

Commune de COUTOUVRE

DEPARTEMENT DE LA LOIRE

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION



4 – REGLEMENT

Vu pour être annexé à notre délibération en date du Le Maire, <i>(Nom prénom, Qualité)</i>	Révision prescrite le :	14 Octobre 2014
	Révision arrêtée le :	31 Janvier 2017
Pour copie conforme, Le Maire	Révision approuvée le :	

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	4
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	11
ZONE UA.....	12
ZONE UB.....	23
ZONE UC.....	34
ZONE UE.....	45
ZONE UL.....	54
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	62
ZONE 1AU.....	63
ZONE 1AUL.....	73
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	81
ZONE A	82
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	93
ZONE N	94
ANNEXES	105
ANNEXE 1 : NOTICE EXPLICATIVE - GESTION DES EAUX PLUVIALES	106
ANNEXE 2 : ESSENCES VEGETALES RECOMMANDEES.....	111

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux dispositions des articles L151-8 à L151-42 et R151-9 à R151-16 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

Il fixe, sous réserve de toutes autres réglementations en vigueur, les conditions d'utilisation et d'occupation des sols applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Conformément à l'article R111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- les servitudes d'utilité publique jointes au présent dossier de P.L.U.,
- les articles L 210-1 et suivants du Code de l'urbanisme concernant le droit de préemption urbain institué par délibération du Conseil Municipal.

En ce qui concerne le patrimoine archéologique:

Au terme de l'ordonnance n°2004-178 du 20 février 2004 relative à la partie législative du code du patrimoine (L 531-14), les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles de Auvergne - Rhône-Alpes – Service Régional de l'archéologie ;

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

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

En ce qui concerne les lotissements :

- Conformément à l'article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements cesseront de s'appliquer dix ans après l'autorisation de lotir, sauf demande de maintien des règles du lotissement présenté par les co-lotis (art L442-10).

- Conformément à l'article L. 442-14 du Code de l'Urbanisme, dans les cinq ans suivant l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 442-10, L. 442-11 et L. 442-13 sont opposables.

- Il ne sera pas fait application de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme

En ce qui concerne le sursis à statuer :

- L'article L 424-1 du code de l'urbanisme fixe la liste des cas où il peut être sursis à statuer sur une demande d'autorisation d'utiliser ou d'occuper le sol.

En ce qui concerne le raccordement à un réseau d'assainissement collectif

- L'article L.1331-1 du code de la santé public qui oblige, dans un délai de 2 ans à compter de la mise en service du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, le raccordement des immeubles à ce réseau. Toutefois la communauté peut accorder une prolongation du délai de raccordement aux propriétaires ayant fait l'objet d'un permis de construire datant de moins de 10 ans, lorsque ces immeubles sont pourvus d'installation réglementaire d'assainissement non collectif.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1 - Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zone à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zone naturelles et forestières (N), dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques constituant les pièces n° 3 du dossier.

Ces zones comportent le cas échéant des terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ; y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont la liste est jointe au plan de zonage.

2 - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II repérées aux plans par les indices correspondants sont :

- La zone **UA**, correspondant à la partie ancienne et centrale du bourg dans laquelle les constructions sont édifiées, en règle générale, à l'alignement des voies et en ordre continu. Elle comprend un secteur **UAj** correspondant à des espaces de respirations vertes à préserver
- La zone **UB** correspondant aux extensions de l'urbanisation autour du centre ancien. Les constructions s'y édifient généralement en retrait par rapport aux voies et en ordre discontinu. Elle comprend un secteur **UBj** correspondant à des espaces de respirations vertes à préserver
- La zone **UC** correspondant aux quartiers d'habitation récents, de type péri-urbain, construits en général en ordre discontinu et en retrait par rapport aux voies. Elle comprend un secteur **UCj** correspondant à des espaces de respirations vertes à préserver

- La zone **UE** zone équipée réservée à l'implantation d'activités économiques.
- La zone **UL** réservée à l'accueil d'équipements

3 - Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III repérées aux plans par les indices correspondants sont :

- La zone **1AU**, à vocation d'habitat
- La zone **1AUL**, à vocation mixte et à dominante d'équipement

4 - Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV repérées aux plans par les indices correspondants sont :

- La zone **A** correspond aux espaces naturels de la commune qui sont à protéger de l'urbanisation afin de permettre à l'agriculture de se développer sans contrainte. Elle comprend :
 - un secteur **An**, dans lequel les possibilités de construction sont limitées pour des raisons de sensibilité paysagère.
 - un secteur inconstructible **Azh** identifiant des zones humides
 - un secteur **Aco**, identifiant et visant à préserver un corridor écologique

5 - Les zones naturelles ou forestières auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V repérées aux plans par les indices correspondants sont :

- La zone **N** désigne une zone naturelle non équipée qu'il convient de protéger en raison d'une part de l'existence de risques naturels ou de nuisances, et d'autre part en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique. Elle comprend :
 - un secteur inconstructible **Nzh** identifiant des zones humides

ARTICLE 4 - DEFINITIONS

1 - Adaptations mineures

Conformément à l'article L 152-3 du Code de l'Urbanisme, les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions environnantes.

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

2 - La notion d'extension mesurée des bâtiments existants :

Il s'agit à la fois d'extension horizontale, de surélévation, de transformation de surface hors œuvre brute en surface hors œuvre nette.

La "mesure" est appréciée vis-à-vis de trois critères :

- l'habitabilité : L'extension mesurée doit rendre mieux habitable un logement ou doit permettre l'exercice plus commode d'une activité sans en changer l'importance.
- Le potentiel du bâtiment : Si le bâtiment comprend des parties réhabilitables non utilisées, on évitera de recourir à des extensions qui ne serait alors pas mesurées eu égard au potentiel du bâtiment.
- la qualité du site : Plus le site est sensible ou à surveiller, plus il sera fait preuve de vigilance dans l'étendue, mais surtout dans les modalités de l'extension.

3 - Mesure de la hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel existant avant terrassement jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage) ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.

En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas d'assiette de la construction, sur le tènement la recevant.

ARTICLE 5 - RAPPELS ET DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L442.1 et R442.1 du Code de l'Urbanisme.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L341-3 du Code Forestier.

Les démolitions peuvent être soumises à une autorisation prévue aux articles R421-27 et R421-28 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans les zones auxquelles s'appliquent les dispositions de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques.

Les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant doivent être précédés d'une demande d'autorisation ; à l'exception des travaux de ravalement n'ayant pas pour objet ni finalité une modification d'aspect extérieur.

ARTICLE 6 - RISQUE D'INONDATION

A l'intérieur des zones dont la situation laisserait supposer qu'elles sont submersibles, les autorisations d'occupation du sol, après avis de la cellule risques de la Direction Départementale des Territoires, 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 7 - ACCES ET VOIRIE

1 - Gestion des voies départementales

Règles d'implantation :

- Recul des obstacles latéraux : dans un objectif de sécurité, l'implantation des ouvrages en bordure de voie ne doit pas restreindre les conditions de visibilité sur l'itinéraire, et notamment dans les carrefours et ne doit pas constituer d'obstacle dangereux. Ainsi, en concertation avec les demandeurs, sont recherchées la ou les implantations la ou les plus éloignées possibles du bord de la chaussée et au-delà des fossés et/ou des équipements de sécurité.
- Les extensions de bâtiments existants : tout projet d'extension de bâtiment existant à l'intérieur des marges de recul ne doit pas 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 de visibilité : les propriétés riveraines ou voisines des routes départementales, situées à proximité de croisements, virages ou points dangereux pour la circulation publique, peuvent être frappées de servitudes destinées à assurer une meilleure visibilité. »

Accès le long des RD :

- 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 de l'article L.113-2 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.
- Si les conditions de sécurité de la route départementale ne sont pas réunies, l'autorisation peut être refusée ou des prescriptions d'aménagements peuvent être imposées.
- Lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité et au fonctionnement du carrefour, les nouveaux accès sont interdits à leur proximité (recul de 15m recommandé)

2 - Gestion des eaux pluviales

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront 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.

Les fossés des RD 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 :

- Nul ne peut, sans autorisation, rejeter dans les fossés de la route départementale des eaux provenant de propriétés riveraines, en particulier par l'intermédiaire de canalisations, drains ou fossés, à moins qu'elles ne s'écoulent naturellement.
- L'ouverture à l'urbanisation des zones situées en bordure des routes départementales ne doit pas entraîner des rejets nouveaux dans les fossés de la route. La gestion des eaux pluviales issues des opérations de viabilisation est exclusivement assurée par les aménageurs.

Dans le cas d'une impossibilité démontrée, l'aménageur doit réaliser sur sa propriété les ouvrages nécessaires pour assurer la rétention des eaux pluviales. Dès lors, les rejets dans les fossés de la route peuvent être admis s'il s'agit des eaux pluviales provenant de déversoir des ouvrages de rétention, dans la limite des seuils définis par les documents réglementaires de gestion des eaux pluviales et dans la mesure où, le cas échéant, le fossé a été préalablement calibré en fonction du volume d'eaux pluviales à rejeter. Dans ce cas, une convention passée entre le Département et l'aménageur précise les conditions techniques et financières de calibrage du fossé de la route.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond à la partie ancienne et centrale du bourg dans laquelle les constructions sont édifiées, en règle générale, à l'alignement des voies et en ordre continu.

Zone de type urbain à vocation mixte, elle comprend aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non nuisantes.

Elle comprend un secteur **UAj** correspondant à des espaces de respirations vertes à préserver.

La zone UA est concernée par plusieurs Servitudes d'Utilité Publique. Il convient de se référer à la Liste et au Plan des SUP en Annexe.

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

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions, à l'exception des destinations suivantes :

- habitation
- commerce et activités de service, selon les conditions indiquées à l'article UA 2
- équipement d'intérêt collectif et services publics
- activités des secteurs secondaires et tertiaires, selon les conditions indiquées à l'article UA 2

De plus, dans le secteur **UAj**, sont également interdites toutes les constructions sauf exception indiquée à l'article UA 2.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les terrains de camping,
- les dépôts d'ordures, et les nouveaux dépôts de véhicules usagés et de matériaux inertes
- les affouillements et exhaussement de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- les constructions à usage d'activités, de bureaux, de commerces, d'entrepôt, les équipements d'intérêt collectif et services publics, les installations et travaux divers sont autorisés dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité et la tranquillité des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.
 - o Les commerces de proximité sont admis dans la limite de 300 m² de surface de plancher
 - o Les constructions à usage de bureaux et d'activités sont admises dans la limite de 400 m² de surface de plancher
 - o Les entrepôts commerciaux ne sont admis que s'ils constituent les annexes liées à un commerce de proximité et dans la limite de 50 m² d'emprise au sol.

Dans le secteur **UAj**, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après:

- Les annexes aux habitations nécessaires à l'aménagement et à l'entretien de jardins dans la limite de 40 m² d'emprise au sol

Les éléments bâtis repérés au titre de l'article L 151-19°, doivent être préservés et éventuellement mis en valeur par le biais d'aménagement. De plus, les occupations et utilisations du sol admises, à proximité de ces sites, ne devront pas porter préjudice à la qualité urbaine, patrimoniale et architecturale de ces éléments bâtis et surtout ne pas impacter leur visibilité. De plus, le permis de démolir est exigé.

SECTION 2 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UA 3 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité des usagers des voies publiques ou de ceux utilisant ces accès. Ils doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et permettre l'accès des véhicules de secours.

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès doit se réaliser sur la voie qui présentera la moindre gêne ou risque pour la circulation.

Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers. Le regroupement des accès est à privilégier. Un seul accès est accordé par unité foncière. Tout accès supplémentaire n'est autorisé que s'il est dûment motivé.

Les accès automobiles devront être aménagés de façon à ce que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur le domaine public.

Pour dégager la visibilité dans les accès, il peut être établi à l'angle des deux alignements un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement.

2 – Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux besoins des opérations qu'elles doivent desservir, en fonction de l'importance et de la destination des constructions.

Elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie. Les voies publiques doivent également permettre l'utilisation des engins de déneigement et de collecte des ordures ménagères.

La création de voies publique ou privées communes à plusieurs fonds, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes : 5 mètres de largeur minimale de chaussée.

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à la bonne desserte du quartier. En cas d'impossibilité, il peut être admis des voies en impasse, aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour.

Ces normes peuvent être adaptées lorsque la topographie des lieux la qualité d'ensemble du projet ou l'environnement bâti le justifie.

2 – Cheminements piétons

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte les circulations piétonnes, soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements spécifiques séparés des voies.

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau séparatif d'assainissement des eaux usées en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux usées d'origine autre que domestique dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3 – Electricité, télécommunication et autres réseaux câblés :

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

Lorsque cela est possible, les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain pour le respect de l'environnement et la qualité esthétique des lieux urbains.

4- Eclairage des voies

Concernant l'éclairage public des voies de circulation, les nouvelles voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune.

ARTICLE UA 5 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Non réglementé.

SECTION 3 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Sous-section 3a – Volumétrie et implantation des constructions

ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute installation ou construction doit être édictée à l'alignement existant, à modifier, ou à créer des voies et emprises publiques.

Toutefois, sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

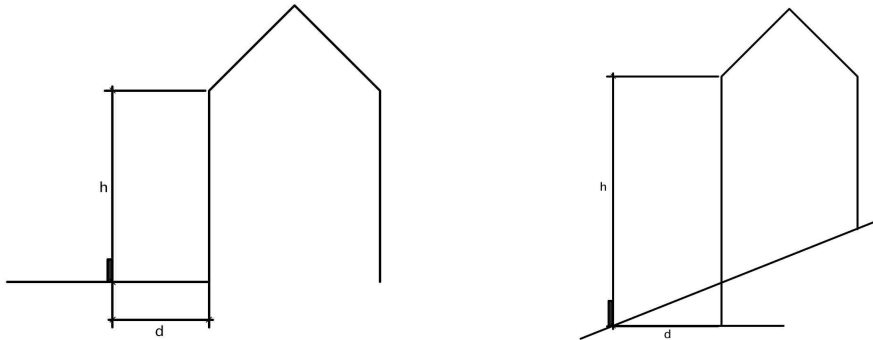
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Lorsque l'implantation des constructions existantes sur la propriété ou sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- La reconstruction à l'identique après sinistre
- Les annexes de moins de 3,50 mètres de hauteur et ne créant pas d'accès direct sur la voie.

Pour les éléments bâtis repérés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19, l'implantation de toute nouvelle construction ou d'extension doit respecter l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé et arboré de l'unité foncière nonobstant les dispositions du présent article.

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute installation ou construction doit être édifiée :

- en limite séparative
- ou à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 m.



$$\Rightarrow d \geq h/2 \text{ et } d \geq 3 \text{ mètres}$$

Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique après sinistre
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant
- Les annexes de moins de 3,50 mètres de hauteur ; à l'exception des piscines, pour lesquelles un recul minimum de 3 mètres est exigé

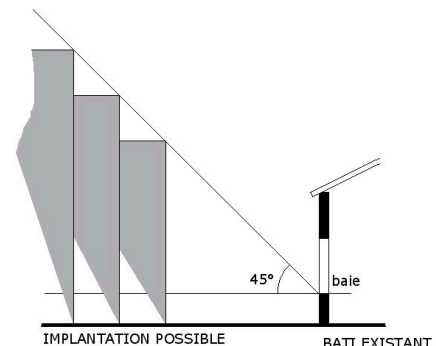
Pour les éléments bâtis repérés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19, l'implantation de toute nouvelle construction ou d'extension doit respecter l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé et arboré de l'unité foncière nonobstant les dispositions du présent article.

ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TENEMENT

Deux constructions non-contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être implantées de manière à ce que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes.



ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Condition de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel existant avant terrassement jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage) ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus.

