



APPROBATION : 05-12-2013
MODIFICATION :

Plan Local d'urbanisme



4 Règlement

SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES.....	4
CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES, ADMINISTRATIVES ET REGLEMENTAIRES	5
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	13
CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UIN.....	14
CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.....	19
CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF.....	26
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	32
CHAPITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU	33
CHAPITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUEIN	35
TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	40
CHAPITRE VII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	41
TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	47
CHAPITRE VIII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	48
ANNEXES.....	54

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES, ADMINISTRATIVES ET RÉGLEMENTAIRES

Ce règlement est établi conformément à l'article R 123.9 du Code de l'Urbanisme, relatif aux Plans Locaux d'Urbanisme.

ARTICLE DG 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Veauchette.

ARTICLE DG 2 - PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS

A/ Sont et demeurent applicables au territoire communal les articles suivants :

R 111.2 : Refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

R.111.3.2 : Refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

R 111.4 : Refus pour desserte insuffisante.

R111.14.2 : Délivrance du permis de construire dans le respect des préoccupations d'environnement.

R 111.15 : Directives nationales d'aménagement.

R 111.21 : Refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

B/ Restent applicables, nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme, les articles L111.9, L111.10, L123.5, L123.7, et L313.2 (alinéa 2) qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de construction, installations ou opérations :

1. susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreux :

- soit l'exécution de travaux publics dès que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés à ce projet ont été délimités ;
- soit l'exécution du futur plan, lorsque la révision d'un Plan Local d'Urbanisme a été ordonnée par l'autorité administrative (article L 123.5).

2. à réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique et ce, dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (article L111.9)

C/ Prévalent sur les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières qui sont reportées sur un document graphique (plan des servitudes d'utilité publique) et récapitulées dans une liste de servitudes. Ces deux documents (plan et liste) sont situés dans les annexes du PLU.

Sans préjudice des autorisations à recueillir, **les dispositions particulières** plus contraignantes susceptibles d'être imposées, au titre d'une législation particulière, existante ou à venir, et notamment de celle relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.

Les dispositions relatives aux découvertes archéologiques fortuites (article L.531-14 du Code du Patrimoine): lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie (Service Régional de l'Archéologie - le Grenier d'Abondance - 6 quai Saint-Vincent 69283 Lyon Cedex 01).

Le règlement sanitaire départemental.

D/ Compatibilité des règles de lotissement et de celles du Plan Local d'Urbanisme

- Dans le cas où les dispositions du PLU sont plus restrictives que celles d'un lotissement autorisé préalablement, ce sont les dispositions du lotissement qui s'appliquent, durant 5 ans à compter de l'arrêté du Certificat d'achèvement du lotissement : à l'issue de ce délai, les règles plus restrictives du PLU s'appliquent.

- Dans le cas où les dispositions du lotissement sont plus restrictives que celles du PLU publié ou approuvé, ce sont les dispositions du règlement du lotissement autorisé qui s'appliquent.

- A compter du 8 juillet 1988, les règles propres aux lotissements cessent de s'appliquer 10 ans après l'autorisation de lotir : les règles du PLU en vigueur s'y substituent automatiquement, sauf dispositions contraires arrêtées par les co-lotis, ou modification du PLU décidée par le Conseil Municipal.

E/ Obligations spécifiques aux réseaux de télécommunications

"Selon l'article L 332.15 du Code de l'Urbanisme, l'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés".

Dans les ensembles pavillonnaires (permis groupés ou lotissements) les aménageurs ou constructeurs et les lotisseurs sont tenus de réaliser à leur charge les ouvrages de télécommunications en souterrain entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant. Les ouvrages de Télécommunications devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur, à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

ARTICLE DG 3 : COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Définition du Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.)

Le coefficient d'emprise au sol est le quotient de la surface construite au sol par la surface privative de terrain affectée.

ARTICLE DG 4 : CONSTRUCTIONS SOUMISES A PERMIS DE CONSTRUIRE ET REGLEMENTATION RELATIVE A DIVERS MODES D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A AUTORISATION PREALABLE.

- Constructions soumises à permis de construire : article L421.1 du Code de l'Urbanisme.
- Utilisations du sol exemptées du permis de construire et soumises à déclaration : articles L422.1, L422.2 et R422.2 et suivants.
- Clôtures : article L441.2.
- Installations et travaux divers : articles R442.1 et R442.14.

ARTICLE DG 5 : PROTECTION DES LACS, PLANS D'EAU ET COURS D'EAU

Sur tout le territoire de la commune, des espaces libres de toute construction sont réservés de part et d'autre des lacs, plans d'eau et cours d'eau.

Ces espaces ne pourront être inférieurs à 3,25 m de largeur. Ils ne pourront être clos que par des clôtures légères (barbelés, grillages, etc...), sauf en bordure des lacs, plans d'eau et cours d'eau domaniaux, où le passage doit être laissé entièrement libre (Loi 65.409 du 28 mai 1965).

ARTICLE DG 6 : CONSTRUCTIONS SOUMISES AU PRESCRIPTIONS D'ISOLEMENT ACOUSTIQUE

Les constructions réalisées dans les périmètres affectés par le bruit au voisinage des infrastructures de transports terrestres (cf : annexe : pièce n° 10 du PLU), devront respecter les prescriptions d'isolement acoustique définies dans les arrêtés du 9/01/95 et 30/05/96 figurant en annexe du PLU.

ARTICLE DG 7 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Selon l'article R 123.9 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques font apparaître des zones à l'intérieur desquelles s'appliquent les règles définies par le présent texte.

A/ LES ZONES URBAINES dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. Les règles d'urbanisme proposées sont liées au caractère central ou périphérique de la zone, ainsi qu'à son degré d'équipement.

ZONE Uin

Cette zone correspond au centre bourg de la commune inondable par les crues de la Loire.

ZONE UC

Cette zone comprend les extensions résidentielles récentes du bourg, ainsi que les hameaux de la Rives et du Chazet.

Un indice « in » identifie les zones inondables par les crues de la Loire, où la constructibilité est réglementée par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles.

ZONE UF

Cette zone correspond à la zone d'activité artisanale de la commune.

B/ Les zones d'urbanisation future

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ».

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

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

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

ZONES AU

Il s'agit de zones naturelles non ou insuffisamment équipées, réservées à une urbanisation future.

ZONES AUein

Il s'agit d'une zone actuellement insuffisamment équipées destinées à accueillir des équipements liés au tourisme et aux loisirs.

C/ Les zones de richesse naturelle à protéger

ZONE N

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

Cette zone comprend 2 sous secteurs :

- Nin (secteurs naturel ou ponctuellement habité inondables par les crues de la Loire) ;
- Nfin (secteur inondable occupé par un tènement économique).

D/ Les zones agricoles

ZONE A

Les zones agricoles sont dites « zones A » : peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économiques des terres agricoles.

Cette zone comprend 2 sous-secteurs :

- Ain (secteur agricole inondables par les crues de la Loire) ;
- Ah (secteurs de hameau et d'habitat isolé au cœur d'espaces agricole n'ayant pas vocation à être développé).

L'indice « in » est ajouté le cas échéant lorsque la zone est incluse dans l'enveloppe du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'inondation de la Loire (Cf. article DG12).

E/ Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts. Ils sont repérés selon un quadrillage, conformément à la légende du plan de zonage et sont énumérés dans le document n°6 du PLU.

ARTICLE DG 8 : ADAPTATIONS MINEURES

A/ Selon l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme :

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

Par "adaptations mineures", il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à un changement du type d'urbanisme et sans porter atteinte au droit des tiers. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée. Aucune adaptation mineure ne peut être apportée aux articles 1, 2, et 14 du règlement de chaque zone.

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

ARTICLE DG 9 : ACCES ET VOIRIES

Limitation des accès :

Le long des routes départementales, la création et la modification des accès sont soumises à une permission de voirie instruite au nom du département, par le service gestionnaire, au titre de l'article L113-2 du code de la voirie routière.

