

Commune de
PRALONG
Département de la Loire

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

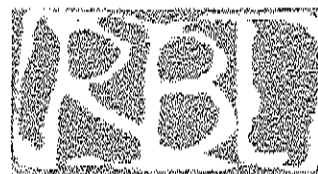
REÇU LE

24 FEV. 2014

SOUS-PRÉFECTURE DE MONTBRISON

Pièce n°4

Révision prescrite le 17 mars 2011
Projet arrêté le 18 juillet 2013
P.L.U. approuvé le 13 février 2014



R. BUHOT LOISEAU
Urbaniste Architecte
buhot-loiseau@wanadoo.fr

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES	9
ZONE Ub	9
ZONE Uc	11
ZONE Ue	13
ZONE Uf	15
ZONE AUb	17
ZONE AUc	18
ZONE AU	19
ZONE A	20
ZONE N	23
DEFINITIONS	25

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES**ARTICLE DG-1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique sur tout le territoire de la commune de PRALONG (42) et fixe, sous réserve du droit des tiers et du respect de toutes autres réglementations en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

ARTICLE DG-2. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVE A L'OCCUPATION DU SOL

- **Code de l'Urbanisme**

Les dispositions du Code de l'Urbanisme demeurent applicables et se superposent à celles du présent règlement.

- **Législations spécifiques**

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol, notamment :

- Les servitudes d'utilité publique : créées en application de législations particulières, elles affectent l'utilisation ou l'occupation du sol. Elles sont reportées au plan des servitudes d'utilité publique et recensées sur une liste. Ces deux documents sont portés en annexe du présent PLU.
- Les législations relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement et aux carrières en vigueur lors de la demande de création ou d'agrandissements de ces installations.
- La loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et milieux aquatiques
- La loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur du paysage

- **Réglementations particulières**

Demeurent applicables, nonobstant les dispositions du présent PLU, et dans leur domaine de compétence spécifique, les réglementations particulières en vigueur et notamment :

- Le Code de la Santé Publique
- Le Code Civil
- Le Code de la Construction et de l'Habitation
- Le Code de la Voirie Routière
- Le Code Général des Collectivités Territoriales
- Le Code de l'Environnement
- Le Code Rural et Forestier
- Le Règlement Sanitaire Départemental

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

- Le règlement d'assainissement de la Communauté d'agglomération Loire Forez

- **Prise en compte des risques d'inondation**

Dès lors qu'une ouverture à la construction est envisagée dans les zones considérées comme inondables, une consultation de la cellule risques de la DDT de la Loire pour avis hydraulique devra avoir lieu pour étudier la faisabilité du projet dans le strict respect des objectifs des circulaires suivantes :

- du 14 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).

- **Compatibilité des règles de lotissement* et de celles du Plan Local d'Urbanisme :**

Dans le délai de 5 ans suivant l'achèvement du lotissement : Dans le cas où les dispositions du PLU sont plus restrictives que celles d'un lotissement autorisé préalablement, les dispositions du lotissement s'appliquent.

Après le délai de 5 ans suivant l'achèvement du lotissement mais dans le délai de 10ans suivant l'autorisation de lotir : il est fait application de la règle la plus contraignante entre le règlement de lotissement et le PLU.

Au delà du délai de 10 ans après l'autorisation de lotir, les règles propres aux lotissements cessent de s'appliquer et les règles du PLU en vigueur s'y substituent automatiquement. Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, définie selon l'article L. 442-10, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

ARTICLE DG-3. DIVISION DU TERRAIN EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est partagé en 4 types de zones :

- Les zones urbaines dites « zones U » dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. Il s'agit des zones Ub, Uc, Ue et Ul.
- Les zones à urbaniser dites « zones AU », qui sont les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Il s'agit des zones AU, AUb et AUc.
- La zone agricole dite « zone A » à protéger en raison de la richesse des terres agricoles. Il s'agit des zones A et Ah
- Les zones naturelles et forestières dites « zones N », à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages ou de la valeur forestière. Il s'agit des zones N, Nl, Nh et Ns

Les règles particulières applicables à chacune de ces zones sont regroupées sous le titre II du présent règlement. Chaque zone peut comporter des secteurs dans lesquels s'appliquent des dispositions particulières.