Règle

La hauteur maximale des constructions est de 15 mètres.

Une hauteur différente peut-être admise ou imposée par l'autorité compétente, lorsque les volumes bâtis contigus le justifient en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faitage.

Cette limite de hauteur ne s'applique pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.
- aux équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc.)

Sous-section 3b – Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UA 11 – CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES, AINSI QUE DES CLOTURES

Caractéristiques architecturales - généralités

La qualité architecturale relève d'une volonté de recherche d'un équilibre entre, d'une part le programme et d'autre part la vocation du site.

On doit trouver dans l'aspect extérieur un souci de cohérence fruit d'une véritable réflexion sur l'impact visuel du projet dans le paysage environnant.

Particularités locales

Les présentes prescriptions ont été élaborées à partir des traits dominants du paysage bâti et végétal de la commune, afin d'en préserver les particularités et de garder une harmonie entre les bâtiments à construire ou à aménager et l'environnement bâti et végétal existant.

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

Recherche architecturale

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Exceptions

Pour les éléments bâtis repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et les équipements publics, les dispositions concernant l'aspect extérieur des constructions pourront être adaptées, notamment pour respecter le style et les matériaux d'origine et l'existant.

Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes règles d'aspect et devront être traités avec le même soin que les constructions principales.

Des dispositions différentes de matériaux et d'aspect de façades ou de toiture sont autorisées pour les annexes de faible importance (inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol).

Dispositions particulières pour des bâtiments utilisant des techniques relevant de la bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique, de la recherche d'une bonne gestion environnementale ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques.

Toutefois, on pourra aussi refuser des projets qui ne présenteraient pas les garanties d'une bonne intégration au site et au bâti.

Implantation et volume

L'implantation, le volume et les proportions des constructions doivent tenir compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

Les constructions devront s'adapter à la topographie naturelle du site, et non l'inverse.

Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

Les mouvements de terre apparents ne doivent pas excéder 1,5 mètre au-dessus du terrain naturel avant travaux et 2 mètres en dessous du terrain naturel avant travaux

Toitures

Les toitures auront une pente comprise entre 30 et 60%, et seront composées de 2 pans minimum. D'une manière générale, le jeu des toitures recherchera la simplicité.

Les toitures à un pan sont autorisées pour les annexes isolées et les appentis accolés à la construction. Les toitures terrasses ou plates sont autorisées dans les cas suivants :

- toiture végétalisée
- terrasse accessible en prolongement d'un logement
- toiture en articulation avec des volumes couverts, dans le cadre de réhabilitation ou de restauration de bâtiments anciens

Les débords de toit seront compris entre 0,30 mètre et 1 mètre du nu du mur.

Les teintes de matériaux de couverture devront se rapprocher de celles des matériaux traditionnels de la région, à savoir de couleur rouge terre cuite.

Les dispositions concernant les pentes et les couvertures de toiture ne s'appliquent pas pour les toitures terrasse, les pergolas, les vérandas et les couvertures des piscines

En cas de restauration de toitures existantes, les matériaux seront de même aspect que les originaux.

Seules les ouvertures intégrées à la pente de toiture sont autorisées. Les jacobines sont admises.

La pose de capteurs solaires en toiture doit être étudiée de manière à respecter la pente de toiture de la construction.

Façades

Toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites « principales », et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.

Les matériaux de façade, les enduits, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels, tels que pierre ou bois, leurs enduits de façades doivent respecter les teintes du nuancier communal disponible en mairie.



Afin de bien visualiser les teintes, il est conseillé de consulter le nuancier disponible en Mairie

Les enduits de couleur vive, blanche, à gros relief, ainsi que le ciment gris et le moellon brut sont interdits.

Clôtures

La clôture des lots est facultative.

En limites séparatives et le long des voies et emprises publiques, les clôtures doivent respecter une hauteur maximum de 2 mètres.

De plus, elles doivent être constituées :

- soit d'une haie végétale composée d'essences variées locales.
- soit d'un grillage ou garde corps, pouvant être doublé ou non d'une haie d'essence locale et pouvant être monté ou non sur un muret de 0.80m maximum traité comme les façades des bâtiments.

- soit d'un mur plein maçonné, enduit en harmonie avec les constructions ou les clôtures voisines, surmonté d'une couvertine en tuiles, béton ou tout matériaux s'intégrant de façon harmonieuse dans l'environnement bâti
- soit d'une palissade, bois, PVC ou métallique, les couleurs vives étant proscrites

Les caractéristiques des clôtures peuvent être adaptées ou imposées par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

Les clôtures en angles de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours (ex : pan coupé) en cas de mauvaise visibilité.

ARTICLE UA 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'orientation et la volumétrie des constructions privilégieront :

- Une approche bioclimatique et basse énergie du bâtiment
- Le recours aux énergies renouvelables, notamment par la pose et l'intégration de panneaux solaires et photovoltaïques en toiture

Par ailleurs, il est recommandé de prévoir la récupération et le stockage des eaux de toiture pour des usages d'arrosage ou de lavage.

Sous-section 3c – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

ARTICLE UA 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATION – D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les parties de terrain non bâties et non utilisées par les aires de stationnement doivent être aménagées et entretenus en espaces verts.

Dans les opérations d'ensemble portant sur un tènement d'une superficie de plus de 3000 m², il doit être prévu l'aménagement d'espaces verts collectifs représentant au moins 10% de l'emprise de l'opération dont la moitié d'un seul tenant.

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles d'essences locales peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

ARTICLE UA 14 – SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Toute opération devra faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols

ARTICLE UA 15 – REGLES POUR LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

La hauteur ou la nature des clôtures peut être adaptée en fonction de la nécessité de préserver des continuités écologiques (passage libre sous clôture pour la faune ou pour l'écoulement des eaux, obligation de végétalisation, etc.)

ARTICLE UA 16 – GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Se référer à l'Annexe 1 du présent règlement, relative aux principes de gestion des eaux pluviales sur l'ensemble du territoire de Roannaise de l'Eau.

Zones sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :
 - o 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m²
 - o 5 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha
 - o 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha
 - o 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il a été démontré qu'un raccordement à un fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

Zones peu sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont :
 - o 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m²
 - o 10 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha
 - o 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha
 - o 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha..

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il a été démontré qu'un raccordement à un fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

Dans tous les cas des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (système d'infiltration ou de rétention) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément au règlement d'eaux pluviales à la parcelle.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

ARTICLE UA 17 – STATIONNEMENTS

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues sera dimensionné au prorata des besoins engendrés par la ou les activités concernées.

Pour l'habitat, il doit être prévu 2 places par logement.

Pour les opérations d'habitat collectif, il doit être prévu un local destiné au stationnement des deux roues.

Modalités d'application :

Il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables ou commerciales restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :

- l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.
- l'achat par le constructeur dans un parc existant de places de stationnement.

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond aux extensions de l'urbanisation autour du centre ancien. Les constructions s'y édifient généralement en retrait par rapport aux voies et en ordre discontinu.

Zone dense à caractère principal d'habitation, elle accueille également du commerce, des services et des activités non nuisances.

Elle comprend un secteur **UBj** correspondant à des espaces de respirations vertes à préserver.

La zone UB est concernée par plusieurs Servitudes d'Utilité Publique. Il convient de se référer à la Liste et au Plan des SUP en Annexe.

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

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions, à l'exception des destinations suivantes :

- habitation
- commerce et activités de service, selon les conditions indiquées à l'article UC 2
- équipement d'intérêt collectif et services publics
- activités des secteurs secondaires et tertiaires, selon les conditions indiquées à l'article UB 2

De plus, dans le secteur **UBj**, sont également interdites toutes les constructions sauf exception indiquée à l'article UB 2.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les terrains de camping,
- les dépôts d'ordures, et les nouveaux dépôts de véhicules usagés et de matériaux inertes
- les affouillements et exhaussement de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

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

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

- les constructions à usage d'activités, de bureaux, de commerces, d'entrepôt, les équipements d'intérêt collectif et services publics, les installations et travaux divers sont autorisés dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité et la tranquillité des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.
 - o Les commerces de proximité sont admis dans la limite de 300 m² de surface de plancher
 - o Les constructions à usage de bureaux et d'activités sont admises dans la limite de 400 m² de surface de plancher
 - o Les entrepôts commerciaux ne sont admis que s'ils constituent les annexes liées à un commerce de proximité et dans la limite de 50 m² d'emprise au sol.

Dans le secteur **UBj**, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après:

- Les annexes aux habitations nécessaires à l'aménagement et à l'entretien de jardins dans la limite de 40 m² d'emprise au sol

SECTION 2 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UB 3 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité des usagers des voies publiques ou de ceux utilisant ces accès. Ils doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et permettre l'accès des véhicules de secours.

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès doit se réaliser sur la voie qui présentera la moindre gêne ou risque pour la circulation.

Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers. Le regroupement des accès est à privilégier. Un seul accès est accordé par unité foncière. Tout accès supplémentaire n'est autorisé que s'il est dûment motivé.

Les accès automobiles devront être aménagés de façon à ce que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur le domaine public.

Pour dégager la visibilité dans les accès, il peut être établi à l'angle des deux alignements un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement.

2 – Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux besoins des opérations qu'elles doivent desservir, en fonction de l'importance et de la destination des constructions.

Elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie. Les voies publiques doivent également permettre l'utilisation des engins de déneigement et de collecte des ordures ménagères.

La création de voies publique ou privées communes à plusieurs fonds, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes : 5 mètres de largeur minimale de chaussée.

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à la bonne desserte du quartier. En cas d'impossibilité, il peut être admis des voies en impasse, aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour.

Ces normes peuvent être adaptées lorsque la topographie des lieux la qualité d'ensemble du projet ou l'environnement bâti le justifie.

2 – Chemins piétons

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte les circulations piétonnes, soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements spécifiques séparés des voies.

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau séparatif d'assainissement des eaux usées en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux usées d'origine autre que domestique dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3 – Electricité, télécommunication et autres réseaux câblés :

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

Lorsque cela est possible, les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain pour le respect de l'environnement et la qualité esthétique des lieux urbains.

4- Eclairage des voies

Concernant l'éclairage public des voies de circulation, les nouvelles voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune.

ARTICLE UB 5 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Non réglementé.

SECTION 3 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Sous-section 3a – Volumétrie et implantation des constructions

ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

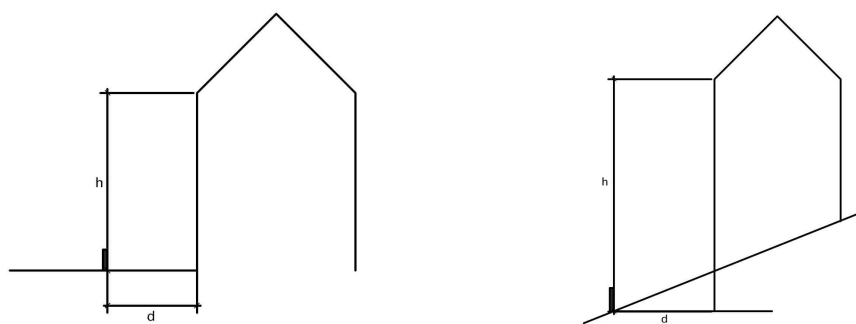
Toute installation ou construction doit être édifée avec un retrait minimal de 4 mètres par rapport à l'alignement existant, à modifier, ou à créer des voies et emprises publiques.

Toutefois, sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Lorsque l'implantation des constructions existantes sur la propriété ou sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- La reconstruction à l'identique après sinistre
- Les annexes de moins de 3,50 mètres de hauteur et ne créant pas d'accès direct sur la voie.

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute installation ou construction doit être édifée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



$$\Rightarrow d \geq h/2 \text{ et } d \geq 3 \text{ mètres}$$

Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- lorsque l'état du bâti environnant le justifie.
- elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin.
- elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus.
- elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.

De plus, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

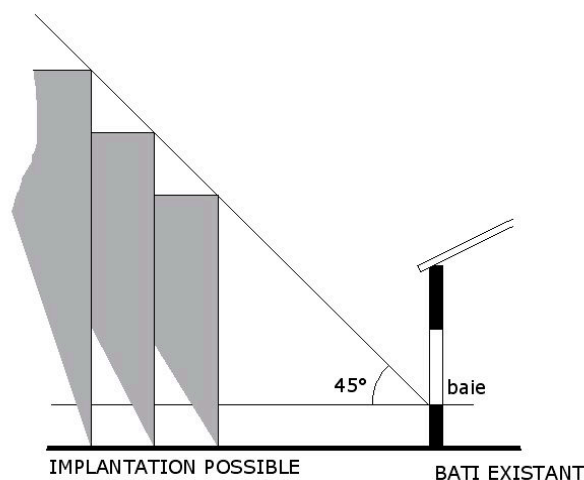
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique après sinistre
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant
- Les annexes de moins de 3,50 mètres de hauteur ; à l'exception des piscines, pour lesquelles un recul minimum de 3 mètres est exigé

ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TENEMENT

Deux constructions non-contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être implantées de manière à ce que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes.



ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Condition de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel existant avant terrassement jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage) ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus.

Règle

La hauteur maximale des constructions est de 12 mètres.

Une hauteur différente peut-être admise ou imposée par l'autorité compétente, lorsque les volumes bâtis contigus le justifient en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faitage.

Cette limite de hauteur ne s'applique pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.
- aux équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc.)

Sous-section 3b – Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UB 11 – CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES, AINSI QUE DES CLOTURES

Caractéristiques architecturales - généralités

La qualité architecturale relève d'une volonté de recherche d'un équilibre entre, d'une part le programme et d'autre part la vocation du site.

On doit trouver dans l'aspect extérieur un souci de cohérence fruit d'une véritable réflexion sur l'impact visuel du projet dans le paysage environnant.

Particularités locales

Les présentes prescriptions ont été élaborées à partir des traits dominants du paysage bâti et végétal de la commune, afin d'en préserver les particularités et de garder une harmonie entre les bâtiments à construire ou à aménager et l'environnement bâti et végétal existant.

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

Recherche architecturale

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Exceptions

Pour les éléments bâtis repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et les équipements publics, les dispositions concernant l'aspect extérieur des constructions pourront être adaptées, notamment pour respecter le style et les matériaux d'origine et l'existant.

Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes règles d'aspect et devront être traités avec le même soin que les constructions principales.

Des dispositions différentes de matériaux et d'aspect de façades ou de toiture sont autorisées pour les annexes de faible importance (inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol).

Dispositions particulières pour des bâtiments utilisant des techniques relevant de la bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique, de la recherche d'une bonne gestion environnementale ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques.

Toutefois, on pourra aussi refuser des projets qui ne présenteraient pas les garanties d'une bonne intégration au site et au bâti.

Implantation et volume

L'implantation, le volume et les proportions des constructions doivent tenir compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

Les constructions devront s'adapter à la topographie naturelle du site, et non l'inverse.

Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

Les mouvements de terre apparents ne doivent pas excéder 1,5 mètre au-dessus du terrain naturel avant travaux et 2 mètres en dessous du terrain naturel avant travaux

Toitures

Les toitures auront une pente comprise entre 30 et 60%, et seront composées de 2 pans minimum. D'une manière générale, le jeu des toitures recherchera la simplicité.

Les toitures à un pan sont autorisées pour les annexes isolées et les appentis accolés à la construction. Les toitures terrasses ou plates sont autorisées dans les cas suivants :

- toiture végétalisée
- terrasse accessible en prolongement d'un logement
- toiture en articulation avec des volumes couverts, dans le cadre de réhabilitation ou de restauration de bâtiments anciens

Les débords de toit seront compris entre 0,30 mètre et 1 mètre du nu du mur.