Cette disposition concerne l'ensemble des sections des routes départementales, qu'elles soient situées en rase campagne ou en agglomération.

Les nouveaux accès sont interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public et de moindre importance, en application de l'article R111-6 du code de l'urbanisme.

Un seul accès sera autorisé par tènement d'origine et il devra être commun aux éventuelles divisions ultérieures.

Au delà des portes d'agglomération, ils seront limités et devront être regroupés.

Marges de recul :

- En bordure de routes départementales et au-delà des portes d'agglomération, les nouvelles constructions devront prendre en compte les marges de recul inscrites sur les plans de zonage et rappelées dans le tableau suivant, dont les valeurs sont un minimum à respecter.

ROUTES DEPARTEMENTALES			MARGES DE REcul PAR RAPPORT A L'AXE	
Numéro	Nature	Catégorie	Habitations	Autres constructions
54	Route d'intérêt local	3	15 m	15 m
108	Route d'intérêt local	3	15 m	15 m

▪ Recul des obstacles latéraux :

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

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

▪ Recul des extensions de bâtiments existants :

Les extensions de bâtiments existants devront en priorité, respecter les marges de recul énoncées pour les constructions nouvelles.

Toutefois, les extensions envisagées seront tolérées à l'intérieur de ces marges, si elles n'aggravent pas la situation par rapport à la route.

Le projet d'extension ne devra pas, en outre, réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, ainsi que les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales.

Écoulement des eaux pluviales :

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

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

- Le rejet ne devra pas aggraver la situation existant avant la réalisation du projet, notamment en matière de débit rejeté ;
- Le rejet des eaux pluviales dans le fossé sera soumis à la réalisation d'équipements de rétention dimensionnés pour une pluie décennale. Ces équipements devront être entretenus et maintenus à sec pour remplir pleinement leur rôle de rétention. Ils ne pourront en aucun cas servir simultanément de réserve d'eau et de dispositif de rétention ;
- L'exutoire du rejet régulé dans le fossé devra faire l'objet d'une autorisation de voirie par le Conseil général. Des aménagements spécifiques pourront être imposés pour préserver l'intégrité du domaine public.

En tant que gestionnaire de la voirie départementale, en Conseil général demande que lui soit transmis les dossiers d'étude « Loi sur l'eau » relatifs à toute opération d'aménagement nécessitant un dossier « Loi sur l'eau ».

ARTICLE DG 10 : SITES ARCHEOLOGIQUES RECENSES SUR LE TERRITOIRE DE VEAUCHETTE

La protection des sites archéologiques relève des dispositions relatives à la prise en compte du patrimoine archéologique dans les opérations d'urbanisme et peut être mis en œuvre par l'autorité compétente (art R111-4 du code de l'urbanisme, art 7 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004).

Douze sites archéologiques ont été identifiés par la Direction Régionale des Affaires Culturelles sur le territoire communal de Veauchette :

- 42 324 0001 / Malépine / pont / Moyen Age ? ;
- 42 324 0002 / Les Bergettes / Néolithique moyen / pointe de flèche à ailerons et pédoncules ;
- 42 324 0003 / Le Noyer / Gallo-romain / céramiques, tuiles ;
- 42 324 0004 / Grange Neuve / Gallo-romain / céramiques communes, tuiles, amphores ;
- 42 324 0005 / La Loire / Second Age du fer – haut-empire / tuiles, meules, céramiques communes, sigillées, parois fines, campaniennes ;
- 42 324 0006 / La Chaussée / Gallo-romain / céramiques, tuiles ;
- 42 324 0007 / Le Goussat / Gallo-romain / céramiques communes, tuiles, amphores ;
- 42 324 0008 / Le Goussat / Age du fer / incinération ;
- 42 324 0009 / Sasselange / Les Bruchettes / Château / Epoque moderne – époque contemporaine ;
- 42 324 00010 / Brune / Néolithique final –Age du bronze ancien ? / lithiques ;
- 42 324 00010 / Le Goussat / Gallo-romain / tuiles, amphores, céramiques communes et sigillées ;
- 42 324 00010 / Le Goussat / Gallo-romain / céramiques, tuiles, amphores.

La localisation approximative des sites est fournie en annexe du PLU (pièce n°11).

ARTICLE DG 11 : PRESERVATION DU RESEAU D'IRRIGATION

L'association syndicale autorisée (ASA) de Veauchette a été créée en 1963 pour l'irrigation des terres agricoles de la commune. Il convient de préserver ce réseau enterré de canalisation qui parcourt le territoire communal.

Conformément aux dispositions de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004, les droits et obligations qui dérivent de la constitution de l'association sont attachés aux immeubles ou parties d'immeubles compris dans le périmètre et les suivent, en quelque main qu'ils passent, jusqu'à la dissolution de l'association ou la réduction du périmètre.

Les contraintes résultant des travaux et ouvrages de l'association tant pour leur création que pour leur fonctionnement font partie des obligations au sens de l'art.3 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004.

Toute construction, édification de clôture ou plantation sur les parcelles où sont implantés les ouvrages devront être établies à une distance minimale de 3 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation.

Les clôtures en travers des canalisations devront prévoir une ouverture d'une largeur de 5 mètres au droit de la canalisation.

Les clôtures longeant la canalisation devront permettre le passage sur une largeur de 2 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation.

Certains aménagements pourront être demandés afin de protéger les ouvrages de l'ASA.

Un plan des principales canalisations est annexé au présent PLU (pièce n°12) à titre indicatif. Des repérages, voir des sondages peuvent être nécessaires pour affiner le tracé des canalisations à l'échelle d'une propriété.

ARTICLE DG 12 – Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels

La commune est concernée par des risques d'inondation de La Loire. Un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation a été approuvé le 23 novembre 1998.

En conséquence, à l'intérieur des zones dont la situation laisserait supposer qu'elles sont submersibles, les autorisations d'occupation du sol, après avis de la cellule risques, sont délivrées en application des principes des circulaires :

- du 24 janvier 1994 relative à la prévention des inondations et à la gestion des zones inondables (JO du 10 avril 1994) ;

- du 24 avril 1996 relative aux dispositions applicables aux bâti et ouvrages existants en zones inondables (JO du 14 juillet 1996).

ARTICLE DG 11 – Droit de préemption urbain

La commune à instauré le droit de préemption urbain sur les zones urbaines et à urbaniser par délibération du Conseil Municipal le 5 décembre 2013.

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UIN

Caractère de la zone :

Il s'agit du centre bourg dont il convient de limiter le développement pour des raisons d'inondabilité par les crues de la Loire, à la fois pour en limiter la vulnérabilité et pour préserver le champ d'expansion des crues du fleuve.

Toute construction (notamment extension et modification de l'existant) **et aménagement permis par le PLU restent soumis à la réglementation du PPRNPI jointe en annexe du PLU.**

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

ARTICLE Uin 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Uin 2 sont interdites.

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

2.1. : Dans l'ensemble de la zone sont admis :

2.1.1. Les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement et au développement des services publics, à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

2.1.2. Les exhaussements et affouillements de sols nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisé.

2.3. : en outre sont admis sous réserve du respect du PPRNPI en vigueur :

2.3.1. : L'entretien et l'aménagement des constructions dans le volume existant.

2.3.2. : L'extension des constructions dans la mesure où la surface de plancher des constructions après travaux ne puisse excéder 200 m².

Dans le cas où ces extensions visent à créer des surfaces de planchers destinées à l'habitation, il ne pourra pas être créé de logement supplémentaire.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Les conditions de l'occupation devront respecter le règlement du PPRNPI.

ARTICLE Uin 3 : ACCES ET VOIRIE

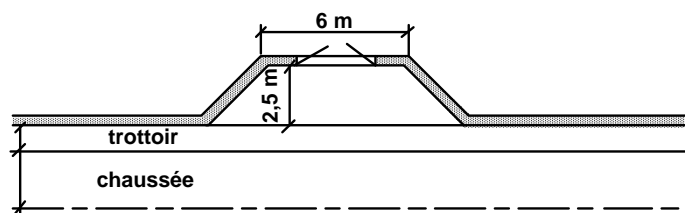
3.1 : Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement par l'application de l'article 682 du Code Civil.