ARTICLE DG-4. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES AUX ZONES

En application de l'article R. 123-11 du Code de l'Urbanisme, sont reportés au plan de zonage :

Les emplacements réservés

Les emplacements nécessaires aux voies ou ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics sont repérés au plan de zonage et listés dans le présent PLU (pièce n°6 du PLU)

Les servitudes de mixité sociale

Les emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements définis sont repérés au plan de zonage et listés dans le présent PLU (pièce n°6 du PLU)

Les éléments du paysage à protéger

Il s'agit des éléments du paysage à protéger au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

Ils comprennent des végétaux et espaces naturels (arbres, boisements) ou des éléments bâtis patrimoniaux (ensembles bâtis ou éléments ponctuels tels que fontaines, croix, pigeonnier etc.) à préserver et à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique.

A ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les espaces concernés par une telle protection doivent être conçus pour garantir la préservation de ces éléments du paysage.

Les travaux concernant les éléments bâtis et leurs abords doivent faire l'objet d'une attention particulière dans le but d'en assurer la préservation, la restauration et la mise en valeur, notamment en privilégiant la mise en œuvre des matériaux d'origine.

La destruction partielle des végétaux peut être admise dès lors qu'elle est limitée au strict nécessaire et compensée au moins pour partie par des plantations ou des aménagements renforçant le caractère et l'intérêt du site.

Les projets de démolition concernant tout ou partie de ces éléments bâtis sont soumis à autorisation au titre de l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme.

Les permis de construire pourront être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales au titre de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE DG-5. ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Par adaptation mineure, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportées à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

Aucune adaptation mineure ne peut être accordée dans l'application des articles 1 et 2 du règlement de chaque zone.

ARTICLE DG-6. ACCES ET VOIRIE

- **Accès**

L'accès doit permettre l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre ni arrêt sur la voie publique. Cette disposition n'est pas applicable aux constructions existantes.

Les accès sur les voies publiques peuvent être soumis à prescriptions spéciales dans l'intérêt de la sécurité.

- **Voirie**

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre notamment l'accès des véhicules de secours et de livraisons.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE DG-6.bis PRESCRIPTIONS CONCERNANT L'URBANISATION LE LONG DES ROUTES DEPARTEMENTALES EDICTEES PAR LE CONSEIL GENERAL DE LA LOIRE

- **Limitation des accès**

Le long des routes départementales, la création et la modification des accès privés sont soumises à une permission de voirie instruite au nom du Département par le service gestionnaire, au titre du Code de la voirie routière.

Les nouveaux accès sont interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public.

Au delà des portes d'agglomération, les nouveaux accès seront limités et devront être regroupés.

- **Recul des constructions**

En bordure des routes départementales, les nouvelles constructions devront prendre en compte les marges de recul inscrites sur les plans de zonage, dont les valeurs sont un minimum à respecter et qui s'appliquent de part et d'autre de l'axe des routes existantes ou à créer.

- **Recul des obstacles latéraux**

Le recul à observer est de 7 m du bord de chaussée ou de 4 m minimum derrière un dispositif de protection non agressif (glissière, fossé, banquette...). 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 1,30 m au-dessus de l'accotement. Cette disposition s'applique notamment aux poteaux de clôture non fusibles (béton armé).

- **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.

- **Servitudes d'écoulement des eaux pluviales**

Les fossés des routes départementales ne sont pas destinés à recevoir les eaux pluviales découlant de l'imperméabilisation due notamment à l'urbanisation.

Dans les cas de projets situés en amont des routes départementales, et d'impossibilité d'effectuer les rejets des eaux de pluies ailleurs que dans les fossés de celles-ci, le rejet des 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, le Conseil général demande que lui soit transmis les dossiers d'étude "Loi sur l'eau" relatifs à toute opération d'aménagement ou de construction nécessitant ce type d'étude».

ARTICLE DG-7. DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eau potable :**

Toute construction nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable, à la charge du constructeur.

Toute construction dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

Dans les zones N et A, l'utilisation d'une ressource privée est autorisée aux conditions suivantes :

- l'utilisation d'une ressource privée à usage unifamilial est soumise à déclaration auprès du maire (Article L.2224-9 du CGCT).
- l'alimentation par une ressource en eau privée à usage de plus d'une famille, des établissements recevant du public (ER) et des ateliers de transformation alimentaire (salle de traite, laiteries, fromagerie), est soumise à autorisation préfectorale et contrôle analytique, conformément à l'article L.1321-7 du code de la santé publique.
- toute connexion entre le réseau public et une conduite alimentée par une autre ressource en eau est interdite. En effet, l'article R1321-57 du code de la santé publique prévoit que les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation, notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution. Il convient donc de mettre en place les dispositifs de protection réglementaires adaptés à la nature des risques liés aux différents usages de l'eau.