Les teintes de matériaux de couverture devront se rapprocher de celles des matériaux traditionnels de la région, à savoir de couleur rouge terre cuite.

Les dispositions concernant les pentes et les couvertures de toiture ne s'appliquent pas pour les toitures terrasse, les pergolas, les vérandas et les couvertures des piscines

En cas de restauration de toitures existantes, les matériaux seront de même aspect que les originaux.

Seules les ouvertures intégrées à la pente de toiture sont autorisées. Les jacobines sont admises.

La pose de capteurs solaires en toiture doit être étudiée de manière à respecter la pente de toiture de la construction.

Façades

Toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites « principales », et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.

Les matériaux de façade, les enduits, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels, tels que pierre ou bois, leurs enduits de façades doivent respecter les teintes du nuancier communal disponible en mairie.



Afin de bien visualiser les teintes, il est conseillé de consulter le nuancier disponible en Mairie

Les enduits de couleur vive, blanche, à gros relief, ainsi que le ciment gris et le moellon brut sont interdits.

Clôtures

La clôture des lots est facultative.

En limites séparatives et le long des voies et emprises publiques, les clôtures doivent respecter une hauteur maximum de 2 mètres.

De plus, elles doivent être constituées :

- soit d'une haie végétale composée d'essences variées locales.
- soit d'un grillage ou garde corps, pouvant être doublé ou non d'une haie d'essence locale et pouvant être monté ou non sur un muret de 0.80m maximum traité comme les façades des bâtiments.

- soit d'un mur plein maçonné, enduit en harmonie avec les constructions ou les clôtures voisines, surmonté d'une couvertine en tuiles, béton ou tout matériaux s'intégrant de façon harmonieuse dans l'environnement bâti
- soit d'une palissade, bois, PVC ou métallique, les couleurs vives étant proscrites

Les caractéristiques des clôtures peuvent être adaptées ou imposées par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

Les clôtures en angles de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours (ex : pan coupé) en cas de mauvaise visibilité.

ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'orientation et la volumétrie des constructions privilégieront :

- Une approche bioclimatique et basse énergie du bâtiment
- Le recours aux énergies renouvelables, notamment par la pose et l'intégration de panneaux solaires et photovoltaïques en toiture

Par ailleurs, il est recommandé de prévoir la récupération et le stockage des eaux de toiture pour des usages d'arrosage ou de lavage.

Sous-section 3c – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

ARTICLE UB 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATION – D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les parties de terrain non bâties et non utilisées par les aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

Dans les opérations d'ensemble portant sur un tènement d'une superficie de plus de 3000 m², il doit être prévu l'aménagement d'espaces verts collectifs représentant au moins 10% de l'emprise de l'opération dont la moitié d'un seul tenant.

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles d'essences locales peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

ARTICLE UB 14 – SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Toute opération devra faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols

ARTICLE UB 15 – REGLES POUR LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

La hauteur ou la nature des clôtures peut être adaptée en fonction de la nécessité de préserver des continuités écologiques (passage libre sous clôture pour la faune ou pour l'écoulement des eaux, obligation de végétalisation, etc.)

ARTICLE UB 16 – GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Se référer à l'Annexe 1 du présent règlement, relative aux principes de gestion des eaux pluviales sur l'ensemble du territoire de Roannaise de l'Eau.

Zones sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :
 - o 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m²
 - o 5 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha
 - o 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha
 - o 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il a été démontré qu'un raccordement à un fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

Zones peu sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont :
 - o 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m²
 - o 10 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha
 - o 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha
 - o 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha..

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il a été démontré qu'un raccordement à un fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

Dans tous les cas des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (système d'infiltration ou de rétention) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément au règlement d'eaux pluviales à la parcelle.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

ARTICLE UB 17 – STATIONNEMENTS

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues sera dimensionné au prorata des besoins engendrés par la ou les activités concernées.

Pour l'habitat, il doit être prévu 2 places par logement.

Pour les opérations d'habitat collectif, il doit être prévu un local destiné au stationnement des deux roues.

Modalités d'application :

Il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables ou commerciales restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :

- l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.
- l'achat par le constructeur dans un parc existant de places de stationnement.

ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond aux quartiers d'habitation récents, de type péri-urbain, construits en général en ordre discontinu et en retrait par rapport aux voies.

Zone de type urbain, elle remplit une pluralité de fonctions (habitat, commerces, services, activités artisanales, équipements publics).

La volonté est de ne pas densifier ces secteurs relativement éloignés des services et des équipements.

Elle comprend un secteur **UCj** correspondant à des espaces de respirations vertes à préserver.

La zone UC est concernée par plusieurs Servitudes d'Utilité Publique. Il convient de se référer à la Liste et au Plan des SUP en Annexe.

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

ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions, à l'exception des destinations suivantes :

- habitation
- commerce et activités de service, selon les conditions indiquées à l'article UC 2
- équipement d'intérêt collectif et services publics
- activités des secteurs secondaires et tertiaires, selon les conditions indiquées à l'article UC 2

De plus, dans le secteur **UCj**, sont interdites toutes les constructions sauf exception indiquée à l'article UC 2.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les terrains de camping,
- les dépôts d'ordures, et les nouveaux dépôts de véhicules usagés et de matériaux inertes
- les affouillements et exhaussement de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

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

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

- les constructions à usage d'activités, de bureaux, de commerces, d'entrepôt, les équipements d'intérêt collectif et services publics, les installations et travaux divers sont autorisés dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité et la tranquillité des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.
 - o Les projets d'évolution portant sur des commerces de proximité existants sont admis dans la limite de 100 m² de surface de plancher après extension
 - o Les constructions à usage de bureaux et d'activités sont admises dans la limite de 400 m² de surface de plancher
 - o Les entrepôts commerciaux ne sont admis que s'ils constituent les annexes liées à un commerce de proximité existant et dans la limite de 50 m² d'emprise au sol.

Dans le secteur **UCj**, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après:

- Les annexes aux habitations nécessaires à l'aménagement et à l'entretien de jardins dans la limite de 40 m² d'emprise au sol

SECTION 2 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UC 3 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité des usagers des voies publiques ou de ceux utilisant ces accès. Ils doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et permettre l'accès des véhicules de secours.

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès doit se réaliser sur la voie qui présentera la moindre gêne ou risque pour la circulation.

Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers. Le regroupement des accès est à privilégier. Un seul accès est accordé par unité foncière. Tout accès supplémentaire n'est autorisé que s'il est dûment motivé.

Les accès automobiles devront être aménagés de façon à ce que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur le domaine public.

Pour dégager la visibilité dans les accès, il peut être établi à l'angle des deux alignements un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement.

2 – Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux besoins des opérations qu'elles doivent desservir, en fonction de l'importance et de la destination des constructions.

Elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie. Les voies publiques doivent également permettre l'utilisation des engins de déneigement et de collecte des ordures ménagères.

La création de voies publique ou privées communes à plusieurs fonds, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes : 5 mètres de largeur minimale de chaussée.

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à la bonne desserte du quartier. En cas d'impossibilité, il peut être admis des voies en impasse, aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour.

Ces normes peuvent être adaptées lorsque la topographie des lieux la qualité d'ensemble du projet ou l'environnement bâti le justifie.

2 – Cheminements piétons

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte les circulations piétonnes, soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements spécifiques séparés des voies.

ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau séparatif d'assainissement des eaux usées en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux usées d'origine autre que domestique dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3 – Electricité, télécommunication et autres réseaux câblés :

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

Lorsque cela est possible, les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain pour le respect de l'environnement et la qualité esthétique des lieux urbains.

4- Eclairage des voies

Concernant l'éclairage public des voies de circulation, les nouvelles voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune.

ARTICLE UC 5 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Non réglementé.

SECTION 3 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Sous-section 3a – Volumétrie et implantation des constructions

ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute installation ou construction doit être édifiée avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement existant, à modifier, ou à créer des voies et emprises publiques.

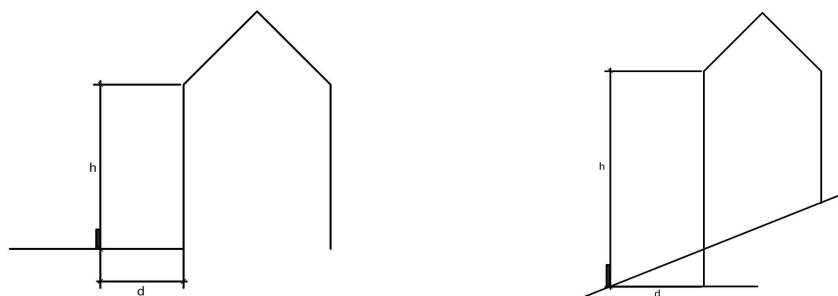
Le recul à respecter est porté à 15 mètres par rapport à l'axe des Routes Départementales en dehors des limites d'agglomération.

Toutefois, sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Lorsque l'implantation des constructions existantes sur la propriété ou sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- La reconstruction à l'identique après sinistre
- Les annexes de moins de 3,50 mètres de hauteur et ne créant pas d'accès direct sur la voie.

ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute installation ou construction doit être édifiée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



$$\Rightarrow d \geq h/2 \text{ et } d \geq 3 \text{ mètres}$$

Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- lorsque l'état du bâti environnant le justifie.
- elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin.
- elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus.
- elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.

De plus, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

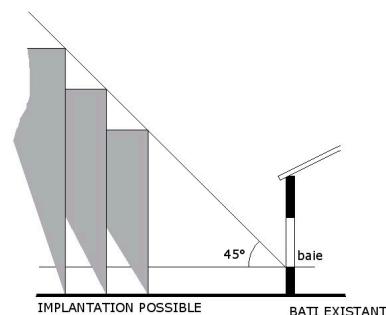
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique après sinistre
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant
- Les annexes de moins de 3,50 mètres de hauteur ; à l'exception des piscines, pour lesquelles un recul minimum de 3 mètres est exigé

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TENEMENT

Deux constructions non-contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être implantées de manière à ce que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes.



ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementée.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Condition de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel existant avant terrassement jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage) ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus.

Règle

La hauteur maximale des constructions est de 10 mètres.

Une hauteur différente peut-être admise ou imposée par l'autorité compétente, lorsque les volumes bâtis contigus le justifient en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faitage.

Cette limite de hauteur ne s'applique pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.
- aux équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc.)

Sous-section 3b – Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UC 11 – CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES, AINSI QUE DES CLOTURES

Caractéristiques architecturales - généralités

La qualité architecturale relève d'une volonté de recherche d'un équilibre entre, d'une part le programme et d'autre part la vocation du site.

On doit trouver dans l'aspect extérieur un souci de cohérence fruit d'une véritable réflexion sur l'impact visuel du projet dans le paysage environnant.

Particularités locales

Les présentes prescriptions ont été élaborées à partir des traits dominants du paysage bâti et végétal de la commune, afin d'en préserver les particularités et de garder une harmonie entre les bâtiments à construire ou à aménager et l'environnement bâti et végétal existant.

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

Recherche architecturale

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Exceptions

Pour les éléments bâtis repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et les équipements publics, les dispositions concernant l'aspect extérieur des constructions pourront être adaptées, notamment pour respecter le style et les matériaux d'origine et l'existant.

Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes règles d'aspect et devront être traités avec le même soin que les constructions principales.

Des dispositions différentes de matériaux et d'aspect de façades ou de toiture sont autorisées pour les annexes de faible importance (inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol).

Dispositions particulières pour des bâtiments utilisant des techniques relevant de la bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique, de la recherche d'une bonne gestion environnementale ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques.

Toutefois, on pourra aussi refuser des projets qui ne présenteraient pas les garanties d'une bonne intégration au site et au bâti.

Implantation et volume

L'implantation, le volume et les proportions des constructions doivent tenir compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

Les constructions devront s'adapter à la topographie naturelle du site, et non l'inverse.

Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

Les mouvements de terre apparents ne doivent pas excéder 1,5 mètre au-dessus du terrain naturel avant travaux et 2 mètres en dessous du terrain naturel avant travaux

Toitures

Les toitures auront une pente comprise entre 30 et 60%, et seront composées de 2 pans minimum. D'une manière générale, le jeu des toitures recherchera la simplicité.

Les toitures à un pan sont autorisées pour les annexes isolées et les appentis accolés à la construction. Les toitures terrasses ou plates sont autorisées dans les cas suivants :

- toiture végétalisée
- terrasse accessible en prolongement d'un logement
- toiture en articulation avec des volumes couverts, dans le cadre de réhabilitation ou de restauration de bâtiments anciens

Les débords de toit seront compris entre 0,30 mètre et 1 mètre du nu du mur.

Les teintes de matériaux de couverture devront se rapprocher de celles des matériaux traditionnels de la région, à savoir de couleur rouge terre cuite.

Les dispositions concernant les pentes et les couvertures de toiture ne s'appliquent pas pour les toitures terrasse, les pergolas, les vérandas et les couvertures des piscines

En cas de restauration de toitures existantes, les matériaux seront de même aspect que les originaux.

Seules les ouvertures intégrées à la pente de toiture sont autorisées. Les jacobines sont admises.

La pose de capteurs solaires en toiture doit être étudiée de manière à respecter la pente de toiture de la construction.

Façades

Toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites « principales », et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.

Les matériaux de façade, les enduits, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels, tels que pierre ou bois, leurs enduits de façades doivent respecter les teintes du nuancier communal disponible en mairie.



Afin de bien visualiser les teintes, il est conseillé de consulter le nuancier disponible en Mairie

Les enduits de couleur vive, blanche, à gros relief, ainsi que le ciment gris et le moellon brut sont interdits.

Clôtures

La clôture des lots est facultative.

En limites séparatives et le long des voies et emprises publiques, les clôtures doivent respecter une hauteur maximum de 2 mètres.

De plus, elles doivent être constituées :

- soit d'une haie végétale composée d'essences variées locales.
- soit d'un grillage ou garde corps, pouvant être doublé ou non d'une haie d'essence locale et pouvant être monté ou non sur un muret de 0.80m maximum traité comme les façades des bâtiments.
- soit d'un mur plein maçonné, enduit en harmonie avec les constructions ou les clôtures voisines, surmonté d'une couverture en tuiles, béton ou tout matériaux s'intégrant de façon harmonieuse dans l'environnement bâti
- soit d'une palissade, bois, PVC ou métallique, les couleurs vives étant proscrites

Les caractéristiques des clôtures peuvent être adaptées ou imposées par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

Les clôtures en angles de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours (ex : pan coupé) en cas de mauvaise visibilité.

ARTICLE UC 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'orientation et la volumétrie des constructions privilégieront :

- Une approche bioclimatique et basse énergie du bâtiment
- Le recours aux énergies renouvelables, notamment par la pose et l'intégration de panneaux solaires et photovoltaïques en toiture

Par ailleurs, il est recommandé de prévoir la récupération et le stockage des eaux de toiture pour des usages d'arrosage ou de lavage.

Sous-section 3c - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

ARTICLE UC 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATION - D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les parties de terrain non bâties et non utilisées par les aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

Dans les opérations d'ensemble portant sur un tènement d'une superficie de plus de 3000 m², il doit être prévu l'aménagement d'espaces verts collectifs représentant au moins 10% de l'emprise de l'opération dont la moitié d'un seul tenant.

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles d'essences locales peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

ARTICLE UC 14 - SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Toute opération devra faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols

ARTICLE UC 15 - REGLES POUR LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

La hauteur ou la nature des clôtures peut être adaptée en fonction de la nécessité de préserver des continuités écologique (passage libre sous clôture pour la faune ou pour l'écoulement des eaux, obligation de végétalisation, etc.)

ARTICLE UC 16 – GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Se référer à l'Annexe 1 du présent règlement, relative aux principes de gestion des eaux pluviales sur l'ensemble du territoire de Roannaise de l'Eau.