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 garages collectifs ou les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne créer qu'un seul accès sur la voie publique.

Les garages et portails doivent être placés de façon à ce que si un véhicule doit stationner avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire en dehors de la chaussée.



Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales.

La création et la modification des accès le long des routes départementales seront soumises à une permission de voirie du Conseil général (*Cf prescriptions art 10 des dispositions générales*).

3.2. : Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de secours.

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE Uin 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. : Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

Toutes les mesures nécessaires devront être prises pour protéger le réseau public de distribution d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif adapté.

4.2. : Assainissement

421 : Eaux usées

Dès lors que le réseau public d'assainissement existe, toute construction ou installation nouvelle doit y être raccordée. Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

En l'absence de réseau public d'assainissement, le propriétaire devra apporter la garantie de l'existence ou de l'aménagement d'un dispositif d'assainissement individuel respectant les normes en vigueur.

422 : Eaux pluviales

Dès lors que le réseau public d'assainissement en séparatif existe, toute construction ou installation nouvelle doit y être raccordée. et respecter un débit de fuite compris entre 2 et 5 litres/seconde/ha. Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

En l'absence de réseau séparatif, l'intégralité des eaux pluviales devra être maintenue sur la parcelle (infiltration, évaporation, usage domestique ...).

Remarque : l'usage domestique de l'eau pluvial est soumis à une réglementation spécifique au regard de l'origine de risques pour la santé publique (*Cf annexe 2 du présent règlement*).

4-3 : Électricité

Toute construction ou installation nouvelle, doivent être raccordées au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés et sont à la charge du propriétaire.

4-4. : Réseau d'irrigation

Cf. Dispositions Générales – article 11.

ARTICLE Uin 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE Uin 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Conditions d'application de l'article

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques, voies privées accessibles à la circulation publique et chemins ruraux, qu'elles soient existantes, à modifier ou à créer, leur limite d'emprise étant considérée comme l'alignement.

En bordure des routes départementales, les nouvelles constructions devront prendre en compte les marges de recul inscrites au plan de zonage (Cf prescriptions art9 des dispositions générales).

6.1 Les constructions doivent être édifiées en recul au minimum 5 m par rapport à l'alignement des voies.

Quelque soit la situation, le choix de l'implantation devra être fait pour s'ajuster à l'existant et aux constructions environnantes.

Dans le cas d'une construction annexe ou d'une extension, les règles l'implantation de la construction pourront être ajustées en fonction de l'implantation du bâtiment principal existant auquel cette nouvelle construction se rapporte, après accord du gestionnaire de la voirie. L'implantation ne devra pas porter atteinte au caractère général de la zone (harmonie paysagère du quartier, du profil de la voie, rapport de voisinage).

Dans le cas de constructions, d'ouvrages techniques et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation pourra être autorisée en limite du domaine public communal ou départemental sous réserve de ne pas présenter un danger pour la sécurité publique.

ARTICLE Uin 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 4 mètres.

- soit le long des limites séparatives :

- s'il s'agit d'une construction dont la hauteur, en limite, ne dépasse pas 4 m.
- s'il existe déjà un bâtiment édifié en limite séparative sur la parcelle voisine à condition de respecter la même hauteur dans la partie jointive, au delà la hauteur maximum sera de 4 m.

Les bassins des piscines devront être implantés à au moins 2 mètres des limites séparatives.

Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogations.

ARTICLE Uin 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

ARTICLE Uin 9 : EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE Uin 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 m.

Aucune limitation de hauteur n'est imposée pour les ouvrages techniques publics.

ARTICLE Uin 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 Les constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de certaines prescriptions particulières si la construction par son implantation, son volume, son aspect général ou certains détails de ses façades est de nature à porter atteinte à l'environnement bâti.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (moellon, parpaing) est interdit.

Les toitures à pans devront être composées d'au moins deux pans dont l'inclinaison sera comprise entre 30 et 45%.

L'implantation de dispositifs solaires et photovoltaïques est autorisée.

L'implantation de dispositif éolien domestique est autorisée.

11.2 Clôtures :

Les clôtures ne doivent pas excéder 1.8 m de hauteur.

En outre, les murs de clôture sont interdits. en zone inondable par les crues de la Loire.

11.3 Tenue des parcelles :

Les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouve altéré.

ARTICLE Uin 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations :

- Il est exigé pour les constructions à usage d'habitation deux places de stationnement par logement.
- Pour les constructions autres qu'à usage d'habitation, prévoir des espaces de stationnement adaptés aux usages supportés.

ARTICLE Uin 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uin 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE UIN 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UIN 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone UC

Il s'agit d'une zone réservée principalement à l'habitat.

On y distingue un sous secteur :

UCin, qui correspond à des terrains déjà bâtis en secteur inondable par les crues de la Loire. Ces terrains sont classés au PPRNpi en zones bleue claire et blanche : constructibles sous réserve de respecter certaines prescriptions. **Toute construction y est donc soumise à la réglementation du PPRNpi jointe en annexe du PLU.**

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

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UC :

- 1.1. : les installations classées soumises à autorisation,
- 1.2. : les terrains de camping et de caravaning,
- 1.3 : le stationnement des caravanes isolées,
- 1.4. : les dépôts de véhicules hors d'usage,
- 1.5. : l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 1.6. : les constructions à usage industriel et artisanal (production et stockage),
- 1.7. : les constructions à usage d'activité commerciale ;
- 1.8. : les constructions à usage agricole.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS ADMISES SOUS CONDITIONS

2-1 Les installations classées soumises à déclaration, à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants, et qu'elles respectent la législation des installations classées pour l'environnement spécifique en vigueur.

2.2 Les extensions ou transformations d'installations classées existantes dans les mêmes conditions que celles visées au § 2.1.

2.3 Les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

2.4- Dans les sous secteurs UCin :

Toute occupation et utilisation du sol autorisée, l'est à condition de respecter la réglementation du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation jointe en annexe du PLU.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

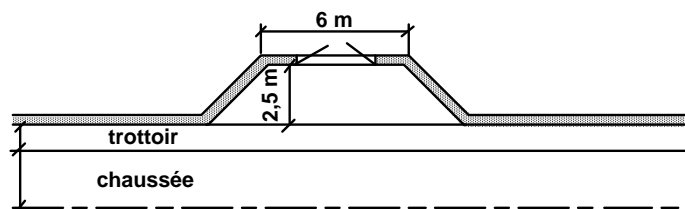
3.1 : Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement par l'application de l'article 682 du Code Civil.

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 garages collectifs ou les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne créer qu'un seul accès sur la voie publique.

Les garages et portails doivent être placés de façon à ce que si un véhicule doit stationner avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire en dehors de la chaussée.



Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales.

La création et la modification des accès le long des routes départementales seront soumises à une permission de voirie du Conseil général (*Cf prescriptions art 10 des dispositions générales*).

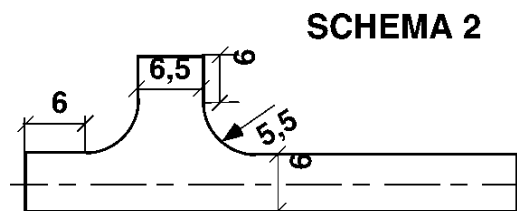
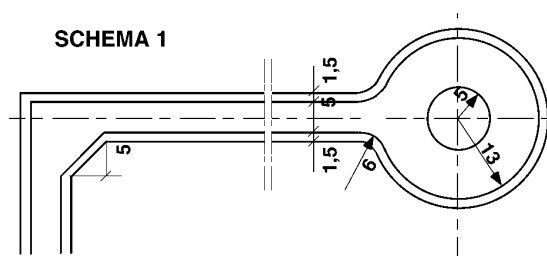
3.2 : Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de secours.

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour :

- par une raquette de 30 m de diamètre si la longueur de la voie est supérieure à 60 m ;
- par un dispositif simplifié de retournement de 11,50 m de profondeur si la longueur de la voie est inférieure à 60 m.



ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. : Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

Toutes les mesures nécessaires devront être prises pour protéger le réseau public de distribution d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif adapté.

4.2. : Assainissement

421 : Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

422 : Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement séparatif et respecter un débit de fuite compris entre 2 et 5 litres/seconde/ha.
Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

En l'absence de réseau séparatif, l'intégralité des eaux pluviales devront être maintenue sur la parcelle (infiltration, évaporation, usage domestique...).

Remarque : l'usage domestique de l'eau pluvial est soumis à une réglementation spécifique au regard de l'origine de risques pour la santé publique (*Cf annexe 2 du présent règlement*).

4-3 : Électricité

Toute construction ou installation nouvelle, doivent être raccordées au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés et sont à la charge du propriétaire.

4-4. : Réseau d'irrigation

Cf. Dispositions Générales – article 11.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Conditions d'application de l'article

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques, voies privées accessibles à la circulation publique et chemins ruraux, qu'elles soient existantes, à modifier ou à créer, leur limite d'emprise étant considérée comme l'alignement.

En bordure des routes départementales, les nouvelles constructions devront prendre en compte les marges de recul inscrites au plan de zonage (Cf prescriptions art9 des dispositions générales).

6.1. : Les constructions peuvent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer ;

- soit en recul, à partir de 5 mètres minimum, par rapport à l'alignement des voies, à condition que l'espace libre ainsi créé soit traité et entretenu et que soit édifié un mur, une grille ou toute autre réalisation qui, par sa taille et le matériau utilisé, permette de préserver la continuité de la rue.

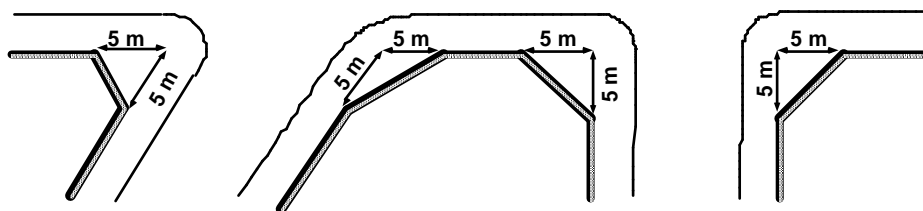
Quelque soit la situation, le choix de l'implantation devra être fait pour s'ajuster à l'existant et aux constructions environnantes.

Dans le cas d'une construction annexe ou d'une extension, les règles d'implantation de la construction pourront être ajustées en fonction de l'implantation du bâtiment principal existant auquel cette nouvelle construction se rapporte, après accord du gestionnaire de la voirie. L'implantation ne devra pas porter atteinte au caractère général de la zone (harmonie paysagère du quartier, du profil de la voie, rapport de voisinage).

Dans le cas de constructions, d'ouvrages techniques et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation pourra être autorisée en limite du domaine public communal ou départemental sous réserve de ne pas présenter un danger pour la sécurité publique.

6.2 : Visibilité dans les carrefours :

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



Cette possibilité subsiste dans le cas où l'un ou les deux alignements sont ceux d'une voie privée.

Toutefois, lorsque la parcelle borde deux voies, une des deux limites bordant ces voies et ne comportant pas d'accès peut-être considérée comme limite séparative.

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

Les constructions peuvent s'implanter :

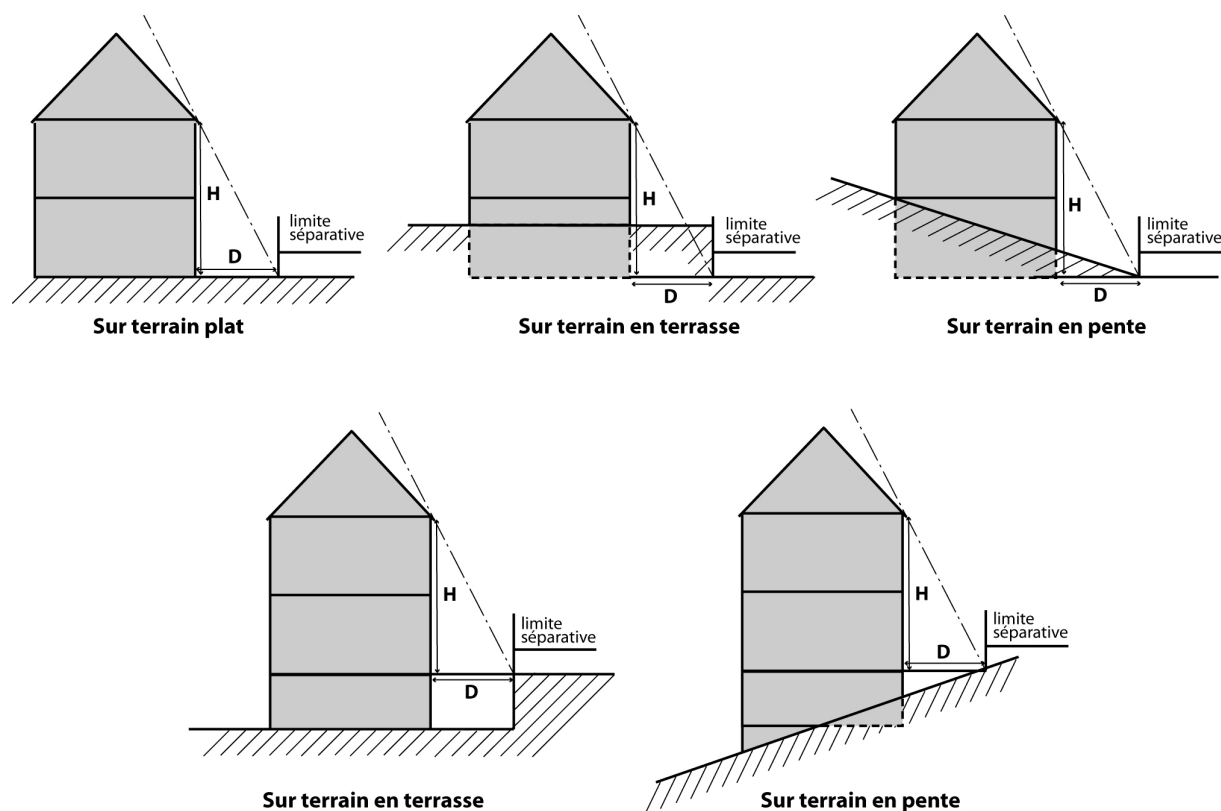
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 4 mètres.

- soit le long des limites séparatives :

- s'il s'agit d'une construction dont la hauteur, en limite, ne dépasse pas 4 m.
- s'il existe déjà un bâtiment édifié en limite séparative sur la parcelle voisine à condition de respecter la même hauteur dans la partie jointive, au delà la hauteur maximum sera de 4 m.
- à l'intérieur d'un lotissement ou groupe d'habitations de maisons individuelles comportant des maisons jumelées ou en bande (accolées).

Les bassins des piscines devront être implantés à au moins 2 m des limites séparatives.

Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogations.



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

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol devra être au maximum de :

- 0,30 pour les maisons d'habitation individuelles ;
- 0,50 pour l'habitat individuel groupé ou en bande, et l'habitat intermédiaire (maisons superposées, petits collectifs individualisés).

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol :

- Les ouvrages extérieurs (balcon, ...) n'excédant pas 1 mètre de porte-à-faux par rapport à la façade ;
- Les débords de toiture n'excédant pas 0.40 mètres de porte-à-faux par rapport à la façade.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 m.

Aucune limitation de hauteur n'est imposée pour les ouvrages techniques publics.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 Les constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de certaines prescriptions particulières si la construction par son implantation, son volume, son aspect général ou certains détails de ses façades est de nature à porter atteinte à l'environnement bâti.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (moellon, parpaing) est interdit.

Les toitures à pans devront être composées d'au moins deux pans dont l'inclinaison sera comprise entre 30 et 45%.

L'implantation de dispositifs solaires et photovoltaïques est autorisée.

L'implantation de dispositif éolien domestique est autorisée.