- la potabilité des ressources, leur protection effective vis-à-vis des pollutions accidentelles et chroniques et la disponibilité des ressources, qui doivent pouvoir alimenter les bâtiments desservis en période d'étiage, doivent être assurées.

- **Assainissement:**

Le règlement d'assainissement de la Communauté d'agglomération Loire Forez s'applique sur l'ensemble du territoire communal.

Eaux usées

Dans les zones Ub, Uc, Ue, Ul, AU, AUB et AUC, toutes les constructions ou les installations nouvelles produisant des eaux usées domestiques doivent être raccordées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques susceptibles de nuire au bon fonctionnement des installations collectives d'épuration doivent faire l'objet d'un pré-traitement approprié avant raccordement dans le réseau public d'eaux usées.

Dans les zones Ah et Nh, toutes les constructions ou les installations nouvelles produisant des eaux usées domestiques doivent être raccordées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement s'il existe.

Dans les zones A, N, et dans les zones Ah et Nh en cas d'absence d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est exigé.

Les bâtiments agricoles soumis à une autre réglementation concernant le traitement des effluents ne sont pas concernés par cette règle.

Eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées (constructions, voiries, stationnement...) doit être raccordé au réseau d'eaux pluviales s'il existe.

Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur. En aucun cas les eaux pluviales ne pourront être déversées sur la voirie publique ou dans le réseau d'assainissement collectif.

Tout projet de construction nouvelle devra prévoir un dispositif de maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conçu pour ne pas augmenter le débit naturel de la parcelle.

Pour chaque unité foncière, le rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel sera précédé par un dispositif de rétention adapté pour contrôler les débits de rejet, d'une capacité minimale de 5m³ utile avec débit de fuite de Ø50mm.

De plus, dans la zone Ue, les eaux de ruissellement sur les aires de stationnement, de stockage ou d'activité feront si nécessaire l'objet de traitement de dépollution adapté à la réglementation en vigueur.

- **Réseaux secs**

En toutes zones, les ouvrages devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur à la date du dépôt de la demande de permis.

Dans les zones Ub, Uc, Ue, AU, AUB et AUC les ouvrages devront respecter les caractéristiques suivantes :

Electricité

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution d'électricité doivent être réalisés en souterrain.

Les réseaux de distribution haute tension A, basse tension et branchement et les réseaux d'alimentation devront être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

Eclairage public

L'éclairage des voies de circulation privées doit être conforme aux conditions minimales applicables dans la commune. L'ensemble des nouveaux réseaux sera réalisé en souterrain en câble passés sous gaine.

Télécommunications (téléphone, réseau câblé...)

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements sera réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique.

Les réseaux de télécommunications sont mis à la charge du constructeur, de l'aménageur ou du lotisseur, ainsi que le pré câblage des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non groupés.

ARTICLE DG-8 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

En toutes zones

- Tenue des parcelles

Les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

- Architecture

Les constructions dont l'aspect général, certains détails architecturaux ou la mise en œuvre particulière des matériaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

Lorsqu'un projet est de nature, par son importance ou le caractère contemporain de son architecture, à modifier fortement le paysage, l'aspect de la construction peut être apprécié selon des critères plus larges que ceux énoncés au présent article. L'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence du projet avec le caractère général du site et la destination du bâtiment.

- Implantation et volumétrie

Les constructions nouvelles, les extensions* et aménagements des bâtiments existants doivent présenter une simplicité des volumes, un aspect architectural et des implantations s'intégrant dans l'environnement.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain de manière à limiter les terrassements susceptibles de porter atteinte au caractère du site.

Article DG-8-1 Aspect extérieur des constructions dans les zones Ub, Uc, AUa, N, Nh, Ah et pour les habitations et leurs annexes situées en zone A

- Toitures et couvertures

Les pentes : Les toitures présenteront des pentes comprises entre 30 et 50%, l'inclinaison étant homogène sur l'ensemble de la construction. Cette règle ne s'applique pas aux toitures végétalisées.