Zones sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :
 - o 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m²
 - o 5 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha
 - o 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha
 - o 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il a été démontré qu'un raccordement à un fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

Zones peu sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont :
 - o 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m²
 - o 10 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha
 - o 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha
 - o 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha..

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il a été démontré qu'un raccordement à un fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

Dans tous les cas des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (système d'infiltration ou de rétention) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément au règlement d'eaux pluviales à la parcelle.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

ARTICLE UC 17 – STATIONNEMENTS

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues sera dimensionné au prorata des besoins engendrés par la ou les activités concernées.

Pour l'habitat, il doit être prévu 2 places par logement.

Pour les opérations d'habitat collectif, il doit être prévu un local destiné au stationnement des deux roues.

Modalités d'application :

Il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables ou commerciales restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :

- l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.
- l'achat par le constructeur dans un parc existant de places de stationnement.

ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone équipée réservée à l'implantation d'activités économiques.

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

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions, à l'exception des destinations suivantes :

- activités des secteurs secondaires et tertiaires
- commerce et activités de service, selon les conditions indiquées à l'article UE 2
- habitation, selon les conditions indiquées à l'article UE 2
- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les terrains de camping,
- les affouillements et exhaussement de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

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

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

- Les constructions à usage d'habitation à condition d'être directement liées à l'activité, réalisées postérieurement à l'activité correspondante et destinées au logement des personnes dont la présence permanente dans la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage.
- La destination commerciale des constructions est admise à condition d'être liée à une activité de production industrielle ou artisanale sur le site d'implantation, dans la limite de 20 % de l'emprise au sol des bâtiments d'activités, sans pouvoir excéder 400 m² de surface de plancher.
- Les dépôts de toute nature (véhicules hors d'usage, matériels, matériaux...), s'ils ne sont pas visibles depuis les Routes Départementales.

Les éléments bâtis repérés au titre de l'article L 151-19°, doivent être préservés et éventuellement mis en valeur par le biais d'aménagement. De plus, les occupations et utilisations du sol admises, à proximité de ces sites, ne devront pas porter préjudice à la qualité urbaine, patrimoniale et architecturale de ces éléments bâtis et surtout ne pas impacter leur visibilité. De plus, le permis de démolir est exigé.

SECTION 2 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UE 3 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité des usagers des voies publiques ou de ceux utilisant ces accès. Ils doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et permettre l'accès des véhicules de secours.

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès doit se réaliser sur la voie qui présentera la moindre gêne ou risque pour la circulation.

Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers. Le regroupement des accès est à privilégier. Un seul accès est accordé par unité foncière. Tout accès supplémentaire n'est autorisé que s'il est dûment motivé.

Les accès automobiles devront être aménagés de façon à ce que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur le domaine public.

Pour dégager la visibilité dans les accès, il peut être établi à l'angle des deux alignements un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement.

2 – Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux besoins des opérations qu'elles doivent desservir, en fonction de l'importance et de la destination des constructions.

Elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie. Les voies publiques doivent également permettre l'utilisation des engins de déneigement et de collecte des ordures ménagères.

La création de voies publique ou privées communes à plusieurs fonds, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes : 5 mètres de largeur minimale de chaussée.

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à la bonne desserte du quartier. En cas d'impossibilité, il peut être admis des voies en impasse, aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour.

Ces normes peuvent être adaptées lorsque la topographie des lieux la qualité d'ensemble du projet ou l'environnement bâti le justifie.

2 – Cheminements piétons

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte les circulations piétonnes, soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements spécifiques séparés des voies.

ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau séparatif d'assainissement des eaux usées en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux usées d'origine autre que domestique dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3 – Electricité, télécommunication et autres réseaux câblés :

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

Lorsque cela est possible, les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain pour le respect de l'environnement et la qualité esthétique des lieux urbains.

4– Eclairage des voies

Concernant l'éclairage public des voies de circulation, les nouvelles voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune.

ARTICLE UE 5 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Non réglementé.

SECTION 3 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Sous-section 3a – Volumétrie et implantation des constructions

ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques.

Le recul à respecter est porté à 15 mètres de l'axe de la Route Départementale 31 en dehors des portes d'agglomération.

Cette règle générale peut être modifiée pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes dans les propriétés contiguës ou l'extension de constructions non implantées comme indiqué à l'alinéa précédent. Les dimensions des retraits peuvent être adaptées jusqu'à permettre, éventuellement, une implantation en limite de l'alignement sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En fonction de l'implantation et de la configuration des constructions voisines, les bâtiments doivent s'implanter :

- soit en retrait, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions sans être inférieure à 3 mètres.
- soit en limite séparative, à condition de respecter les règles de sécurité et de protection incendie et seulement si la parcelle voisine est classée en zone UE

D'autres implantations peuvent être admises pour des raisons d'harmonie avec les constructions avoisinantes.

ARTICLE UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TENEMENT

Les constructions devront prendre en compte les règles de sécurité et de protection incendie.

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Condition de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel existant avant terrassement jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, égout, faitage) ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus.

Règle

La hauteur maximale est fixée à 15 mètres-

Cette limite de hauteur ne s'applique pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.
- aux équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc.)

Sous-section 3b – Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UE 11 – CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES, AINSI QUE DES CLOTURES

Caractéristiques architecturales - généralités

La qualité architecturale relève d'une volonté de recherche d'un équilibre entre, d'une part le programme et d'autre part la vocation du site.

On doit trouver dans l'aspect extérieur un souci de cohérence fruit d'une véritable réflexion sur l'impact visuel du projet dans le paysage environnant.

Particularités locales

Les présentes prescriptions ont été élaborées à partir des traits dominants du paysage bâti et végétal de la commune, afin d'en préserver les particularités et de garder une harmonie entre les bâtiments à construire ou à aménager et l'environnement bâti et végétal existant.

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

Recherche architecturale

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Exceptions

Pour les éléments bâtis repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et les équipements publics, les dispositions concernant l'aspect extérieur des constructions pourront être adaptées, notamment pour respecter le style et les matériaux d'origine et l'existant.

Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes règles d'aspect et devront être traités avec le même soin que les constructions principales.

Des dispositions différentes de matériaux et d'aspect de façades ou de toiture sont autorisées pour les annexes de faible importance (inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol).

Dispositions particulières pour des bâtiments utilisant des techniques relevant de la bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique, de la recherche d'une bonne gestion environnementale ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect

des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques.

Toutefois, on pourra aussi refuser des projets qui ne présenteraient pas les garanties d'une bonne intégration au site et au bâti.

Implantation et volume

L'implantation, le volume et les proportions des constructions doivent tenir compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

Les constructions devront s'adapter à la topographie naturelle du site, et non l'inverse.

Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

Les mouvements de terre apparents ne doivent pas excéder 1,5 mètre au-dessus du terrain naturel avant travaux et 2 mètres en dessous du terrain naturel avant travaux.

Toitures

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures terrasses ou à faible pente sont à privilégier. Elles doivent être recouvertes de matériaux respectant les tons des toitures environnantes.

Façades

Toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites « principales », et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.

Les matériaux de façade, les enduits, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Elles devront être traitées avec des matériaux et des couleurs en harmonie avec les couleurs des façades des bâtiments avoisinants. Des teintes mates seront privilégiées sur la plus grande partie de la surface du bâtiment.

Les couleurs vives et réfléchissantes sont interdites. Elles pourront être autorisées ponctuellement sur la façade pour mettre en valeur un élément de composition de la façade, relevant par exemple de la signalétique d'entreprise.

Clôtures

La clôture des lots est facultative.

Les clôtures seront réalisées en treillis soudé selon une maille rectangulaire, d'une hauteur de 1,5 mètre maximum.

Elles peuvent être accompagnées d'une haie vive composée d'arbres et arbustes d'essences locales et variées, de part et d'autre de la clôture.

Des clôtures différentes ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilisation tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée (gardiennage, sécurité). Elles sont dans ce cas, établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique.

Les caractéristiques des clôtures peuvent être adaptées ou imposées par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

Les clôtures en angles de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours (ex : pan coupé) en cas de mauvaise visibilité.

ARTICLE UE 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'orientation et la volumétrie des constructions privilégieront :

- Une approche bioclimatique et basse énergie du bâtiment
- Le recours aux énergies renouvelables, notamment par la pose et l'intégration de panneaux solaires et photovoltaïques en toiture

Par ailleurs, il est recommandé de prévoir la récupération et le stockage des eaux de toiture pour des usages d'arrosage ou de lavage.

Sous-section 3c – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

ARTICLE UE 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATION – D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les parties de terrain non bâties et non utilisées par les aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

Dans les opérations d'ensemble portant sur un tènement d'une superficie de plus de 3000 m², il doit être prévu l'aménagement d'espaces verts collectifs représentant au moins 10% de l'emprise de l'opération dont la moitié d'un seul tenant.

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles d'essences locales peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone en particulier les installations techniques extérieures et les zones de stockage.

ARTICLE UE 14 – SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Toute opération devra faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols

ARTICLE UE 15 – REGLES POUR LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

La hauteur ou la nature des clôtures peut être adaptée en fonction de la nécessité de préserver des continuités écologique (passage libre sous clôture pour la faune ou pour l'écoulement des eaux, obligation de végétalisation, etc.)

ARTICLE UE 16 – GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Se référer à l'Annexe 1 du présent règlement, relative aux principes de gestion des eaux pluviales sur l'ensemble du territoire de Roannaise de l'Eau.

Zones sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :
 - o 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m²
 - o 5 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha
 - o 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha
 - o 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il a été démontré qu'un raccordement à un fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

Zones peu sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont :
 - o 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m²
 - o 10 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha
 - o 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha
 - o 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha..

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il a été démontré qu'un raccordement à un fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

Dans tous les cas des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (système d'infiltration ou de rétention) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément au règlement d'eaux pluviales à la parcelle.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

ARTICLE UE 17 – STATIONNEMENTS

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues sera dimensionné au prorata des besoins engendrés par la ou les activités concernées.

Pour l'habitat, il doit être prévu 2 places par logement.

Modalités d'application :

Il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales, ou de bureaux restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :

- l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.
- l'achat par le constructeur dans un parc existant de places de stationnement.

ZONE UL

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UL est réservée à l'accueil d'équipements.

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

ARTICLE UL 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions à l'exception des destinations suivantes :

- équipement d'intérêt collectif et services publics
- habitation, selon les conditions indiquées à l'article UL 2
- commerce et activités de service, selon les conditions indiquées à l'article UL 2

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les dépôts d'ordures, de véhicules usagés et de matériaux inertes
- les affouillements et exhaussement de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE UL 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- Les constructions à usage de logement destinées strictement aux personnes dont la présence permanente dans la zone est nécessaire pour assurer la direction, la gestion ou la surveillance des équipements existants.
- Commerces et activités de service en lien avec les équipements sanitaires et sociaux existants en UL

SECTION 2 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UL 3 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité des usagers des voies publiques ou de ceux utilisant ces accès. Ils doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et permettre l'accès des véhicules de secours.

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès doit se réaliser sur la voie qui présentera la moindre gêne ou risque pour la circulation.

Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers. Le regroupement des accès est à privilégier. Un seul accès est accordé par unité foncière. Tout accès supplémentaire n'est autorisé que s'il est dûment motivé.

Les accès automobiles devront être aménagés de façon à ce que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur le domaine public.

Pour dégager la visibilité dans les accès, il peut être établi à l'angle des deux alignements un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement.

2 – Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux besoins des opérations qu'elles doivent desservir, en fonction de l'importance et de la destination des constructions.

Elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie. Les voies publiques doivent également permettre l'utilisation des engins de déneigement et de collecte des ordures ménagères.

La création de voies publique ou privées communes à plusieurs fonds, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes : 5 mètres de largeur minimale de chaussée.

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à la bonne desserte du quartier. En cas d'impossibilité, il peut être admis des voies en impasse, aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour.

Ces normes peuvent être adaptées lorsque la topographie des lieux la qualité d'ensemble du projet ou l'environnement bâti le justifie.

2 – Cheminements piétons

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte les circulations piétonnes, soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements spécifiques séparés des voies.

ARTICLE UL 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau séparatif d'assainissement des eaux usées en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux usées d'origine autre que domestique dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3 – Electricité, télécommunication et autres réseaux câblés :

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

Lorsque cela est possible, les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain pour le respect de l'environnement et la qualité esthétique des lieux urbains.

4- Eclairage des voies

Concernant l'éclairage public des voies de circulation, les nouvelles voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune.

ARTICLE UL 5 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Non réglementé.

SECTION 3 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

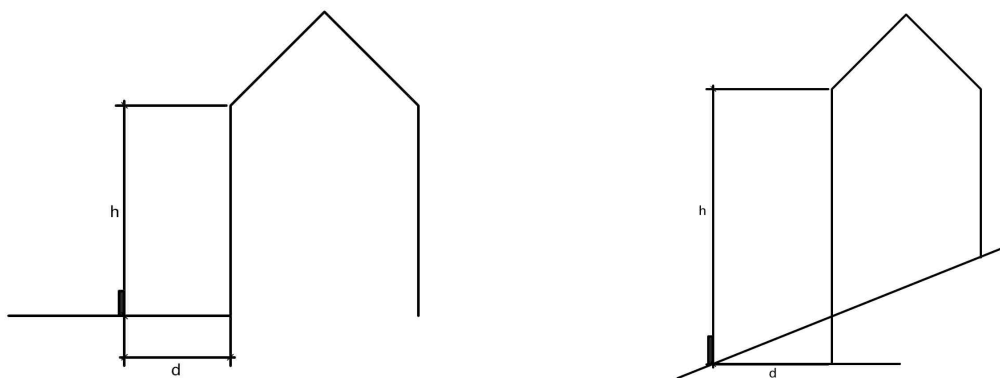
Sous-section 3a – Volumétrie et implantation des constructions

ARTICLE UL 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non règlementé.

ARTICLE UL 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute installation ou construction doit être édiflée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



⇒ $d \geq 3$ mètres et $d \geq h/2$

Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

ARTICLE UL 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TENEMENT

Non règlementé.

ARTICLE UL 9 – EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE UL 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Condition de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel existant avant terrassement jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage) ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus.

Règle

La hauteur maximum des constructions est de 15 mètres.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc.) et les ouvrages d'intérêt général.

Sous-section 3b – Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UL 11 – CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES, AINSI QUE DES CLOTURES

Caractéristiques architecturales - généralités

La qualité architecturale relève d'une volonté de recherche d'un équilibre entre, d'une part le programme et d'autre part la vocation du site.

On doit trouver dans l'aspect extérieur un souci de cohérence fruit d'une véritable réflexion sur l'impact visuel du projet dans le paysage environnant.

Particularités locales

Les présentes prescriptions ont été élaborées à partir des traits dominants du paysage bâti et végétal de la commune, afin d'en préserver les particularités et de garder une harmonie entre les bâtiments à construire ou à aménager et l'environnement bâti et végétal existant.

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

Recherche architecturale

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Exceptions

Pour les éléments bâtis repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et les équipements publics, les dispositions concernant l'aspect extérieur des constructions pourront être adaptées, notamment pour respecter le style et les matériaux d'origine et l'existant.

Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes règles d'aspect et devront être traités avec le même soin que les constructions principales.

Des dispositions différentes de matériaux et d'aspect de façades ou de toiture sont autorisées pour les annexes de faible importance (inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol).

Dispositions particulières pour des bâtiments utilisant des techniques relevant de la bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique, de la recherche d'une bonne gestion environnementale ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques.

Toutefois, on pourra aussi refuser des projets qui ne présenteraient pas les garanties d'une bonne intégration au site et au bâti.