11.2 Clôtures :

Les clôtures ne doivent pas excéder 1.80 m de hauteur et respecter les règles du Plan de Prévention des Risques d'inondation par les crues de la Loire (PPRNpi).

En outre, en zone UCin (inondable par les crues de la Loire), les murs de clôture sont interdits.

11.3 Tenue des parcelles :

Les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouve altéré.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations :

- Il est exigé pour les constructions à usage d'habitation deux places de stationnement par logement.
- Pour les constructions autres qu'à usage d'habitation, prévoir des espaces de stationnement adaptés aux usages supportés.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées et entretenues.

Les opérations d'aménagement de plus de 10 logements, devront comprendre des espaces végétalisés¹ collectifs publics ou privés représentant au moins 10% de leur surface (assiette de l'opération).

Les opérations d'aménagement tel que définis par l'art R122-5 du code de l'urbanisme (ZAC, lotissement de plus de 5 000m² de surface de plancher) à vocation d'habitat devront comprendre des espaces végétalisés collectifs publics ou privés représentant au moins 20% de leur surface (assiette de l'opération).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE UC 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UC 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

¹ La végétalisation des axes viaires, des cheminements modes doux, des surfaces de stationnement collectif, l'aménagement d'un bassin d'orage paysager pourront faire partie de ces espaces.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

Caractère de la zone UF

Il s'agit d'une zone réservée à l'accueil d'activité économique.

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

ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1. : les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article UF 2,
- 1.2. : les constructions à usage agricole,
- 1.3. : les terrains de camping et de caravaning,
- 1.4. : le stationnement des caravanes isolées,
- 1.5. : les dépôts de véhicules hors d'usage,
- 1.6. : l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 1.7. : les constructions à usage d'activité commerciale, à l'exception de celles mentionnées à l'article UF 2.

ARTICLE UF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1.: les constructions à usage commercial, strictement rattachées à une activité industrielle ou artisanale (magasin d'usine, show room) existante ou nouvelle.

2.2. : les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage, la surveillance ou la direction des établissements édifiés dans la zone. Les locaux à usage d'habitation devront être incorporés dans l'ensemble de la construction.

2.3. : Les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF - ACCES ET VOIRIE

3.1. : Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement par l'application de l'article 682 du Code Civil.

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 garages et portails doivent être placés de façon à ce que si un véhicule doit stationner avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire en dehors de la chaussée.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales.

La création et la modification des accès le long des routes départementales seront soumises à une permission de voirie du Conseil général (*Cf prescriptions art10 des dispositions générales*).

3.2. : Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de secours.

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

ARTICLE UF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. : Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

Toutes les mesures nécessaires devront être prises pour protéger le réseau public de distribution d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

4.2. : Assainissement

421 : Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (unitaire ou séparatif). Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

422 : Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (unitaire ou séparatif). et respecter un débit de fuite compris entre 2 et 5 litres/seconde/ha.

Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

En l'absence de réseau séparatif, l'intégralité des eaux pluviales devront être maintenue sur la parcelle (infiltration, évaporation, usage domestique...).

Remarque : l'usage domestique de l'eau pluvial est soumis à une réglementation spécifique au regard de l'origine de risques pour la santé publique (Cf annexe 2 du présent règlement).

4-3. : Électricité

Toute construction ou installation nouvelle, doivent être raccordées au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés et sont à la charge du propriétaire.

4-4. : Réseau d'irrigation

Cf. Dispositions Générales – article 11.

ARTICLE UF 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Conditions d'application de l'article

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques, voies privées accessibles à la circulation publique et chemins ruraux, qu'elles soient existantes, à modifier ou à créer, leur limite d'emprise étant considérée comme l'alignement.

En bordure des routes départementales, les nouvelles constructions devront prendre en compte les marges de recul inscrites au plan de zonage (Cf prescriptions art9 des dispositions générales).

6.1. : Les constructions peuvent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer,
- soit en recul, à partir de 5 mètres minimum, par rapport à l'alignement des voies, à condition que l'espace libre ainsi créé soit traité et entretenu et que soit édifié un mur, une grille ou toute autre réalisation qui, par sa taille et le matériau utilisé, permette de préserver la continuité de la rue.

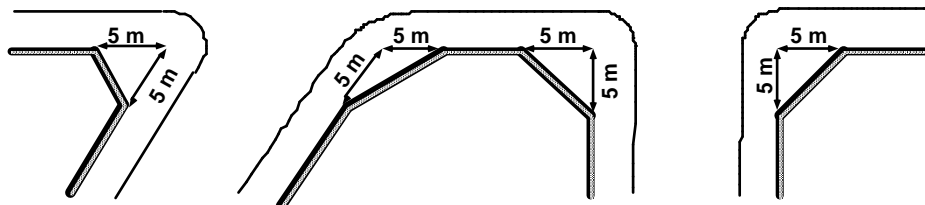
Quelque soit la situation, le choix de l'implantation devra être fait pour s'ajuster à l'existant et aux constructions environnantes.

Dans le cas d'une construction annexe ou d'une extension, les règles l'implantation de la construction pourront être ajustées en fonction de l'implantation du bâtiment principal existant auquel cette nouvelle construction se rapporte, après accord du gestionnaire de la voirie. L'implantation ne devra pas porter atteinte au caractère général de la zone (harmonie paysagère du quartier, du profil de la voie, rapport de voisinage).

Dans le cas de constructions, d'ouvrages techniques et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation pourra être autorisée en limite du domaine public communal ou départemental sous réserve de ne pas présenter un danger pour la sécurité publique.

6.2. : Visibilité dans les carrefours :

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



Cette possibilité subsiste dans le cas où l'un ou les deux alignements sont ceux d'une voie privée.

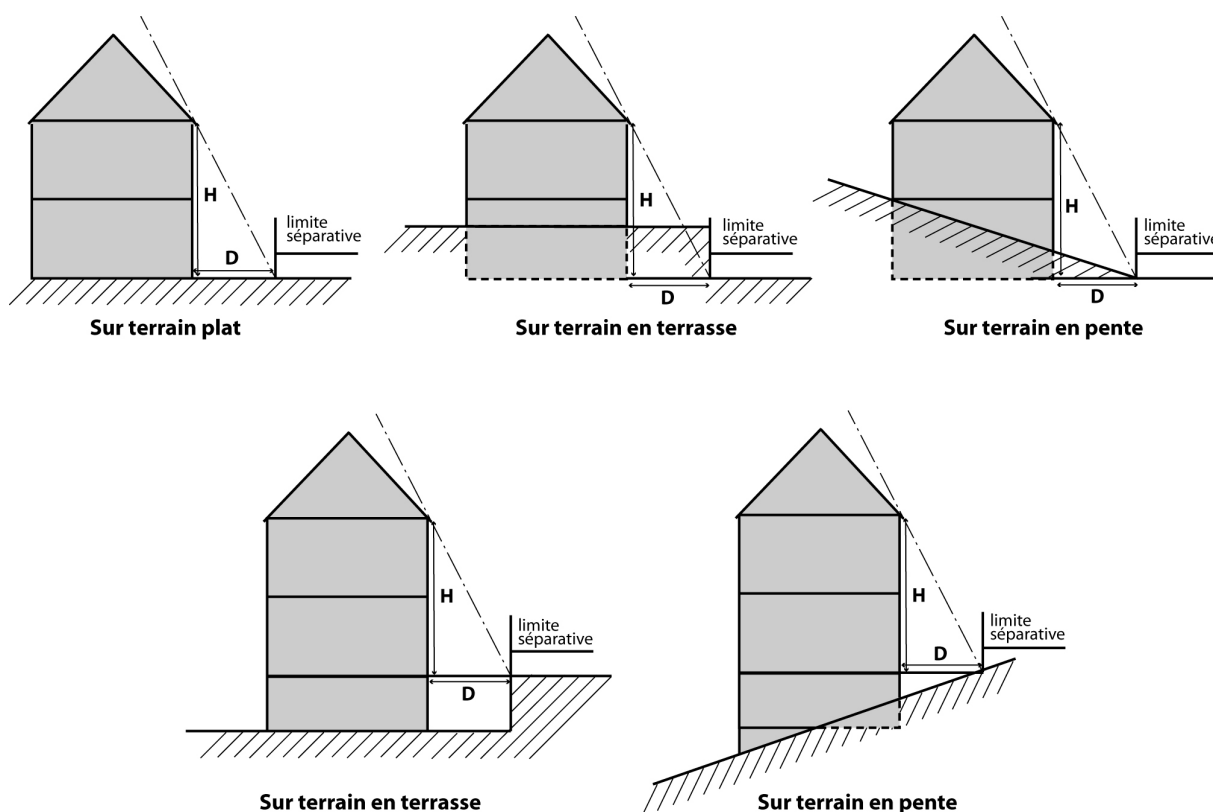
Toutefois, lorsque la parcelle borde deux voies, une des deux limites bordant ces voies et ne comportant pas d'accès peut-être considérée comme limite séparative.

