arrêté de péril.

Toute intervention sur ces bâtiments est soumise au règlement de la zone concernée de l'A.V.A.P. dans la partie « Bâtiments existants – réhabilitation et extension »

Les nouveaux bâtiments sont également soumis au règlement de la zone concernée de l'A.V.A.P. dans la partie : « Constructions neuves hors extension »

**1.2** La teinte des enduits et peintures doit être conforme à la « Charte des Couleurs » adoptée par la commune, pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

**1.3** Des dispositions différentes aux articles qui suivent peuvent être autorisées afin de permettre des constructions contemporaines et la mise en place de solutions liées au développement durable sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère, dans le site ou le respect des dispositifs existants sur des architectures traditionnelles de qualité.

## **2. Dispositions particulières**

### **Dans l'ensemble de la zone A :**

#### **2.1.1 Bâtiments, extensions et annexes.**

##### **Forme et Matériaux.**

##### **Sont interdits :**

- Tous les matériaux prévus pour être recouverts, lorsqu'ils sont employés à nu ;
- En toiture et en façades, tous les matériaux non prévus à ces usages ;
- Les matériaux d'aspect brillant en toiture terrasse ;
- Les couvertures dont l'aspect n'est pas celui de l'ardoise ou de la tuile, pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes accolées ;

#### **2.1.2 Clôtures, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.**

Les clôtures édifiées à proximité des carrefours, des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

##### **Sont interdits :**

- La démolition des murs traditionnels existants de qualité ;
- Les clôtures d'une hauteur supérieure à 2.00 mètres ;
- Les matériaux qui n'ont pas vocation à clore et les systèmes de brises vues d'origine non végétale.
- Les éléments dépassant de l'alignement de ladite clôture, intégrés ou non et constitutifs ou non de la construction de la clôture.

#### **2.1.3 Bâtiments d'habitation, extensions et annexes (hors abris de jardins, abris à bois, jardins d'hiver et vérandas)**

##### **Forme**

##### **Sont interdits :**

- Les bâtiments dont la couverture à une pente est visible du domaine public ;
- Les lucarnes rampantes, les chiens assis et les lucarnes en trapèze ;

##### **Matériaux Sont interdits :**

- Tous les matériaux prévus pour être recouverts, lorsqu'ils sont employés à nu ;
- En toiture et en façades, tous les matériaux non prévus à ces usages ;
- Les couvertures dont l'aspect (formes et couleurs) n'est pas celui de l'ardoise ou de la tuile et qui ne sont pas de formes régionales à l'exception des toitures permettant la mise en place de solutions liées au développement durable ;

## **ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

### **Pour les exploitations agricoles, il est exigé :**

- le nombre d'emplacements de stationnement de véhicules poids lourds et engins nécessaires à l'activité ainsi que les aires de manœuvre qui y sont liés ;
- Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

**ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

- Les abords de toutes constructions doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.
- Les arbres existants doivent être conservés et si nécessaire remplacés par des plantations de haute tige en nombre au moins équivalent.
- Les haies doivent être composées à partir de végétaux d'essences locales.
- Les plantations doivent être disposées de façon à ne pas nuire à la sécurité et à la salubrité des constructions.
- Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.
- Les espaces boisés classés, figurés au plan de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et R.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.  
Ce classement interdit tout changement d'affectation et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.  
Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à autorisation.

**SECTION 3 - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DUSOL**

Sans objet

**ARTICLE A 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet

**ARTICLE A 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

Sans objet

## ZONE N

La zone N est la partie du territoire communal correspondant à une zone naturelle et forestière, non équipée, qu'il convient de protéger en raison de ses qualités paysagères et du caractère des éléments qui la composent, et pour préserver l'équilibre biologique et écologique de la commune.

### La zone N est divisée en secteurs :

- **Les secteurs NiL, NiN et NiLN** sont concernés par les Plans de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) de La Loire et du Nohain qui prévoient des dispositions particulières dans les zones inondables.

- **Les secteurs N1 et N1iL** correspondent au secteur naturel réservé à l'accueil d'équipements légers de sports et de loisirs. Les secteurs N1iL sont concernés par le P.P.R.I. de La Loire.

- **Les secteurs Nh, Nhin et NhiLN** correspondent aux secteurs naturels de la commune, dans lesquels il existe des constructions, qui correspondent le plus souvent à d'anciens sièges d'exploitation agricole. Dans ces secteurs seuls la restauration, l'extension mesurée, la réhabilitation et le changement de destination des bâtiments existants sont autorisés, soit pour de l'habitat individuel et pour les diverses formes d'accueil et d'hébergement (gîte, chambre d'hôte, ...), soit pour des activités, compatibles avec les bâtiments existants.