Implantation et volume

L'implantation, le volume et les proportions des constructions doivent tenir compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

Les constructions devront s'adapter à la topographie naturelle du site, et non l'inverse.

Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

Les mouvements de terre apparents ne doivent pas excéder 1,5 mètre au-dessus du terrain naturel avant travaux et 2 mètres en dessous du terrain naturel avant travaux

Toitures

Non règlementé.

Façades

Non règlementé.

Clôtures

Non règlementé.

ARTICLE UL 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'orientation et la volumétrie des constructions privilégieront :

- Une approche bioclimatique et basse énergie du bâtiment
- Le recours aux énergies renouvelables, notamment par la pose et l'intégration de panneaux solaires et photovoltaïques en toiture

Par ailleurs, il est recommandé de prévoir la récupération et le stockage des eaux de toiture pour des usages d'arrosage ou de lavage.

Sous-section 3c - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

ARTICLE UL 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATION - D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les parties de terrain non bâties et non utilisées par les aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

Dans les opérations d'ensemble portant sur un tènement d'une superficie de plus de 3000 m², il doit être prévu l'aménagement d'espaces verts collectifs représentant au moins 10% de l'emprise de l'opération dont la moitié d'un seul tenant.

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles d'essences locales peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

ARTICLE UL 14 – SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Toute opération devra faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols

ARTICLE UL 15 – REGLES POUR LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

La hauteur ou la nature des clôtures peut être adaptée en fonction de la nécessité de préserver des continuités écologiques (passage libre sous clôture pour la faune ou pour l'écoulement des eaux, obligation de végétalisation, etc.)

ARTICLE UL 16 – GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Se référer à l'Annexe 1 du présent règlement, relative aux principes de gestion des eaux pluviales sur l'ensemble du territoire de Roannaise de l'Eau.

Zones sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :
 - o 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m²
 - o 5 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha
 - o 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha
 - o 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il a été démontré qu'un raccordement à un fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

Zones peu sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont :
 - o 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m²
 - o 10 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha
 - o 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha
 - o 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha..

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il a été démontré qu'un raccordement à un fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

Dans tous les cas des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (système d'infiltration ou de rétention) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément au règlement d'eaux pluviales à la parcelle.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

Sous-section 3d – Stationnement

ARTICLE UL 17 – STATIONNEMENTS

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues sera dimensionné au prorata des besoins engendrés par la ou les activités concernées.

Il faudra prévoir une aire ou un local destiné au stationnement des deux roues.

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU, dotée d'équipements de dimension suffisante en périphérie immédiate, est destinée à l'urbanisation à court et moyen terme.

Sa vocation est d'accueillir aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non nuisantes, cela dans le cadre d'opérations d'ensemble, soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements offrant un plan d'aménagement de zone cohérent et compatible avec les orientations d'aménagement du PLU.

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

ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions, à l'exception des destinations suivantes :

- habitation
- commerce et activités de service, selon les conditions indiquées à l'article 1AU 2
- équipement d'intérêt collectif et services publics
- activités des secteurs secondaires et tertiaires, selon les conditions indiquées à l'article 1AU 2

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les terrains de camping,
- les dépôts d'ordures, et les nouveaux dépôts de véhicules usagés et de matériaux inertes
- les affouillements et exhaussement de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A l'exception des équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, tout projet doit respecter les conditions ci-après :

- Il doit s'inscrire dans un plan masse présentant un aménagement cohérent d'un des secteurs définis dans le document présentant les Orientations d'Aménagement et de Programmation, tout en conservant les possibilités d'aménagement du reste de la zone.
- Il doit être garanti que les équipements d'infrastructure et de superstructure nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.
- Elles doivent être compatibles avec les orientations particulières d'aménagement du présent document d'urbanisme (pièce 2b - orientations d'aménagement et de programmation).

De plus, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions à usage d'activités, de bureaux, de commerces, d'entrepôt, les équipements d'intérêt collectif et services publics, les installations et travaux divers sont autorisés dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité et la tranquillité des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.

SECTION 2 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1 AU 3 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité des usagers des voies publiques ou de ceux utilisant ces accès. Ils doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et permettre l'accès des véhicules de secours.

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès doit se réaliser sur la voie qui présentera la moindre gêne ou risque pour la circulation.

Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers. Le regroupement des accès est à privilégier. Un seul accès est accordé par unité foncière. Tout accès supplémentaire n'est autorisé que s'il est dûment motivé.

Les accès automobiles devront être aménagés de façon à ce que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur le domaine public.

Pour dégager la visibilité dans les accès, il peut être établi à l'angle des deux alignements un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement.

2 – Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux besoins des opérations qu'elles doivent desservir, en fonction de l'importance et de la destination des constructions.

Elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie. Les voies publiques doivent également permettre l'utilisation des engins de déneigement et de collecte des ordures ménagères.

La création de voies publique ou privées communes à plusieurs fonds, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes : 5 mètres de largeur minimale de chaussée.

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à la bonne desserte du quartier. En cas d'impossibilité, il peut être admis des voies en impasse, aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour.

Ces normes peuvent être adaptées lorsque la topographie des lieux la qualité d'ensemble du projet ou l'environnement bâti le justifie.

2 – Cheminements piétons

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte les circulations piétonnes, soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements spécifiques séparés des voies.

ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau séparatif d'assainissement des eaux usées en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux usées d'origine autre que domestique dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3 – Electricité, télécommunication et autres réseaux câblés :

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

Lorsque cela est possible, les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain pour le respect de l'environnement et la qualité esthétique des lieux urbains.

4– Eclairage des voies

Concernant l'éclairage public des voies de circulation, les nouvelles voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune.

ARTICLE 1AU 5 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Les aménagements doivent prévoir la mise en place sous voirie collective de fourreaux pour la desserte de l'ensemble des bâtiments prévus par des réseaux de communication électronique.

SECTION 3 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Sous-section 3a – Volumétrie et implantation des constructions

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

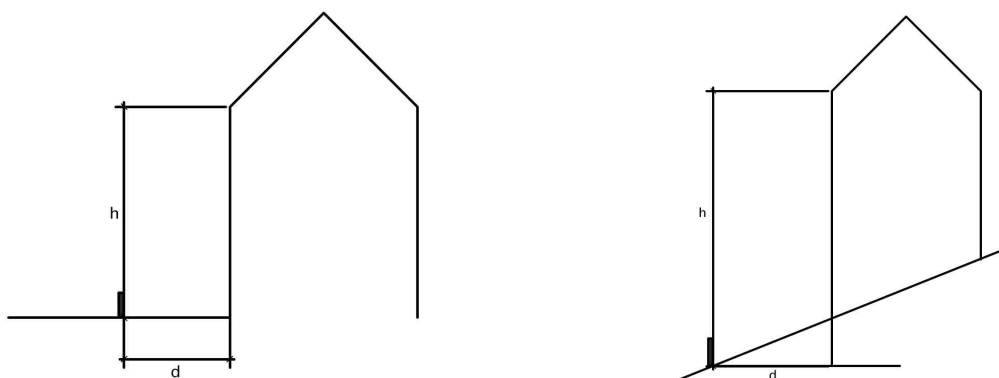
Toute installation ou construction doit être édifiée avec un retrait minimal de 4 mètres par rapport à l'alignement existant, à modifier, ou à créer des voies et emprises publiques.

Toutefois, sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Lorsque l'implantation des constructions existantes sur la propriété ou sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- La reconstruction à l'identique après sinistre
- Les annexes de moins de 3,50 mètres de hauteur et ne créant pas d'accès direct sur la voie.

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute installation ou construction doit être édifiée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



$$\Rightarrow d \geq h/2 \text{ et } d \geq 3 \text{ mètres}$$

Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- lorsque l'état du bâti environnant le justifie.
- elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin.
- elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus.
- elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.

De plus, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

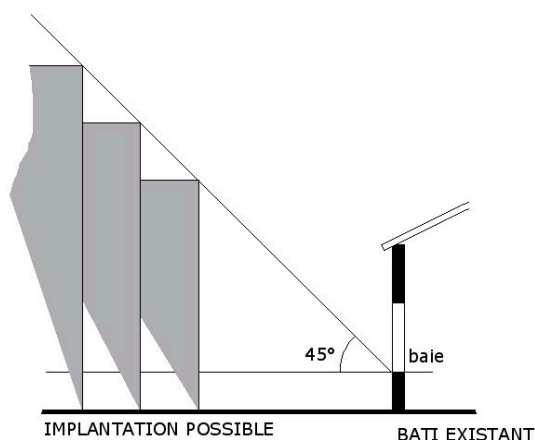
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique après sinistre
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant
- Les annexes de moins de 3,50 mètres de hauteur ; à l'exception des piscines, pour lesquelles un recul minimum de 3 mètres est exigé

ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TENEMENT

Deux constructions non-contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être implantées de manière à ce que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes.



ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Condition de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel existant avant terrassement jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage) ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus.

Règle

La hauteur maximum des constructions est définie par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, en fonction de la forme urbaine attendue.

Sous-section 3b – Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 1AU 11 – CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES, AINSI QUE DES CLOTURES

Caractéristiques architecturales - généralités

La qualité architecturale relève d'une volonté de recherche d'un équilibre entre, d'une part le programme et d'autre part la vocation du site.

On doit trouver dans l'aspect extérieur un souci de cohérence fruit d'une véritable réflexion sur l'impact visuel du projet dans le paysage environnant.

Particularités locales

Les présentes prescriptions ont été élaborées à partir des traits dominants du paysage bâti et végétal de la commune, afin d'en préserver les particularités et de garder une harmonie entre les bâtiments à construire ou à aménager et l'environnement bâti et végétal existant.

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

Recherche architecturale

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Exceptions

Pour les éléments bâtis repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et les équipements publics, les dispositions concernant l'aspect extérieur des constructions pourront être adaptées, notamment pour respecter le style et les matériaux d'origine et l'existant.

Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes règles d'aspect et devront être traités avec le même soin que les constructions principales.

Des dispositions différentes de matériaux et d'aspect de façades ou de toiture sont autorisées pour les annexes de faible importance (inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol).

Dispositions particulières pour des bâtiments utilisant des techniques relevant de la bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique, de la recherche d'une bonne gestion environnementale ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques.

Toutefois, on pourra aussi refuser des projets qui ne présenteraient pas les garanties d'une bonne intégration au site et au bâti.

Implantation et volume

L'implantation, le volume et les proportions des constructions doivent tenir compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

Les constructions devront s'adapter à la topographie naturelle du site, et non l'inverse.

Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

Les mouvements de terre apparents ne doivent pas excéder 1,5 mètre au-dessus du terrain naturel avant travaux et 2 mètres en dessous du terrain naturel avant travaux

Toitures

Les toitures auront une pente comprise entre 30 et 60%, et seront composées de 2 pans minimum. D'une manière générale, le jeu des toitures recherchera la simplicité.

Les toitures à un pan sont autorisées pour les annexes isolées et les appentis accolés à la construction. Les toitures terrasses ou plates sont autorisées dans les cas suivants :

- toiture végétalisée
- terrasse accessible en prolongement d'un logement
- toiture en articulation avec des volumes couverts, dans le cadre de réhabilitation ou de restauration de bâtiments anciens

Les débords de toit seront compris entre 0,30 mètre et 1 mètre du nu du mur.

Les teintes de matériaux de couverture devront se rapprocher de celles des matériaux traditionnels de la région, à savoir de couleur rouge terre cuite.

Les dispositions concernant les pentes et les couvertures de toiture ne s'appliquent pas pour les toitures terrasse, les pergolas, les vérandas et les couvertures des piscines

En cas de restauration de toitures existantes, les matériaux seront de même aspect que les originaux.

Seules les ouvertures intégrées à la pente de toiture sont autorisées. Les jacobines sont admises.

La pose de capteurs solaires en toiture doit être étudiée de manière à respecter la pente de toiture de la construction.

Façades

Toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites « principales », et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.

Les matériaux de façade, les enduits, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels, tels que pierre ou bois, leurs enduits de façades doivent respecter les teintes du nuancier communal disponible en mairie.



Afin de bien visualiser les teintes, il est conseillé de consulter le nuancier disponible en Mairie

Les enduits de couleur vive, blanche, à gros relief, ainsi que le ciment gris et le moellon brut sont interdits.

Clôtures

La clôture des lots est facultative.

En limites séparatives et le long des voies et emprises publiques, les clôtures doivent respecter une hauteur maximum de 2 mètres.

De plus, elles doivent être constituées :

- soit d'une haie végétale composée d'essences variées locales.
- soit d'un grillage ou garde corps, pouvant être doublé ou non d'une haie d'essence locale et pouvant être monté ou non sur un muret de 0.80m maximum traité comme les façades des bâtiments.
- soit d'un mur plein maçonné, enduit en harmonie avec les constructions ou les clôtures voisines, surmonté d'une couverture en tuiles, béton ou tout matériaux s'intégrant de façon harmonieuse dans l'environnement bâti
- soit d'une palissade, bois, PVC ou métallique, les couleurs vives étant proscrites

Les caractéristiques des clôtures peuvent être adaptées ou imposées par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

Les clôtures en angles de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours (ex : pan coupé) en cas de mauvaise visibilité.

ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'orientation et la volumétrie des constructions privilégieront :

- Une approche bioclimatique et basse énergie du bâtiment
- Le recours aux énergies renouvelables, notamment par la pose et l'intégration de panneaux solaires et photovoltaïques en toiture

Par ailleurs, il est recommandé de prévoir la récupération et le stockage des eaux de toiture pour des usages d'arrosage ou de lavage.

Sous-section 3c – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

ARTICLE 1AU 13 – REALISATION D’ESPACES LIBRES ET DE PLANTATION – D’AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les parties de terrain non bâties et non utilisées par les aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

Dans les opérations d'ensemble portant sur un tènement d'une superficie de plus de 3000 m², il doit être prévu l'aménagement d'espaces verts collectifs représentant au moins 10% de l'emprise de l'opération dont la moitié d'un seul tenant.

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles d'essences locales peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

ARTICLE 1AU 14 – SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Toute opération devra faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols

ARTICLE 1AU 15 – REGLES POUR LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

La hauteur ou la nature des clôtures peut être adaptée en fonction de la nécessité de préserver des continuités écologique (passage libre sous clôture pour la faune ou pour l'écoulement des eaux, obligation de végétalisation, etc.)

ARTICLE 1AU 16 – GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Se référer à l'Annexe 1 du présent règlement, relative aux principes de gestion des eaux pluviales sur l'ensemble du territoire de Roannaise de l'Eau.

Zones sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :
 - 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m²
 - 5 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha
 - 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha
 - 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il a été démontré qu'un raccordement à un fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

Zones peu sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont :
 - o 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m²
 - o 10 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha
 - o 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha
 - o 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha..

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il a été démontré qu'un raccordement à un fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

Dans tous les cas des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (système d'infiltration ou de rétention) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément au règlement d'eaux pluviales à la parcelle.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

Sous-section 3d – Stationnement

ARTICLE 1AU 17 – STATIONNEMENTS

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues sera dimensionné au prorata des besoins engendrés par la ou les activités concernées.

Pour l'habitat, il doit être prévu 2 places par logement.

Pour les opérations d'habitat collectif, il doit être prévu un local destiné au stationnement des deux roues.

Modalités d'application :

Il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables ou commerciales restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :

- l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.
- l'achat par le constructeur dans un parc existant de places de stationnement.

ZONE 1AUL

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUL, dotée d'équipements de dimension suffisante en périphérie immédiate, est destinée à l'urbanisation à court et moyen terme.

Sa vocation est d'accueillir dès à présent, des constructions liées aux équipements sanitaires et sociaux existants en zone UL ; ceci dans le cadre d'une opération d'ensemble, soumise à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements offrant un plan d'aménagement de zone cohérent et compatible avec les orientations d'aménagement du PLU.