Les toitures seront à deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe.

Les toits à une pente sont autorisés pour les volumes secondaires accolés à une construction principale ou pour les annexes de moins de 20m².

Les toitures terrasses sont autorisées dans le cadre d'un projet éco-environnemental à basse consommation.

Les chiens assis et les jacobines sont interdits. Les fenêtres de toit intégrées dans le versant sont autorisées.

Les conduits de fumée devront présenter une finition identique aux façades (enduit). Dans les constructions nouvelles, ils sont interdits en saillie sur les façades, sauf au dessus des toitures, dans le cas d'immeubles adjacents plus hauts.

Les souches de cheminée seront enduites sauf dans le cas de souches construites en briques pleines qui pourront rester non enduites.

Les couvertures seront réalisées en tuiles de couleur rouge ou rouge nuancé.

Les auvents, vérandas, serres de loisir, abris de piscine pourront recevoir des couvertures de verres ou de matériaux synthétiques translucides.

Les panneaux solaires en toiture doivent être intégrés à la pente du toit. Les matériaux en constituant la structure devront éviter tout effet de brillance et seront de couleur sombre.

- Matériaux de façades

Sont concernés toutes les façades des bâtiments, annexes compris, les murs de clôtures, de soutènement et les murets de jardin. Tous les ouvrages auront un revêtement adapté au support et feront l'objet d'un

traitement harmonieux s'intégrant dans l'environnement. Les matériaux autorisés sont la maçonnerie enduite, la pierre et le bois.

Les matériaux doivent être utilisés selon leurs propres qualités, en excluant les imitations et les effets inachevés.

Les couleurs des façades seront choisies dans le nuancier déposé en mairie

Pour les bâtiments anciens, les dessins de façade décoratifs en briques pleines, encadrements d'ouvertures, chaînage, éléments d'angles existants devront être conservés apparents. Les raccords d'enduits avec des éléments de pierres de tailles dressées, chaînage, encadrements, seront réalisés avec des découpes simples et franches, sans relief accentué.

• Clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 1.80m par rapport au sol naturel.

Les coffrets extérieurs de branchements aux réseaux seront intégrés aux clôtures ou aux murs de façades (de préférence dans les parties pleines) et non pas disposés en applique ou isolément. Les coffres isolés ne sont admis qu'en l'absence de clôture et seront alors disposés en limite de parcelle.

Ces règles ne concernent pas les zones Ue.

Article DG 8-2 Aspect extérieur des bâtiments en zones Ue et U1

Aspect général :

Les terrains même s'ils sont déjà utilisés pour des dépôts doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de l'environnement ne s'en trouvent pas altérés.

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et s'adapter aux reliefs du terrain.

Toitures :

Les toitures des bâtiments d'activité et leurs annexes doivent avoir deux pans minimum dans le sens convexe, leur pente étant comprise entre 15 et 50 %.

Le faitage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes accolés à une construction de taille importante ou à un mur de clôture haut et pour les abris de petite dimension (30 m² maximum).

Façades :

Les matériaux doivent être utilisés selon leurs propres qualités, en excluant les imitations et les effets inachevés. Les couleurs des façades seront choisies dans le nuancier déposé en mairie.

En cas d'utilisation de bardages industriels en façade, la teinte des façades sera en harmonie avec le paysage environnant. Le blanc, le noir et les couleurs vives sont interdits. Les bardages métalliques brillant sont interdits.

Les clôtures :

Les clôtures seront traitées en harmonie avec les façades et clôtures environnantes.

Article DG 8-3 Aspect extérieur des bâtiments agricoles de la zone A

Les matériaux doivent être utilisés selon leurs propres qualités, les matériaux brut doivent être traités en finition si nécessaire (parpaing de ciment, briques creuses ...).

En cas d'utilisation de bardages industriels en façade, la teinte des façades sera en harmonie avec le paysage environnant. Le blanc, le noir et les couleurs vives sont interdits. Les bardages métalliques brillant sont interdits.

Les toitures des bâtiments agricoles et d'activités pourront présenter des pentes comprises entre 15 et 50%. La teinte des toitures sera en harmonie avec le paysage environnant et présenteront une finition mat.

Les dispositifs d'éclairage naturel et des panneaux solaires en toiture seront intégrés à la volumétrie. Les matériaux en constituant la structure seront traités sans brillance.