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

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 4 mètres ;
- soit le long des limites séparatives s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 6 mètres en limite, à condition qu'elle ne jouxte pas une zone d'habitation et si des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe feu).

Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogations.



ARTICLE UF 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Non réglementé.

ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol devra être au maximum de 0.60.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol :

- Les ouvrages extérieurs (balcon, ...) n'excédant pas 1 mètre de porte-à-faux par rapport à la façade ;
- Les débords de toiture n'excédant pas 0.40 mètres de porte-à-faux par rapport à la façade.

ARTICLE UF 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant au faîtage.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 m.

Aucune limitation de hauteur n'est imposée pour les ouvrages techniques publics.

ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Les constructions :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de certaines prescriptions particulières si la construction par son implantation, son volume, son aspect général ou certains détails de ses façades est de nature à porter atteinte à l'environnement bâti.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (moellon, parpaing) est interdit.

L'implantation de dispositifs solaires et photovoltaïques est autorisée.

L'implantation de dispositif éolien domestique est autorisée.

11.2. Clôtures :

Les clôtures ne devront pas excéder 1.8 m de hauteur.

11.3. Tenue des parcelles :

Les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouve altérée.

ARTICLE UF 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations :

- Il est exigé de prévoir des espaces de stationnement adaptés aux usages supportés (livraison, accueil clientèle, stationnement salariés et véhicules d'entreprises...)

ARTICLE UF 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées et entretenues.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE UF 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UF 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Caractère de la zone AU :

Il s'agit de zones insuffisamment équipées réservées pour l'urbanisation future, notamment pour de l'habitat.

Des principes d'accessibilité et de prise en compte de la proximité avec les infrastructures de transports sont énoncés dans les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3a).

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

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU 2 sont interdites

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

Sont admis :

Les équipements et ouvrages techniques publics à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Non règlementé

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non règlementé

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Non règlementé

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

Non règlementé

**ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT
AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non règlementé.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non règlementé

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT

Non règlementé

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non règlementé

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé

**SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS
ELECTRONIQUES**

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

Non règlementé

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

Non règlementé

CHAPITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUEIN

Caractère de la zone Auein

Il s'agit d'une zone insuffisamment équipée, réservée à l'accueil d'équipements liés au tourisme et aux loisirs.

Cette zone est en partie inondable par les crues de la Loire. Ces terrains sont donc classés au PPRNPI en zone blanche : constructibles sous réserve de respecter certaines prescriptions. **Toute construction y est donc soumise à la réglementation du PPRNPI jointe en annexe du PLU.**

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

ARTICLE AUein 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1. : les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article AUein2,
- 1.2. : les constructions à usage agricole,
- 1.3. : les constructions à usage industriel et artisanal (production et stockage),
- 1.4. : les dépôts de véhicules hors d'usage,
- 1.5. : l'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE AUein 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS ADMISES SOUS CONDITIONS

- 2.1. : les constructions à usage d'habitation, à condition d'être limité à de l'hébergement temporaire de loisirs, et au logement strictement nécessaire au gardiennage du site,
- 2.2. : les constructions et aménagements nécessaires à l'accueil d'activités de loisirs et de tourisme,
- 2.3. : les constructions à usage commercial et de service à condition d'être nécessaire au fonctionnement récréatif et touristique du site,
- 2.4. : les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUein 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. : Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement par l'application de l'article 682 du Code Civil.

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 doivent respecter les écoulements des eaux pluviales.

La création et la modification des accès le long des routes départementales seront soumises à une permission de voirie du Conseil général (*Cf prescriptions art9 des dispositions générales*).

3.2. : Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de secours.

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE AUein 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. : Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

Toutes les mesures nécessaires devront être prises pour protéger le réseau public de distribution d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

4.2. : Assainissement

421 : Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (unitaire ou séparatif). Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

422 : Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (unitaire ou séparatif) et respecter un débit de fuite compris entre 2 et 5 litres/seconde/ha.

Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

En l'absence de réseau séparatif, l'intégralité des eaux pluviales devront être maintenue sur la parcelle (infiltration, évaporation, usage domestique...).

Remarque : l'usage domestique de l'eau pluvial est soumis à une réglementation spécifique au regard de l'origine de risques pour la santé publique (*Cf annexe 2 du présent règlement*).

4-3. : Électricité

Toute construction ou installation nouvelle, doivent être raccordées au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés et sont à la charge du propriétaire.

4-4. : Réseau d'irrigation

Cf. Dispositions Générales – article 11.

ARTICLE AUein 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Conditions d'application de l'article

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques, voies privées accessibles à la circulation publique et chemins ruraux, qu'elles soient existantes, à modifier ou à créer, leur limite d'emprise étant considérée comme l'alignement.

En bordure des routes départementales, les nouvelles constructions devront prendre en compte les marges de recul inscrites au plan de zonage (Cf prescriptions art10 des dispositions générales).

6.1. : Les constructions peuvent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer,
- soit en recul, à partir de 5 mètres minimum, par rapport à l'alignement des voies, à condition que l'espace libre ainsi créé soit traité et entretenu et que soit édifié un mur, une grille ou toute autre réalisation qui, par sa taille et le matériau utilisé, permette de préserver la continuité de la rue.

Quelque soit la situation, le choix de l'implantation devra être fait pour s'ajuster à l'existant et aux constructions environnantes.

Dans le cas d'une construction annexe ou d'une extension, les règles l'implantation de la construction pourront être ajustées en fonction de l'implantation du bâtiment principal existant auquel cette nouvelle construction se rapporte, après accord du gestionnaire de la voirie. L'implantation ne devra pas porter atteinte au caractère général de la zone (harmonie paysagère du quartier, du profil de la voie, rapport de voisinage).

Dans le cas de constructions, d'ouvrages techniques et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation pourra être autorisée en limite du domaine public communal ou départemental sous réserve de ne pas présenter un danger pour la sécurité publique.

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

Les constructions peuvent s'implanter :

- à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 4 mètres.

Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogations.

ARTICLE AUein 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Non réglementé.

ARTICLE AUein 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUein 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 m.

Aucune limitation de hauteur n'est imposée pour les ouvrages techniques publics.

ARTICLE AUein 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Les constructions :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de certaines prescriptions particulières si la construction par son implantation, son volume, son aspect général ou certains détails de ses façades est de nature à porter atteinte à l'environnement paysager du site.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (moellon, parpaing) est interdit.

11.2. Clôtures :

Les clôtures seront le moins visibles possibles et constituée par des haies vives ou des grillages de couleur neutre. Leur hauteur n'excédera pas 1.20m.

11.3. Tenue des parcelles :

Les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouve altérée.

ARTICLE AUein 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations :

- Il est exigé de prévoir des espaces de stationnement adaptés aux usages supportés (livraison, accueil usagers, ...).

ARTICLE AUein 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées et entretenues.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUein 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE AUein 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE AUein 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE VII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone A

Il s'agit d'une zone agricole qu'il convient de protéger de l'urbanisation en raison de sa valeur agricole, et pour permettre à l'activité agricole de s'y maintenir.