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

ARTICLE 1AUL 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions, à l'exception des destinations suivantes :

- commerce et activités de service, selon les conditions indiquées à l'article 1AUL 2
- équipements d'intérêt collectif et services publics, selon les conditions indiquées à l'article 1AUL 2
- bureau, selon les conditions indiquées à l'article 1AUL 2

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les terrains de camping,
- les dépôts d'ordures, de véhicules usagés et de matériaux inertes
- les affouillements et exhaussement de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE 1AUL 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

- Commerces et activités de service en lien avec les équipements existants ou projetés
- Equipements d'intérêt collectif et services publics en lien avec la santé
- Bureaux en lien avec les équipements existants ou projetés

Tout projet doit respecter les conditions ci-après :

- Il doit s'inscrire dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble.

- Il doit être compatible avec les orientations particulières d'aménagement définies pour cette zone par les Orientations d'Aménagement et de Programmation du présent PLU
- Il doit être garanti que les équipements d'infrastructure et de superstructure nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.

SECTION 2 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1AUL 3 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

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, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité des usagers des voies publiques ou de ceux utilisant ces accès. Ils doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et permettre l'accès des véhicules de secours.

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès doit se réaliser sur la voie qui présentera la moindre gêne ou risque pour la circulation.

Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers. Le regroupement des accès est à privilégier. Un seul accès est accordé par unité foncière. Tout accès supplémentaire n'est autorisé que s'il est dûment motivé.

Les accès automobiles devront être aménagés de façon à ce que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur le domaine public.

Pour dégager la visibilité dans les accès, il peut être établi à l'angle des deux alignements un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement.

2 – Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux besoins des opérations qu'elles doivent desservir, en fonction de l'importance et de la destination des constructions.

Elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie. Les voies publiques doivent également permettre l'utilisation des engins de déneigement et de collecte des ordures ménagères.

La création de voies publique ou privées communes à plusieurs fonds, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes : 5 mètres de largeur minimale de chaussée.

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à la bonne desserte du quartier. En cas d'impossibilité, il peut être admis des voies en impasse, aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour.

Ces normes peuvent être adaptées lorsque la topographie des lieux la qualité d'ensemble du projet ou l'environnement bâti le justifie.

2 – Cheminements piétons

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte les circulations piétonnes, soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements spécifiques séparés des voies.

ARTICLE 1AUL 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau séparatif d'assainissement des eaux usées en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux usées d'origine autre que domestique dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3 – Electricité, télécommunication et autres réseaux câblés :

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

Lorsque cela est possible, les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain pour le respect de l'environnement et la qualité esthétique des lieux urbains.

4- Eclairage des voies

Concernant l'éclairage public des voies de circulation, les nouvelles voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune.

ARTICLE 1AUL 5 – OBLIGATION EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURE ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE

Les aménagements doivent prévoir la mise en place sous voirie collective de fourreaux pour la desserte de l'ensemble des bâtiments prévus par des réseaux de communication électronique.

SECTION 3 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Sous-section 3a – Volumétrie et implantation des constructions

ARTICLE 1AUL 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute installation ou construction doit être édifiée avec un retrait minimal de 4 mètres par rapport à l'alignement existant, à modifier, ou à créer des voies et emprises publiques.

Toutefois, sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Lorsque l'implantation des constructions existantes sur la propriété ou sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- La reconstruction à l'identique après sinistre
- Les annexes de moins de 3,50 mètres de hauteur et ne créant pas d'accès direct sur la voie.

ARTICLE 1AUL 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

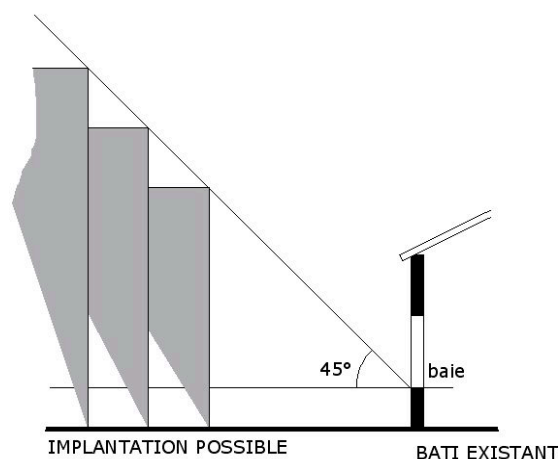
Non règlementé.

ARTICLE 1AUL 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT

Deux constructions non-contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être implantées de manière à ce que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes.



ARTICLE 1AUL 9 – EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE 1AUL 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Condition de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel existant avant terrassement jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage) ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus.

Règle de hauteur :

La hauteur maximale des constructions est définie par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, en fonction de la forme urbaine attendue.

Sous-section 3b – Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 1AUL 11 – CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES, AINSI QUE DES CLÔTURES

Caractéristiques architecturales - généralités

La qualité architecturale relève d'une volonté de recherche d'un équilibre entre, d'une part le programme et d'autre part la vocation du site.

On doit trouver dans l'aspect extérieur un souci de cohérence fruit d'une véritable réflexion sur l'impact visuel du projet dans le paysage environnant.

Particularités locales

Les présentes prescriptions ont été élaborées à partir des traits dominants du paysage bâti et végétal de la commune, afin d'en préserver les particularités et de garder une harmonie entre les bâtiments à construire ou à aménager et l'environnement bâti et végétal existant.

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

Recherche architecturale

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Exceptions

Pour les éléments bâtis repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et les équipements publics, les dispositions concernant l'aspect extérieur des constructions pourront être adaptées, notamment pour respecter le style et les matériaux d'origine et l'existant.

Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes règles d'aspect et devront être traités avec le même soin que les constructions principales.

Des dispositions différentes de matériaux et d'aspect de façades ou de toiture sont autorisées pour les annexes de faible importance (inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol).

Dispositions particulières pour des bâtiments utilisant des techniques relevant de la bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique, de la recherche d'une bonne gestion environnementale ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques.

Toutefois, on pourra aussi refuser des projets qui ne présenteraient pas les garanties d'une bonne intégration au site et au bâti.

Implantation et volume

L'implantation, le volume et les proportions des constructions doivent tenir compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

Les constructions devront s'adapter à la topographie naturelle du site, et non l'inverse.

Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

Les mouvements de terre apparents ne doivent pas excéder 1,5 mètre au-dessus du terrain naturel avant travaux et 2 mètres en dessous du terrain naturel avant travaux

Toitures

Non règlementé.

Façades

Non règlementé.

Clôtures

Non règlementé.

ARTICLE 1AUL 12 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'orientation et la volumétrie des constructions privilégieront :

- Une approche bioclimatique et basse énergie du bâtiment
- Le recours aux énergies renouvelables, notamment par la pose et l'intégration de panneaux solaires et photovoltaïques en toiture

Par ailleurs, il est recommandé de prévoir la récupération et le stockage des eaux de toiture pour des usages d'arrosage ou de lavage.

Sous-section 3c – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

ARTICLE 1AUL 13 – REALISATION D’ESPACES LIBRES ET DE PLANTATION – D’AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les parties de terrain non bâties et non utilisées par les aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

Dans les opérations d'ensemble portant sur un tènement d'une superficie de plus de 3000 m², il doit être prévu l'aménagement d'espaces verts collectifs représentant au moins 10% de l'emprise de l'opération dont la moitié d'un seul tenant.

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles d'essences locales peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

ARTICLE 1AUL 14 – SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES

Toute opération devra faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols

ARTICLE 1AUL 15 – REGLES POUR LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

La hauteur ou la nature des clôtures peut être adaptée en fonction de la nécessité de préserver des continuités écologique (passage libre sous clôture pour la faune ou pour l'écoulement des eaux, obligation de végétalisation, etc.)

ARTICLE 1AUL 16 – GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Se référer à l'Annexe 1 du présent règlement, relative aux principes de gestion des eaux pluviales sur l'ensemble du territoire de Roannaise de l'Eau.

Zones sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :
 - 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m²
 - 5 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha
 - 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha
 - 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il a été démontré qu'un raccordement à un fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

Zones peu sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont :
 - o 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m²
 - o 10 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha
 - o 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha
 - o 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha..

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il a été démontré qu'un raccordement à un fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

Dans tous les cas des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (système d'infiltration ou de rétention) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément au règlement d'eaux pluviales à la parcelle.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

Sous-section 3d – Stationnement

ARTICLE 1AUL 17 – STATIONNEMENTS

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues sera dimensionné au prorata des besoins engendrés par la ou les activités concernées.

Il faudra prévoir une aire ou un local destiné au stationnement des deux roues.

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone agricole est à protéger de l'urbanisation afin de permettre à l'agriculture de se développer sans contrainte.

La zone agricole concerne les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone est globalement inconstructible, à l'exception des constructions nécessaires à l'agriculture ou aux services publics ou d'intérêt collectif. L'adaptation et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes y est autorisée.

Elle comprend :

- un secteur **An**, dans lequel les possibilités de construction sont limitées pour des raisons de sensibilité paysagère.
- un secteur **Azh**, inconstructible du fait de la présence de zones humides
- un secteur **Aco**, identifiant et visant à préserver un corridor écologique

La zone A est concernée par plusieurs Servitudes d'Utilité Publique (SUP), en particulier liées au passage d'une canalisation de gaz. Il convient de se référer aux Annexes.

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

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone **A**, sont interdites toutes les constructions à l'exception des destinations suivantes :

- exploitation agricole et forestière
- habitation, selon les conditions indiquées à l'article A 2
- commerce et activités de service, selon les conditions indiquées à l'article A 2
- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées

De plus, dans les secteurs **An** et **Aco** sont interdites toutes les constructions, sauf exceptions indiquées à l'article A 2

De plus, dans le secteur **Azh** toute construction nouvelle est strictement interdite.

Sont également interdites en zone **A** les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les terrains de camping, sauf dans le cas du camping « à la ferme »
- Les dépôts d'ordures, de véhicules usagés et de matériaux inertes
- Les affouillements et exhaussement de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

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

Dans l'ensemble de la zone **A**, y compris les secteurs **An** et **Aco**, sont admis :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées si ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages

Dans la zone **A**, à l'exception du secteur **Aco**, sont également autorisés les projets d'évolutions portés sur des constructions existantes à usage d'habitation, sous les conditions suivantes :

- Les modifications et extensions portées sur des bâtiments d'habitation existants, dont la surface de plancher initiale est supérieure à 60 m², à condition :
 - o que les travaux n'aient pas pour effet de nécessiter l'extension ou le renforcement des réseaux et équipements publics ;
 - o d'être limitées à 30% de la surface de plancher existante a la date d'approbation du PLU, en une seule fois et une seule opération. Il s'agit à la fois d'extension horizontale ou de surélévation ;
 - o que la surface de plancher totale après travaux n'excède pas 250 m².
- Les annexes aux habitations existantes (hors piscines), à condition :
 - o d'être situées au moins pour partie dans un rayon de 20 mètres par rapport à l'habitation
 - o de se limiter à un seul niveau,
 - o que la surface totale de l'ensemble des annexes de l'unité foncière (existantes + nouvelles) soit inférieure ou égale à 50 m² d'emprise au sol
- Les piscines liées aux habitations existantes, si celles-ci ne compromettent pas le caractère naturel de la zone, à condition d'être situées dans un rayon de 50 mètres par rapport à l'habitation, et dans la limite de 50 m² d'emprise au sol
- Les changements de destination à vocation d'habitation ou d'activité touristique ou de loisirs à condition de ne pas modifier les volumes architecturaux existants et dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole.

L'impact sur l'environnement des différentes constructions et installations admises doit être réduit au minimum et demeurer compatible avec le maintien de la qualité naturelle et paysagère du milieu.

Dans la zone **A**, à l'exception des secteurs **An** et **Aco**, sont autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, au stockage et à l'entretien de matériel agricole, ainsi qu'aux coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA). Tout bâtiment d'élevage, doit être éloigné au moins de 100 mètres de la limite des zones dont l'affectation principale est l'habitat.

Sont également admises, dans la mesure où elles sont liées au fonctionnement de l'exploitation agricole, les occupations et utilisations du sol suivantes:

- Les constructions, réhabilitations et extensions de bâtiments à usage d'habitation ; ainsi que leur constructions annexes (abris de jardin, garage, piscines...)
- Les constructions destinées à une activité artisanale : locaux de transformation, de conditionnement et de vente des produits provenant de l'exploitation.
- Les installations nécessaires au développement des activités d'agrotourisme (camping à la ferme, gîtes ruraux, gîtes d'étape, chambres d'hôtes, fermes auberges), complémentaires à une exploitation agricole existante, par l'aménagement de bâtiments traditionnels et de caractères existants.

Dans le secteur **Aco**, seuls sont autorisés les projets portant sur des exploitations agricoles existantes. Les implantations nouvelles sont interdites.

Les éléments bâtis repérés au titre de l'article L 151-19°, doivent être préservés et éventuellement mis en valeur par le biais d'aménagement. De plus, les occupations et utilisations du sol admises, à proximité de ces sites, ne devront pas porter préjudice à la qualité urbaine, patrimoniale et architecturale de ces éléments bâtis et surtout ne pas impacter leur visibilité. De plus, le permis de démolir est exigé.

SECTION 2 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A 3 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité des usagers des voies publiques ou de ceux utilisant ces accès. Ils doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et permettre l'accès des véhicules de secours.

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès doit se réaliser sur la voie qui présentera la moindre gêne ou risque pour la circulation.

Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers. Le regroupement des accès est à privilégier. Un seul accès est accordé par unité foncière. Tout accès supplémentaire n'est autorisé que s'il est dûment motivé.

Les accès automobiles devront être aménagés de façon à ce que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur le domaine public.

Pour dégager la visibilité dans les accès, il peut être établi à l'angle des deux alignements un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement.

2 – Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux besoins des opérations qu'elles doivent desservir, en fonction de l'importance et de la destination des constructions.

Elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie. Les voies publiques doivent également permettre l'utilisation des engins de déneigement et de collecte des ordures ménagères.

La création de voies publique ou privées communes à plusieurs fonds, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes : 5 mètres de largeur minimale de chaussée.

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à la bonne desserte du quartier. En cas d'impossibilité, il peut être admis des voies en impasse, aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour.

Ces normes peuvent être adaptées lorsque la topographie des lieux la qualité d'ensemble du projet ou l'environnement bâti le justifie.

2 – Cheminements piétons

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte les circulations piétonnes, soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements spécifiques séparés des voies.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes sous réserve des limites capacitaires du réseau et qualitatives de l'eau distribuée.

Hors consommation humaine, la desserte par des sources, puits ou forage est admise dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. Toutefois, lorsque sur un même site (habitation, ferme, stabulation...) deux modes d'alimentation en eau coexistent (réseau public d'eau potable et source privée), il est formellement interdit que les deux réseaux soient connectés physiquement. Ils seront donc totalement distincts avec deux points de distribution différents. Les systèmes de disconnecteurs ne sont pas suffisamment sécurisés pour être acceptés.

2 – Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau séparatif d'assainissement des eaux usées en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux usées d'origine autre que domestique dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaire en vigueur peut être admis. Il sera réalisé en fonction de l'étude du zonage d'assainissement. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

3 – Electricité, télécommunication et autres réseaux câblés :

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

Lorsque cela est possible, les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain pour le respect de l'environnement et la qualité esthétique des lieux urbains.

4- Eclairage des voies

Concernant l'éclairage public des voies de circulation, les nouvelles voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune.

ARTICLE A 5 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Non règlementé.