Deux conditions doivent cependant être remplies, en ce qui concerne la réhabilitation et la transformation des bâtiments pour les diverses formes d'accueil et d'hébergement :

- être éloignés de plus de 100 m de toute exploitation agricole en activité,
- être raccordés au réseau public d'eau potable pour pouvoir accueillir du public.

**Les secteurs Nhin et NhiLN** sont concernés par les P.P.R.I. de La Loire et du Nohain.

- **Le secteur Nj** correspond au secteur naturel à vocation de jardins familiaux.

- **Le secteur NjiL** est concerné par le P.P.R.I. de La Loire.

- **Le secteur Nv** correspond au terrain d'accueil des gens du voyage.

Les éléments repérés sur la « *Carte des qualités architecturales et paysagères* » de l'Aire de Mise en Valeur de l'architecture et du Patrimoine de Cosne-Cours-sur Loire comme bâtiments remarquables (portés en rouge) et bâtiments d'intérêt patrimonial (portés en orange) , ne peuvent être démolis, sauf en cas d'arrêté de péril.

Toute intervention sur ces bâtiments est soumise au règlement de la zone concernée de l'A.V.A.P. dans la partie « Bâtiments existants – réhabilitation et extension »

Les nouveaux bâtiments sont également soumis au règlement de la zone concernée de l'A.V.A.P. dans la partie : « Constructions neuves hors extension »

Lignes HTB :

*RTE a la possibilité de modifier ses ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.*

*Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur des constructions ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB, faisant l'objet d'un report sur le plan et la liste des Servitudes d'Utilité Publique.*

Poste de transformation :

**Sont autorisés des aménagements futurs tels que la construction de bâtiments techniques, équipements, et de mise en conformité des clôtures duposte.**

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### **ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans l'ensemble de la zone N, en dehors des secteurs N/, N/iL, Nh, N/iN, N/iLN, N/j, N/jiL, N/v et des occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières dans l'article N2, les constructions nouvelles de quelque nature que ce soit sont interdites.

### **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Dans l'ensemble de la zone N :

- Les équipements et ouvrages d'infrastructures, à condition qu'ils soient liés à la gestion des voies d'eaux. Tous les ouvrages admis doivent tenir compte du niveau le plus haut des eaux. Toutes les constructions, clôtures et remblais à condition qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux ;
- Les constructions de faible emprise nécessaires à l'observation du milieu naturel ou correspondant à l'aménagement d'espaces verts ouverts au public ;
- Les constructions, ouvrages, installations, travaux à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et à la réalisation des équipements d'infrastructure, pour autant que leur implantation ne puisse modifier les conditions d'écoulement des eaux de crues dans la partie inondable de la zone ;
- la réalisation d'équipements à condition qu'ils soient nécessaires à la mise en valeur des espaces forestiers et/ou à la lutte contre l'incendie ;
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- En cas de sinistre ou d'arrêt de péril, la reconstruction de bâtiments existants sur des terrains ne répondant pas aux caractéristiques définies à l'article 5, à condition que la surface de plancher soit équivalente à celle existante avant le sinistre ou péril.
- Les exhaussements et affouillements à condition qu'ils soient destinés à la lutte contre l'incendie, hors zones inondables et/ou zones humides, à condition que leurs caractéristiques techniques permettent de respecter le régime des bassins versants, évitent tout déséquilibre du milieu naturel et sous réserve des conditions fixées par le Code de l'Environnement.
- Les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages à condition qu'ils soient nécessaires au service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire ;

**Dans les secteurs Nh, N/iLN et N/iN, en plus des dispositions précédentes :**

- La restauration, la réhabilitation, l'extension mesurée (à condition que la surface créée ne dépasse pas 40% de la surface de plancher préexistante) et le changement de destination de bâtiments existants, à condition qu'ils aient pour vocation :
  - les différentes formes d'hébergement : gîte rural, chambre d'hôte, ... accueillant du public (sous réserve du raccordement du bâtiment au réseau public d'eau potable),
  - l'habitat individuel privé,
  - des activités compatibles avec les bâtiments existants et ne générant pas de nuisances d'ordre olfactif, acoustique ou esthétique, affectant la commodité du voisinage ou susceptibles de constituer un danger pour les personnes et les biens
- Les abris de jardins à condition qu'ils aient une surface maximale de 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher et qu'ils soient limités à un par unité foncière ;