Elle comprend deux sous secteur :

- Ain qui correspond aux terrains agricoles inondables par les crues de la Loire, sur lesquels il convient de limiter la construction de nouveaux bâtiments. **Toute construction ou aménagement y sont donc soumis à la réglementation du PPRNPI jointe en annexe du PLU.**
- le secteur Ah qui correspond aux secteurs de hameau, d'habitat isolé, ou encore d'activité économique isolée en zone agricole, non desservi par le réseau collectif d'assainissement, et n'ayant pas vocation à être développés.

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

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites sur l'ensemble de la zone.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1. Sont admis en zone A :

2.1.1. Les constructions et l'aménagement des bâtiments agricoles.

2.1.2. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, sous réserve d'être liées et nécessaires au bon fonctionnement d'une exploitation agricole existante. Elles seront situées à proximité du bâtiment principal de l'exploitation.

2.1.3. Les installations nécessaires au développement des activités d'agrotourisme, complémentaires à une exploitation agricole existante, en aménagement de bâtiments traditionnels existants. La chambre d'agriculture définira si les extensions mesurées sont possibles.

2.1.4. Les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

2.2. : Dans les zones Ah sont admises sous conditions et sans remettre en cause l'activité agricole :

2.2.1. : L'entretien et l'aménagement des constructions dans le volume existant.

2.2.2. : L'extension des constructions dans la mesure où la surface de plancher² des constructions après travaux ne puisse excéder 200 m².

Les constructions dont la surface totale de plancher est inférieure ou égale à 40 m² sont exclus de cette possibilité.

2.2.3. : les nouvelles constructions à condition qu'elles soient liées aux habitations existantes (garages,...), dans la limite de 30 m² de surface de plancher, et d'être implantée dans un rayon de 20 m autour de la maison d'habitation existante.

2.2.4. : La transformation et le changement de destination des constructions agricoles existantes.

2.3. Dans les sous secteurs Ain :

2.3 : Outre le respect des alinéas 2.1.1 à 2.1.5 du présent article, les occupations et utilisations du sol devront respecter les dispositions prévues par le PPRNPi (conformément aux plans et au règlement annexés).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. : Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement par l'application de l'article 682 du Code Civil.

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 garages et portails doivent être placés de façon à ce que si un véhicule doit stationner avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire en dehors de la chaussée.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales.

La création et la modification des accès le long des routes départementales seront soumises à une permission de voirie du Conseil général (*Cf prescriptions art10 des dispositions générales*).

3.2. : Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de secours.

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

² **Surface de plancher** : ensemble des surfaces de plancher des constructions closes et couvertes, comprises sous une hauteur de plafond supérieur à 1.80 mètre. Cette surface de plancher est calculée à partir du nu intérieur des façades (mur et isolation exclus).

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. : Eau potable

Toute nouvelle construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

Toute construction ou installation agricoles nouvelle sera si nécessaire raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

Toutes les mesures nécessaires devront être prises pour protéger le réseau public de distribution d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

4.2. : Assainissement

421 : Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (unitaire ou séparatif). Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

En l'absence de réseau public d'assainissement, le propriétaire devra garantir l'existence ou la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement individuel aux normes en vigueur.

422 : Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (unitaire ou séparatif) et respecter un débit de fuite compris entre 2 et 5 litres/seconde/ha.

Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

En l'absence de réseau séparatif, l'intégralité des eaux pluviales devront être maintenue sur la parcelle (infiltration, évaporation, usage domestique...).

Remarque : l'usage domestique de l'eau pluvial est soumis à une réglementation spécifique au regard de l'origine de risques pour la santé publique (*Cf annexe 2 du présent règlement*).

4-3. : Électricité

Si la construction ou installation nouvelle, est raccordée au réseau électrique, le raccordement au réseau doit être enterré et est à la charge du propriétaire.

4-4. : Réseau d'irrigation

Cf. Dispositions Générales – article 11.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Conditions d'application de l'article

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques, voies privées accessibles à la circulation publique et chemins ruraux, qu'elles soient existantes, à modifier ou à créer, leur limite d'emprise étant considérée comme l'alignement.

En bordure des routes départementales, les nouvelles constructions devront prendre en compte les marges de recul inscrites au plan de zonage (Cf prescriptions art9 des dispositions générales).

6.1. Les constructions doivent être édifiées en recul, à partir de 5 mètres minimum, par rapport à l'alignement des voies, à condition que l'espace libre ainsi créé soit traité et entretenu.

Quelque soit la situation, le choix de l'implantation devra être fait pour s'ajuster à l'existant et aux constructions environnantes s'il n'y pas de contraintes liées aux normes en vigueur.

Dans le cas d'une construction annexe ou d'une extension, les règles l'implantation de la construction pourront être ajustées en fonction de l'implantation du bâtiment principal existant auquel cette nouvelle construction se rapporte, après accord du gestionnaire de la voirie. L'implantation ne devra pas porter atteinte au caractère général de la zone (harmonie paysagère du quartier, du profil de la voie, rapport de voisinage).

Dans le cas de constructions, d'ouvrages techniques et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation pourra être autorisée en limite du domaine public communal ou départemental sous réserve de ne pas présenter un danger pour la sécurité publique.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 4 mètres ;
- soit le long des limites séparatives, s'il s'agit d'une construction dont la hauteur, en limite, ne dépasse pas 6 m.

Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogations.

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Non réglementé.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur des constructions d'habitation est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout de toiture. Elle ne doit pas excéder 6 mètres.

10.2. La hauteur des constructions agricoles est mesurée à partir du sol jusqu'au sommet du bâtiment (faitage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Elle ne doit pas excéder 9 mètres.

Toutefois, des hauteurs plus élevées que celles autorisées ci-dessus peuvent être autorisées pour les constructions agricoles singulières (réservoirs, silos, etc...) dont l'élévation résulte d'impératifs techniques.

10.3. La hauteur des constructions à destination d'activité économique (hors agriculture) est mesurée à partir du sol jusqu'au sommet du bâtiment (faitage), ouvrages techniques, cheminées exclus. Elle ne doit pas excéder 6 mètres.

10.4. Aucune limitation de hauteur n'est imposée pour les ouvrages techniques publics.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Les constructions :

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de certaines prescriptions particulières si la construction par son implantation, son volume, son aspect général ou certains détails de ses façades est de nature à porter atteinte à l'environnement paysager du site.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (moellon, parpaing) est interdit.

11.2. Clôtures :

Les clôtures ne doivent pas excéder 1.8 m de hauteur et respecter, le cas échéant, les règles du Plan de Prévention des Risques d'inondation par les crues de la Loire (PPRNPI).

En outre, en zone Ain (inondable par les crues de la Loire), les murs de clôture sont interdits.

Les clôtures destinées à l'autoroute pourront être portée à 2 mètres (norme en zone giboyeuse).

11.3. Tenue des parcelles :

Les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouve altérée.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations :

- Il est exigé de prévoir des espaces de stationnement adaptés aux usages supportés (livraison, accueil usagers, ...)

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées et entretenues.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

Non réglementé

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

Non réglementé

TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE VIII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de protéger de l'urbanisation, en raison d'une part de l'existence de risques naturels, d'autre part de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique et écologique.

En outre, elle comprend 2 sous secteurs :

- le secteur **Nin** qui correspond au secteur inondable par les crues de la Loire. **Toute construction** (notamment extension et modification de l'existant) **et aménagement permis par le PLU restent soumis à la réglementation du PPRNPI jointe en annexe du PLU.**
- le secteur **Nfin** qui correspond à un tènement économique en zone inondable par les crues de la Loire, classé en zone rouge inconstructible du PPRNPI (**Cf. réglementation du PPRNPI jointe en annexe du PLU**).

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

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 sont interdites.

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

Rappels :

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, excepté les bois énumérés à l'article L311.2 du Code Forestier.

2.1. : Dans l'ensemble de la zone sont admis :

2.1.1. Les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement et au développement des services publics, à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

2.1.2. Les exhaussements et affouillements de sols nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisé.

2.3. : Dans les zones Nin sont admis, sous réserve du respect du PPRNPI en vigueur :

2.3.1. : L'entretien et l'aménagement des constructions dans le volume existant.