SECTION 3 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Sous-section 3a – Volumétrie et implantation des constructions

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute installation ou construction doit être édifiée avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement existant, à modifier, ou à créer des voies et emprises publiques.

Le recul à respecter est porté à 15 mètres par rapport à l'axe des Routes Départementales en dehors des limites d'agglomération.

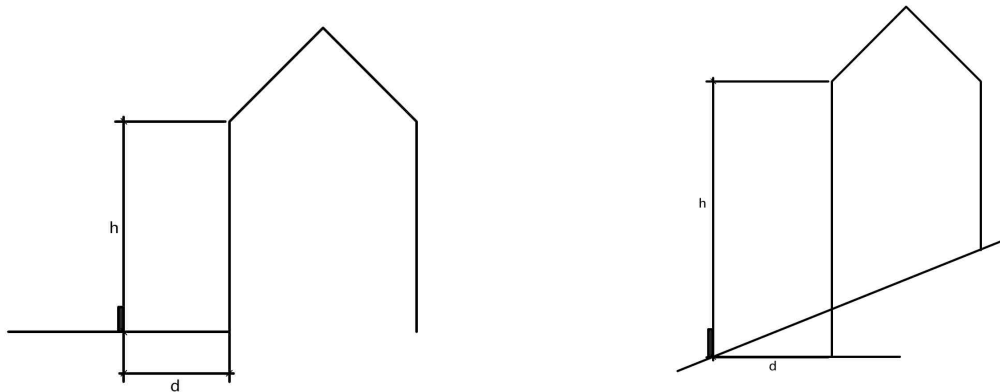
Toutefois, sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Lorsque l'implantation des constructions existantes sur la propriété ou sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- La reconstruction à l'identique après sinistre
- Les annexes de moins de 3,50 mètres de hauteur et ne créant pas d'accès direct sur la voie.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute installation ou construction doit être édifée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



$$\Leftrightarrow d \geq 3 \text{ mètres}$$

$$\Leftrightarrow d \geq h/2$$

Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique après sinistre
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant
- Les piscines non couvertes, lesquelles doivent être implantées à 3 mètres minimum des limites séparatives
- Les annexes de moins de 3,50 mètres de hauteur ; à l'exception des piscines, pour lesquelles un recul minimum de 3 mètres est exigé

Pour les éléments bâtis repérés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19, l'implantation de toute nouvelle construction ou d'extension doit respecter l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé et arboré de l'unité foncière nonobstant les dispositions du présent article.

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TENEMENT

Non règlementé.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Condition de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel existant avant terrassement jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage) ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus.

Règle de hauteur :

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 10 mètres pour les constructions à usage d'habitations,
- 15 mètres pour les autres constructions.

La hauteur des extensions des constructions est limitée à la hauteur de la construction principale existante.

Cette hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

Sous-section 3b – Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE A 11 – CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES, AINSI QUE DES CLOTURES

Caractéristiques architecturales - généralités

La qualité architecturale relève d'une volonté de recherche d'un équilibre entre, d'une part le programme et d'autre part la vocation du site.

On doit trouver dans l'aspect extérieur un souci de cohérence fruit d'une véritable réflexion sur l'impact visuel du projet dans le paysage environnant.

Particularités locales

Les présentes prescriptions ont été élaborées à partir des traits dominants du paysage bâti et végétal de la commune, afin d'en préserver les particularités et de garder une harmonie entre les bâtiments à construire ou à aménager et l'environnement bâti et végétal existant.

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

Recherche architecturale

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Exceptions

Pour les éléments bâtis repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et les équipements publics, les dispositions concernant l'aspect extérieur des constructions pourront être adaptées, notamment pour respecter le style et les matériaux d'origine et l'existant.

Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes règles d'aspect et devront être traités avec le même soin que les constructions principales.

Des dispositions différentes de matériaux et d'aspect de façades ou de toiture sont autorisées pour les annexes de faible importance (inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol).

Dispositions particulières pour des bâtiments utilisant des techniques relevant de la bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique, de la recherche d'une bonne gestion environnementale ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques.

Toutefois, on pourra aussi refuser des projets qui ne présenteraient pas les garanties d'une bonne intégration au site et au bâti.

Implantation et volume

L'implantation, le volume et les proportions des constructions doivent tenir compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

Les constructions devront s'adapter à la topographie naturelle du site, et non l'inverse.

Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

Pour toutes les constructions, à l'exception des bâtiments agricoles : les mouvements de terre apparents ne doivent pas excéder 1,5 mètre au-dessus du terrain naturel avant travaux et 2 mètres en dessous du terrain naturel avant travaux

Pour les constructions agricoles, la monotonie des bâtiments peut être estompée par l'utilisation de différents matériaux d'habillage, des variations de hauteur dans les toitures et des ruptures de volumes.

Toitures

Bâtiments agricoles :

Pour les bâtiments agricoles, le pourcentage minimum de pente est de 12 %.

Bâtiments à usage d'habitation :

Les toitures auront une pente comprise entre 30 et 60%, et seront composées de 2 pans minimum. D'une manière générale, le jeu des toitures recherchera la simplicité.

Les toitures à un pan sont autorisées pour les annexes isolées et les appentis accolés à la construction. Les toitures terrasses ou plates sont autorisées dans les cas suivants :

- toiture végétalisée
- terrasse accessible en prolongement d'un logement
- toiture en articulation avec des volumes couverts, dans le cadre de réhabilitation ou de restauration de bâtiments anciens

Les débords de toit seront compris entre 0,30 mètre et 1 mètre du nu du mur.

Les teintes de matériaux de couverture devront se rapprocher de celles des matériaux traditionnels de la région, à savoir de couleur rouge terre cuite.

En cas de restauration de toitures existantes, les matériaux seront de même aspect que les originaux.

Seules les ouvertures intégrées à la pente de toiture sont autorisées. Les jacobines sont admises.

La pose de capteurs solaires en toiture doit être étudiée de manière à respecter la pente de toiture de la construction.

Façades

Toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites « principales », et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.

Les matériaux de façade, les enduits, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Pour les bâtiments à usage d'habitation :

Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels, tels que pierre ou bois, leurs enduits de façades doivent respecter les teintes du nuancier communal disponible en mairie.



Afin de bien visualiser les teintes, il est conseillé de consulter le nuancier disponible en Mairie

Les enduits de couleur vive, blanche, à gros relief, ainsi que le ciment gris et le moellon brut sont interdits.

Clôtures (Hors constructions agricoles, pour lesquelles le clôtures ne sont pas règlementées)

La clôture des lots est facultative.

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes et le voisinage immédiat.

Les clôtures doivent être constituées de préférence de haies champêtres composées d'essences locales.

La réhabilitation et l'extension des murs pleins existants sont autorisées dans le respect de la hauteur initiale.

Les caractéristiques des clôtures peuvent être adaptées ou imposées par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

Les clôtures en angles de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours (ex : pan coupé) en cas de mauvaise visibilité.

ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'orientation et la volumétrie des constructions privilégieront :

- Une approche bioclimatique et basse énergie du bâtiment
- Le recours aux énergies renouvelables, notamment par la pose et l'intégration de panneaux solaires et photovoltaïques en toiture

Par ailleurs, il est recommandé de prévoir la récupération et le stockage des eaux de toiture pour des usages d'arrosage ou de lavage.

Sous-section 3c – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

ARTICLE A 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATION – D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les parties de terrain non bâties et non utilisées par les aires de stationnement doivent être aménagées et entretenues en espaces verts.

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles d'essences locales peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

ARTICLE A 14 – SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Toute opération devra faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols

ARTICLE A 15 – REGLES POUR LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Les haies repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme (figurant sur le plan de zonage) doivent être conservées. Une suppression partielle peut être autorisée pour des raisons fonctionnelles.

ARTICLE A 16 – GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Se référer à l'Annexe 1 du présent règlement, relative aux principes de gestion des eaux pluviales sur l'ensemble du territoire de Roannaise de l'Eau.

Zones sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :
 - o 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m²
 - o 5 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha
 - o 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha
 - o 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il a été démontré qu'un raccordement à un fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

Zones peu sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont :
 - o 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m²
 - o 10 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha
 - o 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha
 - o 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha..

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il a été démontré qu'un raccordement à un fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

Dans tous les cas des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (système d'infiltration ou de rétention) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément au règlement d'eaux pluviales à la parcelle.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

Sous-section 3d – Stationnement

ARTICLE A 17 – STATIONNEMENTS

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues sera dimensionné au prorata des besoins engendrés par la ou les activités concernées.

Pour l'habitat, il doit être prévu 2 places par logement.

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée faisant l'objet d'une protection particulière en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

La zone N est concernée par plusieurs Servitudes d'Utilité Publique, en particulier liées au passage d'une canalisation de gaz. Il convient de se référer à la Liste et au Plan des SUP en Annexe.

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

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions, à l'exception des destinations suivantes :

- habitation, selon les conditions indiquées à l'article N 2
- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les terrains de camping, sauf dans le cas du camping « à la ferme »
- les dépôts d'ordures, de véhicules usagés et de matériaux inertes
- les affouillements et exhaussement de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

De plus, dans le secteur **Nzh** toute construction nouvelle est strictement interdite.

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

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

- Les locaux techniques des administrations publiques sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages
- Les occupations et utilisations du sol permettant d'assurer la gestion, l'exploitation et la mise en valeur des milieux naturels
- les installations de serres mobiles présentant un intérêt pour l'activité maraichère.

Sont également autorisées, les projets d'évolutions portés sur des constructions existantes à usage d'habitation, sous les conditions suivantes :

- Les modifications et extensions portées sur des bâtiments d'habitation existants, dont la surface de plancher initiale est supérieure à 60 m², à condition:
 - o que les travaux n'aient pas pour effet de nécessiter l'extension ou le renforcement des réseaux et équipements publics ;
 - o d'être limitées à 30% de la surface de plancher existante a la date d'approbation du PLU, en une seule fois et une seule opération. Il s'agit à la fois d'extension horizontale ou de surélévation ;
 - o que la surface de plancher totale après travaux n'excède pas 250 m².
- Les annexes aux habitations existantes (hors piscines), à condition :
 - o d'être situées au moins pour partie dans un rayon de 20 mètres par rapport à l'habitation
 - o de se limiter à un seul niveau,
 - o que la surface totale de l'ensemble des annexes de l'unité foncière (existantes + nouvelles) soit inférieure ou égale à 50 m² d'emprise au sol
- Les piscines liées aux habitations existantes, si celles-ci ne compromettent pas le caractère naturel de la zone, à condition d'être situées dans un rayon de 50 mètres par rapport à l'habitation, et dans la limite de 50 m² d'emprise au sol
- Les changements de destination à vocation d'habitation ou d'activité touristique ou de loisirs à condition de ne pas modifier les volumes architecturaux existants et dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole.

Les éléments bâtis repérés au titre de l'article L 151-19°, doivent être préservés et éventuellement mis en valeur par le biais d'aménagement. De plus, les occupations et utilisations du sol admises, à proximité de ces sites, ne devront pas porter préjudice à la qualité urbaine, patrimoniale et architecturale de ces éléments bâtis et surtout ne pas impacter leur visibilité. De plus, le permis de démolir est exigé.

L'impact sur l'environnement des différentes constructions et installations admises doit être réduit au minimum et demeurer compatible avec le maintien de la qualité naturelle et paysagère du milieu. Elles ne doivent, par ailleurs, pas avoir pour effet de nécessiter l'extension ou le renforcement des réseaux et équipements publics.

SECTION 2 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N 3 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité des usagers des voies publiques ou de ceux utilisant ces accès. Ils doivent être adaptés à

l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et permettre l'accès des véhicules de secours.

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès doit se réaliser sur la voie qui présentera la moindre gêne ou risque pour la circulation.

Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers. Le regroupement des accès est à privilégier. Un seul accès est accordé par unité foncière. Tout accès supplémentaire n'est autorisé que s'il est dûment motivé.

Les accès automobiles devront être aménagés de façon à ce que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur le domaine public.

Pour dégager la visibilité dans les accès, il peut être établi à l'angle des deux alignements un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement.

2 – Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux besoins des opérations qu'elles doivent desservir, en fonction de l'importance et de la destination des constructions.

Elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie. Les voies publiques doivent également permettre l'utilisation des engins de déneigement et de collecte des ordures ménagères.

La création de voies publique ou privées communes à plusieurs fonds, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes : 5 mètres de largeur minimale de chaussée.

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à la bonne desserte du quartier. En cas d'impossibilité, il peut être admis des voies en impasse, aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour.

Ces normes peuvent être adaptées lorsque la topographie des lieux la qualité d'ensemble du projet ou l'environnement bâti le justifie.

2 – Cheminements piétons

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte les circulations piétonnes, soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements spécifiques séparés des voies.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes sous réserve des limites capacitaires du réseau et qualitatives de l'eau distribuée.

Hors consommation humaine, la desserte par des sources, puits ou forage est admise dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. Toutefois, lorsque sur un même site (habitation, ferme, stabulation...) deux modes d'alimentation en eau coexistent (réseau public d'eau potable et source privée), il est formellement interdit que les deux réseaux soient connectés physiquement. Ils seront donc totalement distincts avec deux points de distribution différents. Les systèmes de disconnecteurs ne sont pas suffisamment sécurisés pour être acceptés.

2 – Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau séparatif d'assainissement des eaux usées en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux usées d'origine autre que domestique dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaire en vigueur peut être admis. Il sera réalisé en fonction de l'étude du zonage d'assainissement. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

3 – Electricité, télécommunication et autres réseaux câblés :

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

Lorsque cela est possible, les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain pour le respect de l'environnement et la qualité esthétique des lieux urbains.

4- Eclairage des voies

Concernant l'éclairage public des voies de circulation, les nouvelles voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune.

ARTICLE N 5 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Non réglementé.

SECTION 3 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Sous-section 3a – Volumétrie et implantation des constructions

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute installation ou construction doit être édifée avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement existant, à modifier, ou à créer des voies et emprises publiques.

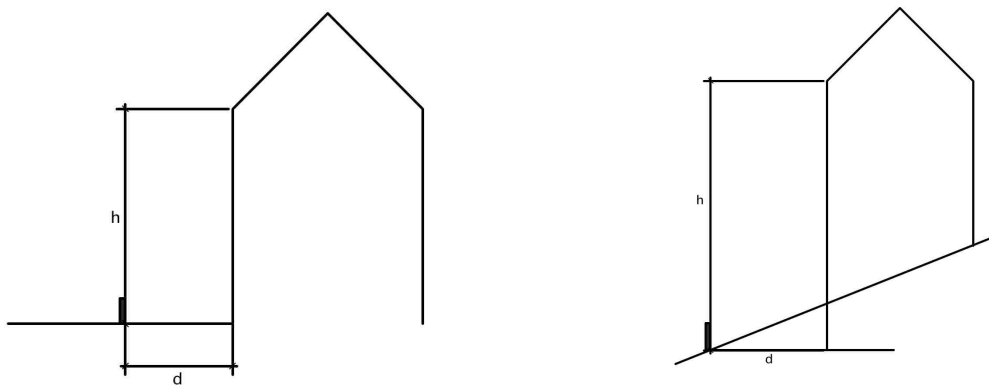
Le recul à respecter est porté à 15 mètres par rapport à l'axe des Routes Départementales en dehors des limites d'agglomération.

Toutefois, sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Lorsque l'implantation des constructions existantes sur la propriété ou sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- La reconstruction à l'identique après sinistre
- Les annexes de moins de 3,50 mètres de hauteur et ne créant pas d'accès direct sur la voie.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute installation ou construction doit être édifée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



$$\Rightarrow d \geq 3 \text{ mètres et } d \geq h/2$$

Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique après sinistre
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant
- Les annexes de moins de 3,50 mètres de hauteur ; à l'exception des piscines, pour lesquelles un recul minimum de 3 mètres est exigé

Pour les éléments bâtis repérés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19, l'implantation de toute nouvelle construction ou d'extension doit respecter l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé et arboré de l'unité foncière nonobstant les dispositions du présent article.