- Les annexes neuves, non accolées, à usage autre que l'habitat, d'une superficie maximale de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Dans les secteurs NiL, NiN, NiLN, NjIL et N1iL, se reporter aux règlements des P.P.R.I. de La Loire et du Nohain.**

**Dans les secteurs N1 :**

- Les équipements liés aux activités de sports ou de loisirs (parcs d'attraction, aires de jeux ou de sports, bâtiments liés tels que vestiaires, tribunes, sanitaires...) sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site ;

**Dans le secteur Nj,** seuls sont autorisés les abris de jardins, à condition qu'ils aient une surface maximale de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Dans le secteur Nv,** les constructions et ouvrages à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement de l'aire d'accueil pour les gens du voyage.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE N 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

#### Accès des véhicules :

- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 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 peut être interdit.

#### Voirie :

- Les voies automobiles doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'elles desservent. Elles doivent s'intégrer correctement au fonctionnement général de la circulation en place.
- Les voies doivent permettre l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile et de collecte des ordures ménagères.

#### Desserte :

- Toute aire de manœuvre, liée aux activités admises dans la zone, doit s'effectuer en dehors des voies publiques, soit sur le terrain d'assiette liée au Permis de Construire, soit sur un terrain limitrophe.
- Les voies nouvelles exclusivement réservées aux piétons doivent présenter une largeur minimale de 2.50 m en tout point et être réalisé avec des matériaux stabilisés ;

## **ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **1 - Alimentation**

#### Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public.

#### Electricité

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation de l'électricité doit être obligatoirement raccordée au réseau public, les branchements privés sont obligatoirement enterrés.

#### Télécommunication

- Dans le cas d'un raccordement au réseau public, les branchements privés sont obligatoirement enterrés.

### **2 - Assainissement**

En l'absence du réseau d'assainissement collectif ou de possibilités de se raccorder sur celui-ci, l'assainissement autonome est possible, conformément à la législation en vigueur.

L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

### **3 - Eaux pluviales**

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux doivent être réalisés sur la parcelle et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée.

Le cheminement de l'eau (fossés, noues...) existant et/ou à créer ne sera pas couvert, sauf impératif technique.

### **4 – Défense incendie**

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise ; toutefois, lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en œuvre les moyens complémentaires nécessaires.

## **ARTICLE N 5 – CARACTÉRISTIQUES DESTERRAINS**

La surface du terrain devra être telle qu'elle permette de répondre aux prescriptions de l'article N 4-2.

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

**Dans les secteurs Nh, Nh1N et Nh1N:**

- Les constructions autorisées dans la zone doivent respecter une marge de recul minimale de 5 m mesurée à partir de l'alignement des voies existantes ou futures.
- Toutefois, des dispositions différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :
  - pour permettre des constructions de conception contemporaines et/ou la mise en place de solutions liées au développement durable sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère, dans le site ;
  - pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes et voisines ou de la configuration du terrain,
  - lorsqu'il existe déjà un bâti à l'alignement ou proche de l'alignement.

**Cas particuliers :**

Dans le cas de la restauration ou de la reconstruction de bâtiments anciens, notamment en cas de sinistre, ainsi que pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des implantations différentes peuvent être admises.

**ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES****Dans les secteurs Nh, NhLN et NhIN:**

- Les constructions autorisées dans la zone peuvent être édifiées en limite séparative ou en retrait, dans ce dernier cas, la distance sera au minimum de 3.00 m, pour tout point de la construction.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardins.

**Cas particuliers :**

Dans le cas de la restauration ou de la reconstruction de bâtiments anciens, notamment en cas de sinistre, ainsi que pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des implantations différentes peuvent être admises.

**ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIÉTÉ**

Sans objet

**ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

Dans les secteurs NiL, NiN, NiLN, NhLN, NhIN et NiLi, se reporter aux règlements des P.P.R.I. de La Loire et du Nohain.

**ARTICLE N 10 – HAUTEURS****Dans les secteurs Nh, NhLN et NhIN :**

- Sauf détails ponctuels d'architecture ou techniques, la hauteur maximale des constructions, mesurée du point le plus haut du terrain naturel avant travaux ou des aménagements d'espaces extérieurs ne peut excéder 9,00 mètres au faitage ;
- La différence des hauteurs entre deux bâtiments contigus ne doit pas excéder un niveau habitable.
- Il ne peut être construit plus d'un niveau habitable dans les combles.
- Les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs fixées ci-dessus peuvent faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation dans leurs gabarits.

