

Chapitre 1 - Règlement applicable aux zones U

La zone U correspond à la zone urbaine du bourg. Elle a une fonction principale d'habitat, mais des commerces et services directement liés à cette fonction peuvent être présents de même que certaines activités professionnelles.

ARTICLE U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions et occupations du sol énumérées ci-dessous sont interdites :

- Les constructions ou les extensions de constructions existantes qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect :
 - porteraient atteinte à la sécurité publique, à la salubrité, au caractère des lieux avoisinants, aux paysages naturels et urbains,
 - seraient incompatibles avec la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants,
- Les constructions à usage agricole,
- les dépôts sauvages de déchets ménagers et assimilés non autorisés par Arrêté Préfectoral au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE),
- Les constructions liées à des activités économiques autres que celles mentionnées au U2.

ARTICLE U 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions et occupations du sol qui ne sont pas interdites au U1 sont autorisées sous réserve :

- de respecter les principes définis dans l'orientation d'aménagement du secteur sur lequel elles sont projetées,
- d'un avis favorable de la cellule "Risques" de la DDT et de l'application des prescriptions associées lorsqu'elles sont situées dans des zones proches de cours d'eau susceptibles de présenter un risque d'inondation conformément aux principes détaillés en annexes.

Les constructions ou extensions de constructions liées aux activités économiques énumérées ci-dessous sont autorisées à condition qu'elles ne génèrent pas des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones habitées :

- les commerces et services directement liés à la fonction d'habitat (épicerie, boulangerie, salon de coiffure...),
- l'hôtellerie et la restauration,
- les activités de bureau et de service,
- les entreprises artisanales,
- les activités économiques existantes,

ARTICLE U 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les constructions et aménagements doivent répondre aux prescriptions du Conseil Général de La Loire détaillées en annexes au sujet :

- de la création ou de la modification des accès le long des routes départementales,
- de la gestion des eaux pluviales sur les chaussées ou vers les fossés de routes départementales.

ARTICLE U 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Non réglementé.

ARTICLE U 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, ou pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager d'une zone

Non réglementé.

ARTICLE U 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**En bordure des routes départementales, au delà des portes d'agglomération :**

Les constructions nouvelles doivent être implantées par rapport à l'axe de la voie avec un retrait minimum tel qu'indiqué sur le plan de zonage ou, s'il est plus important en fonction du relief, avec un retrait minimum résultant de la somme entre :

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

Le recul des obstacles latéraux et des extensions de bâtiments existants le long des routes départementales doit par ailleurs répondre aux prescriptions du Conseil Général de La Loire détaillées en annexes.

En bordure des autres voies et emprises publiques ainsi qu'à l'intérieur des portes d'agglomération :

La construction à l'alignement des voies et emprises publiques, ou dans le prolongement des constructions existantes, peut être autorisée ou imposée pour des raisons architecturales ou urbaines.

Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de :

- 5 mètres par rapport à l'alignement des voies pour les bâtiments d'habitation et autres constructions non mentionnées ci-dessous,
- 3 mètres par rapport à l'alignement des voies pour les extensions des constructions à usage d'habitation de type vérandas, auvents ..., dont la hauteur est inférieure à 3,5 m et sous réserve que ces constructions ne gênent pas la visibilité de la voie.

Services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées de l'ensemble des règles édictées dans cet article lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...), à la qualité des sites, des monuments et des paysages.

ARTICLE U 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

Des implantations différentes sont admises pour l'extension des constructions existantes situées dans la marge de recul définie ci-dessus, tout agrandissement devant être réalisé de façon à ne pas diminuer le retrait existant.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage, à la qualité des sites, des monuments et des paysages.

ARTICLE U 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE U 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE U 10 - Hauteur maximale des constructions

Lorsqu'elle est indiquée en mètres, la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux jusqu'au sommet du bâtiment sur une verticale donnée, les ouvrages techniques telles les cheminées étant exclus de la mesure.

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 2 étages sur rez-de-chaussée (R+2). La hauteur des constructions annexes ne doit pas être supérieure à celle de l'habitation dont elles dépendent.

La hauteur des constructions supports d'activités ne doit pas excéder 8 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage, à la qualité des sites, des monuments et des paysages.

ARTICLE U 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R.123-11

Si les clôtures sont constituées d'un mur, la hauteur de ce dernier ne doit pas excéder 1 m. Pour les clôtures existantes constituées d'un mur d'une hauteur supérieure à 1 m, tous travaux à réaliser sur ce mur ne doit pas avoir pour effet d'en augmenter la hauteur.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être pourvue, sur le domaine privé et en bordure de la voie publique, d'un espace individuel ou collectif destiné à recevoir les bacs à ordures ménagères et les conteneurs de tri des déchets recyclables collectés dans le cadre du Plan Départemental des Déchets Ménagers et Assimilés.

ARTICLE U 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement

Non réglementé.

ARTICLE U 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Non réglementé.

ARTICLE U 14 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10

Non réglementé.