2.3.2. : L'extension des constructions dans la mesure où la surface de plancher des constructions après travaux ne puisse excéder 200 m².

Dans le cas où ces extensions visent à créer des surfaces de planchers destinées à l'habitation, il ne pourra pas être créé de logement supplémentaire.

2.4. : Dans la zone Nfin sont admis sous réserve du respect du PPRNPI en vigueur :

2.4.1. : L'entretien et l'aménagement des constructions dans le volume existant.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

En zone Nin et Nfin, les conditions de l'occupation devront respecter le règlement du PPRNPI.

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

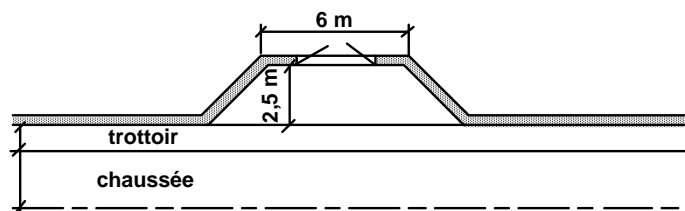
3.1 : Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement par l'application de l'article 682 du Code Civil.

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 garages collectifs ou les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne créer qu'un seul accès sur la voie publique.

Les garages et portails doivent être placés de façon à ce que si un véhicule doit stationner avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire en dehors de la chaussée.



Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales.

La création et la modification des accès le long des routes départementales seront soumises à une permission de voirie du Conseil général (*Cf prescriptions art10 des dispositions générales*).

3.2. : Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de secours.

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. : Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

Toutes les mesures nécessaires devront être prises pour protéger le réseau public de distribution d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif adapté.

4.2. : Assainissement

421 : Eaux usées

Dès lors que le réseau public d'assainissement existe, toute construction ou installation nouvelle doit y être raccordée. Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

En l'absence de réseau public d'assainissement, le propriétaire devra apporter la garantie de l'existence ou de l'aménagement d'un dispositif d'assainissement individuel respectant les normes en vigueur.

422 : Eaux pluviales

Dès lors que le réseau public d'assainissement en séparatif existe, toute construction ou installation nouvelle doit y être raccordée. et respecter un débit de fuite compris entre 2 et 5 litres/seconde/ha. Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

En l'absence de réseau séparatif, l'intégralité des eaux pluviales devra être maintenue sur la parcelle (infiltration, évaporation, usage domestique ...).

Remarque : l'usage domestique de l'eau pluvial est soumis à une réglementation spécifique au regard de l'origine de risques pour la santé publique (*Cf annexe 2 du présent règlement*).

4-3 : Électricité

Toute construction ou installation nouvelle, doivent être raccordées au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés et sont à la charge du propriétaire.

4-4. : Réseau d'irrigation

Cf. Dispositions Générales – article 11.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Conditions d'application de l'article

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques, voies privées accessibles à la circulation publique et chemins ruraux, qu'elles soient existantes, à modifier ou à créer, leur limite d'emprise étant considérée comme l'alignement.

En bordure des routes départementales, les nouvelles constructions devront prendre en compte les marges de recul inscrites au plan de zonage (Cf prescriptions art9 des dispositions générales).

6.1 Les constructions doivent être édifiées en recul au minimum 5 m par rapport à l'alignement des voies.

Quelque soit la situation, le choix de l'implantation devra être fait pour s'ajuster à l'existant et aux constructions environnantes.

Dans le cas d'une construction annexe ou d'une extension, les règles l'implantation de la construction pourront être ajustées en fonction de l'implantation du bâtiment principal existant auquel cette nouvelle construction se rapporte, après accord du gestionnaire de la voirie. L'implantation ne devra pas porter atteinte au caractère général de la zone (harmonie paysagère du quartier, du profil de la voie, rapport de voisinage).

Dans le cas de constructions, d'ouvrages techniques et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation pourra être autorisée en limite du domaine public communal ou départemental sous réserve de ne pas présenter un danger pour la sécurité publique.

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

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 4 mètres.

- soit le long des limites séparatives :

- s'il s'agit d'une construction dont la hauteur, en limite, ne dépasse pas 4 m.
- s'il existe déjà un bâtiment édifié en limite séparative sur la parcelle voisine à condition de respecter la même hauteur dans la partie jointive, au delà la hauteur maximum sera de 4 m.

Les bassins des piscines devront être implantés à au moins 2 mètres des limites séparatives.

Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogations.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 m.

Aucune limitation de hauteur n'est imposée pour les ouvrages techniques publics.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 Les constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de certaines prescriptions particulières si la construction par son implantation, son volume, son aspect général ou certains détails de ses façades est de nature à porter atteinte à l'environnement bâti.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (moellon, parpaing) est interdit.

Les toitures à pans devront être composées d'au moins deux pans dont l'inclinaison sera comprise entre 30 et 45%.

L'implantation de dispositifs solaires et photovoltaïques est autorisée.

L'implantation de dispositif éolien domestique est autorisée.

11.2 Clôtures :

Les clôtures ne doivent pas excéder 1.8 m de hauteur.

En outre, en zone Nin (inondable par les crues de la Loire), les murs de clôture sont interdits.

Les clôtures destinées à l'autoroute pourront être portée à 2 mètres (norme en zone giboyeuses).

11.3 Tenue des parcelles :

Les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouve altéré.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations :

- Il est exigé pour les constructions à usage d'habitation deux places de stationnement par logement.
- Pour les constructions autres qu'à usage d'habitation, prévoir des espaces de stationnement adaptés aux usages supportés.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

Non réglementé

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

Non réglementé

ANNEXES

Annexe 1 :

- **Définition du lien avec l'exploitation agricole, de l'exploitation agricole et de l'exploitant agricole :**

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

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

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

Annexe 2 :

- Réglementation en matière d'usage domestique de l'eau pluviale : **arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et extérieur des bâtiments.**

Cette pratique peut être à l'origine de risques de santé publique ; il convient donc de préciser cette partie au regard de la réglementation en vigueur⁵, notamment :

- L'eau de pluie ne peut être utilisée à l'intérieur de certains bâtiments, quels que soient les usages :**
 - établissements de santé et établissements, sociaux et médicaux-sociaux, d'hébergement de personnes âgées,
 - cabinets médicaux, cabinets dentaires, laboratoires d'analyses de biologie médicale et établissements de transfusion sanguine,
 - crèches, écoles maternelles et élémentaires.
- Les usages de l'eau de pluie autorisés sont :**
 - les usages extérieurs (arrosage, lavage des véhicules, etc.) ;
 - l'évacuation des excréta et le lavage des sols ;
 - les usages professionnels et industriels, à l'exception de ceux requérant l'usage d'une eau destinée à la consommation humaine ;
 - à titre expérimental, le lavage du linge, sous la réserve que les industriels déclarent auprès du ministère chargé de la santé les dispositifs de traitement de l'eau mis sur le marché et que les installateurs gardent à la disposition de l'administration la liste des dispositifs installés.⁶
- Les installations de récupération d'eau de pluie doivent satisfaire les règles techniques d'installation**, notamment, tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit.
- Seules les eaux de pluie des **toitures inaccessibles** peuvent être utilisées.

Par ailleurs, tout dispositif d'utilisation de l'eau de pluie pour les usages domestiques **intérieurs** doit être déclaré en mairie, dans les conditions prévues à l'article L. 2224-9 du code général des collectivités territoriales (CGCT), conformément à l'article L. 1321-7 du code de la santé publique.

Enfin, les réseaux d'eau de pluie intérieurs peuvent être contrôlés par les agents du service d'eau potable afin de prévenir les risques de contamination du réseau public d'eau potable (Article L. 2224-12 du CGCT), dans les conditions fixées à l'article R. 2224-22-3 du CGCT⁷.

Au titre du calcul de la redevance d'assainissement collectif, **les rejets d'eaux de pluie au réseau d'assainissement doivent être déclarés en mairie** conformément à l'article R. 2224-19-4 du CGCT.