**Cas particuliers :**

Pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fait application de la notion de hauteur de façade. Des hauteurs plus importantes peuvent être autorisées pour les ouvrages élevés d'intérêt général.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

### **1. Dispositions générales**

**1.1** Les éléments repérés sur la « *Carte des qualités architecturales et paysagères* » de l'Aire de Mise en Valeur de l'architecture et du Patrimoine de Cosne-Cours-sur Loire comme bâtiments remarquables (portés en rouge) et bâtiments d'intérêt patrimonial (portés en orange), ne peuvent être démolis, sauf en cas d'arrêté de péril.

Toute intervention sur ces bâtiments est soumise au règlement de la zone concernée de l'A.V.A.P. dans la partie « Bâtiments existants – réhabilitation et extension »

Les nouveaux bâtiments sont également soumis au règlement de la zone concernée de l'A.V.A.P. dans la partie : « Constructions neuves hors extension »

**1.2** La teinte des enduits et peintures doit être conforme à la « Charte des Couleurs » adoptée par la commune.

**1.3** Des dispositions différentes aux articles qui suivent peuvent être autorisées afin de permettre des constructions contemporaines et la mise en place de solutions liées au développement durable sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère, dans le site ou le respect des dispositifs existants sur des architectures traditionnelles de qualité.

### **2. Dispositions particulières**

#### **2.1 Bâtiments principaux, extensions et annexes (hors abris de jardins, abris à bois, jardins d'hiver et vérandas).**

##### **Forme et matériaux.**

##### **Sont interdits :**

- Les bâtiments à une pente visibles du domaine public ;
- Les lucarnes rampantes, les chiens assis et les lucarnes en trapèze ;
- La suppression des lucarnes existantes traditionnelles ;
- Tous les matériaux prévus pour être recouverts, lorsqu'ils sont employés à nu ;
- En toiture et en façades, tous les matériaux non prévus à ces usages ;
- Les couvertures dont l'aspect (formes et couleurs) n'est pas celui de l'ardoise ou de la tuile et qui ne sont pas de formes régionales ;
- Toutes parties translucides de couverture non pérennes.

#### **2.2 Bâtiments d'activités.**

##### **Matériaux.**

##### **Sont interdits :**

- Tous les matériaux prévus pour être recouverts, lorsqu'ils sont employés à nu ;
- En toiture et en façades, tous les matériaux non prévus à ces usages ;
- Les couvertures dont l'aspect (formes et couleurs) n'est pas celui de l'ardoise ou de la tuile ;
- Toutes parties translucides de couverture non pérennes.

#### **2.2 Clôtures à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.**

##### **Forme et matériaux.**

##### **Sont interdits :**

- La démolition des clôtures traditionnelles existantes de qualité ;
- Les clôtures d'une hauteur supérieure à 2.00 mètres ;
- Les matériaux qui n'ont pas vocation à clore et les systèmes de brises vues d'origine non végétale.
- Les éléments dépassant de l'alignement de ladite clôture, intégrés ou non et constitutifs ou non de la construction de la clôture.

### 2.3 Abris de jardins

(On entend par abris de jardins des constructions d'une surface maximale de 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher limitées à un par ilot de propriété)

#### **Sont interdits :**

- Les abris de jardins réalisés à partir de matériaux non prévus à cet usage ;

### **ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

- Pour toute création de logement, dans le cas d'un changement d'affectation d'une construction existante, hors extension, il doit être aménagé une aire de stationnement en façade de rue accueillant 2 véhicules.
- Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

### **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

- Les abords de toutes constructions doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.
- Les plantations doivent être disposées de façon à ne pas nuire à la sécurité et à la salubrité des constructions.
- La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum, de plus, l'entretien des arbres doit être assuré tant pour leur bonne santé que pour limiter les accidents.
- Les haies doivent être composées à partir de végétaux d'essences locales.
- Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.
- Les espaces boisés classés, figurés au plan de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et R.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.  
Ce classement interdit tout changement d'affectation et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.  
Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à autorisation.

## **SECTION 3 - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, le C.O.S. maximum applicable est fixé à :

**Dans les secteurs Nh, Nl, et Nv : 0.20** pour l'ensemble des constructions autorisées.

Toutefois, le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions, aux infrastructures, ni aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

En cas de sinistre ou d'arrêt de péril, il est autorisé pour les habitations existantes, la reconstruction d'une surface de plancher équivalente à celle existante avant le sinistre ou péril, lorsque cette dernière est supérieure à celle obtenue par l'application du C.O.S.

**ARTICLE N 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet

**ARTICLE N 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D' INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

Sans objet