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TENEMENT

Non règlementé.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Condition de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel existant avant terrassement jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage) ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus.

Règle de hauteur :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

La hauteur des extensions des constructions est limitée à la hauteur de la construction principale existante.

Cette hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

Sous-section 3b – Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE N 11 – CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES, AINSI QUE DES CLOTURES

Caractéristiques architecturales - généralités

La qualité architecturale relève d'une volonté de recherche d'un équilibre entre, d'une part le programme et d'autre part la vocation du site.

On doit trouver dans l'aspect extérieur un souci de cohérence fruit d'une véritable réflexion sur l'impact visuel du projet dans le paysage environnant.

Particularités locales

Les présentes prescriptions ont été élaborées à partir des traits dominants du paysage bâti et végétal de la commune, afin d'en préserver les particularités et de garder une harmonie entre les bâtiments à construire ou à aménager et l'environnement bâti et végétal existant.

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

Recherche architecturale

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Exceptions

Pour les éléments bâtis repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et les équipements publics, les dispositions concernant l'aspect extérieur des constructions pourront être adaptées, notamment pour respecter le style et les matériaux d'origine et l'existant.

Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes règles d'aspect et devront être traités avec le même soin que les constructions principales.

Des dispositions différentes de matériaux et d'aspect de façades ou de toiture sont autorisées pour les annexes de faible importance (inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol).

Dispositions particulières pour des bâtiments utilisant des techniques relevant de la bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique, de la recherche d'une bonne gestion environnementale ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques.

Toutefois, on pourra aussi refuser des projets qui ne présenteraient pas les garanties d'une bonne intégration au site et au bâti.

Implantation et volume

L'implantation, le volume et les proportions des constructions doivent tenir compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

Les constructions devront s'adapter à la topographie naturelle du site, et non l'inverse.

Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

Les mouvements de terre apparents ne doivent pas excéder 1,5 mètre au-dessus du terrain naturel avant travaux et 2 mètres en dessous du terrain naturel avant travaux

Toitures

Les toitures auront une pente comprise entre 30 et 60%, et seront composées de 2 pans minimum. D'une manière générale, le jeu des toitures recherchera la simplicité.

Les toitures à un pan sont autorisées pour les annexes isolées et les appentis accolés à la construction. Les toitures terrasses ou plates sont autorisées dans les cas suivants :

- toiture végétalisée
- terrasse accessible en prolongement d'un logement
- toiture en articulation avec des volumes couverts, dans le cadre de réhabilitation ou de restauration de bâtiments anciens

Les débords de toit seront compris entre 0,30 mètre et 1 mètre du nu du mur.

Les teintes de matériaux de couverture devront se rapprocher de celles des matériaux traditionnels de la région, à savoir de couleur rouge terre cuite.

En cas de restauration de toitures existantes, les matériaux seront de même aspect que les originaux.

Seules les ouvertures intégrées à la pente de toiture sont autorisées. Les jacobines sont admises.

La pose de capteurs solaires en toiture doit être étudiée de manière à respecter la pente de toiture de la construction.

Façades

Toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites « principales », et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.

Les matériaux de façade, les enduits, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels, tels que pierre ou bois, leurs enduits de façades doivent respecter les teintes du nuancier communal disponible en mairie.



Afin de bien visualiser les teintes, il est conseillé de consulter le nuancier disponible en Mairie

Les enduits de couleur vive, blanche, à gros relief, ainsi que le ciment gris et le moellon brut sont interdits.

Clôtures

La clôture des lots est facultative.

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes et le voisinage immédiat.

Les clôtures doivent être constituées de préférence de haies champêtres composées d'essences locales.

La réhabilitation et l'extension des murs pleins existants sont autorisées dans le respect de la hauteur initiale.

Les caractéristiques des clôtures peuvent être adaptées ou imposées par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

Les clôtures en angles de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours (ex : pan coupé) en cas de mauvaise visibilité.

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'orientation et la volumétrie des constructions privilégieront :

- Une approche bioclimatique et basse énergie du bâtiment
- Le recours aux énergies renouvelables, notamment par la pose et l'intégration de panneaux solaires et photovoltaïques en toiture

Par ailleurs, il est recommandé de prévoir la récupération et le stockage des eaux de toiture pour des usages d'arrosage ou de lavage.

Sous-section 3c – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

ARTICLE N 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATION – D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les parties de terrain non bâties et non utilisées par les aires de stationnement doivent être aménagées et entretenues en espaces verts.

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles d'essences locales peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

Les éléments végétaux localisés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-23 doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Les constructions réalisées sur les unités foncières concernées par la protection doivent être conçues pour garantir la préservation de ces éléments paysagers.

ARTICLE N 14 – SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Toute opération devra faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols

ARTICLE N 15 – REGLES POUR LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

La hauteur ou la nature des clôtures peut être adaptée en fonction de la nécessité de préserver des continuités écologiques (passage libre sous clôture pour la faune ou pour l'écoulement des eaux, obligation de végétalisation, etc.)

Les éléments remarquables (haies et ripisylves) repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme (figurant sur le plan de zonage) doivent être conservés. Une suppression partielle peut être autorisée pour des raisons fonctionnelles.

ARTICLE N 16 – GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Se référer à l'Annexe 1 du présent règlement, relative aux principes de gestion des eaux pluviales sur l'ensemble du territoire de Roannaise de l'Eau.

Zones sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :
 - o 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m²
 - o 5 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha
 - o 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha
 - o 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il a été démontré qu'un raccordement à un fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

Zones peu sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont :
 - o 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m²
 - o 10 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha
 - o 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha
 - o 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha..

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il a été démontré qu'un raccordement à un fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

Dans tous les cas des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (système d'infiltration ou de rétention) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément au règlement d'eaux pluviales à la parcelle.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

Sous-section 3d – Stationnement

ARTICLE N 17 – STATIONNEMENTS

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues sera dimensionné au prorata des besoins engendrés par la ou les activités concernées.

Pour l'habitat, il doit être prévu 2 places par logement.

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

ANNEXES

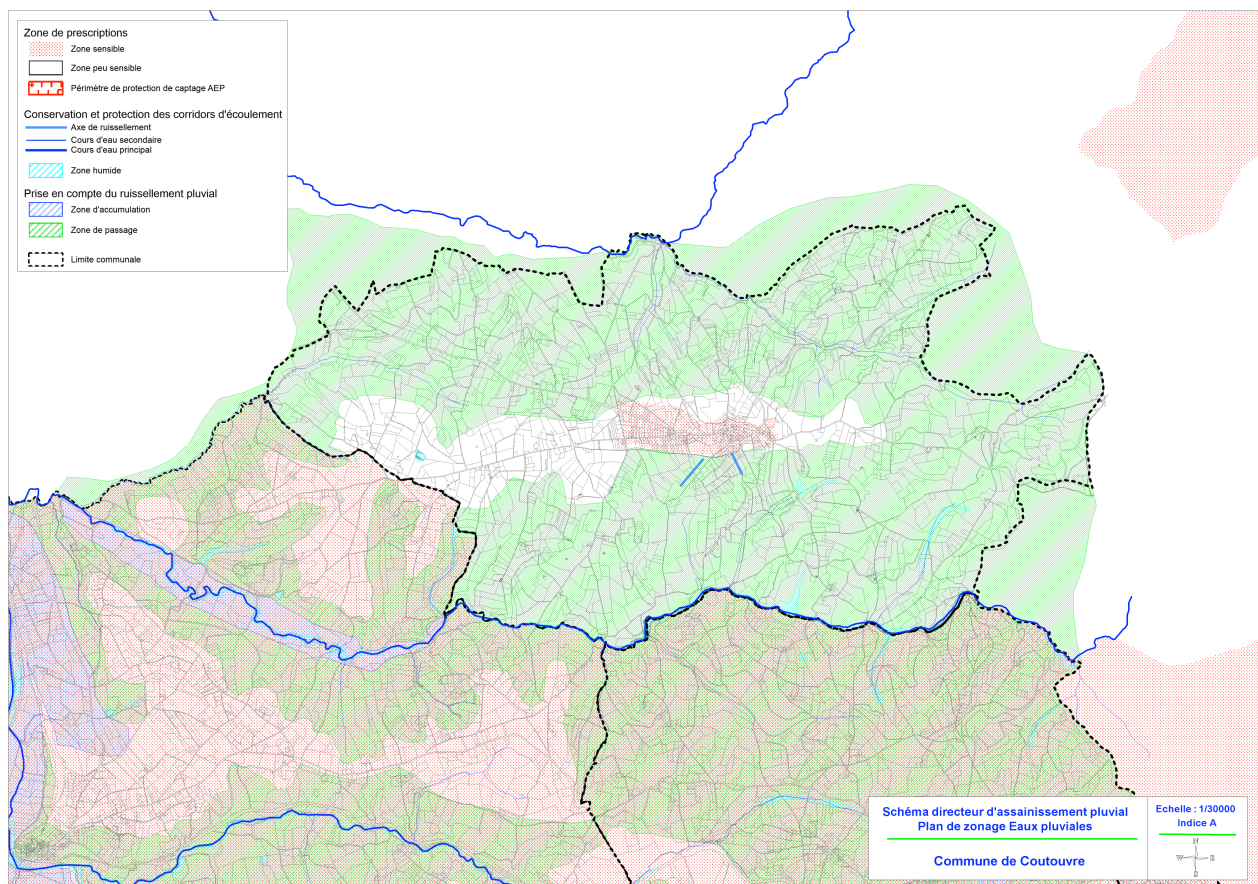
ANNEXE 1 : NOTICE EXPLICATIVE - GESTION DES EAUX PLUVIALES

1. LE ZONAGE PLUVIAL - POURQUOI ?

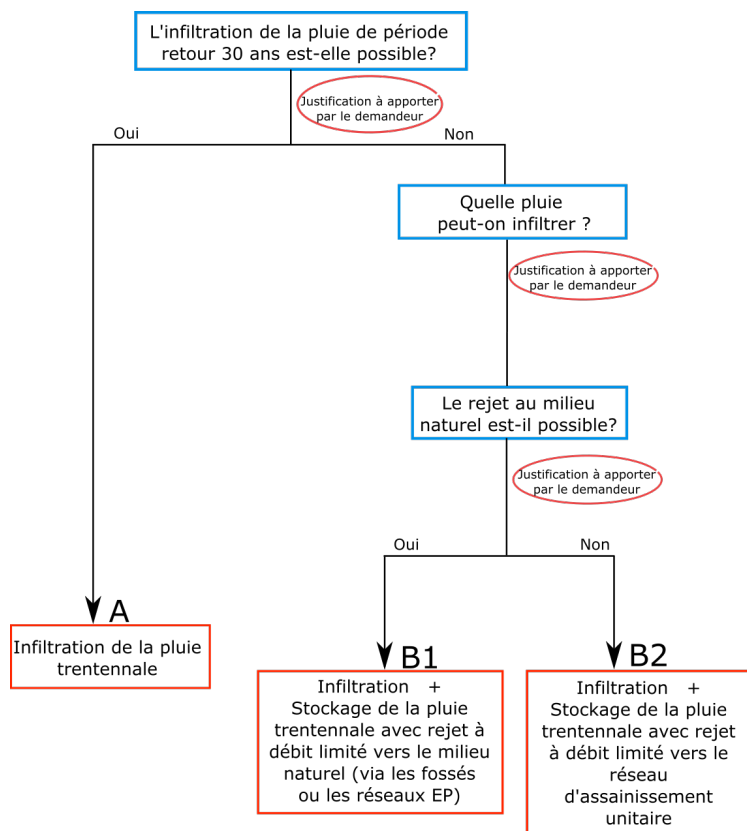
L'imperméabilisation des sols par les constructions, les parkings, les rues diminue l'infiltration naturelle de l'eau dans le sol.

Le réseau de Roannaise de l'eau est saturé et ne peut plus accepter toutes les eaux de pluie. Lors des pluies importantes, le réseau déverse les eaux usées vers le milieu naturel et les stations d'épuration qui ne sont pas prévues pour récupérer des gros volumes d'eau, ne traitent plus suffisamment les eaux usées.

Face à ces enjeux, Roannaise de l'eau a décidé de réaliser un zonage pluvial sur son territoire. Ce document décrit les principes de gestion des eaux pluviales sur l'ensemble du territoire de Roannaise de l'Eau. L'objectif de ce document est de s'assurer de la maîtrise du ruissellement et de privilégier l'infiltration des eaux pluviales.



2. ZONE SENSIBLE



- **Projets dont la surface totale est inférieure ou égale 1 hectare**

Mesures applicables aux projets dont la surface est inférieure ou égale à 1 hectare – Zones sensibles

Surface considérée (m ²)	Débit de fuite	Période de dimensionnement	Volume total à stocker (infiltration + rétention)
1 m ² < S _{imp} ≤ 300 m ²	2 l/s	30 ans	Étude de dimensionnement Ou : V = S _{imp} x 0,04 ⁽¹⁾
300 m ² < S _{totale}	5 l/s/ha – Minimum : 2 l/s	30 ans	Étude de dimensionnement

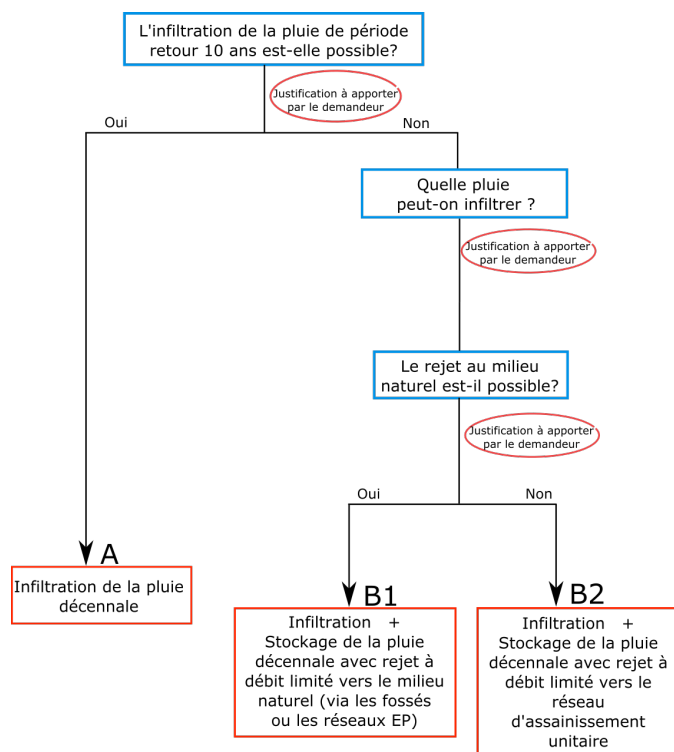
⁽¹⁾Ce dimensionnement standard correspond au volume ruisselé lors d'une pluie trentennale de durée 1h. Le stockage correspond à 40,0 mm par m² imperméabilisé.

- **Projet dont la surface totale est supérieure à 1 hectare**

Mesures applicables aux projets dont la surface est supérieure à 1 hectare – Zones sensibles

Surface considérée (m ²)	Débit de fuite	Période de dimensionnement	Volume total à stocker (infiltration + rétention)
S _{totale} < 20 ha	5 l/s/ha	30 ans	Étude de dimensionnement
S _{totale} ≥ 20 ha	1 l/s/ha	30 ans	Étude de dimensionnement

3. ZONE PEU SENSIBLE



- **Projets dont la surface totale est inférieure ou égale 1 hectare**

Mesures applicables aux projets dont la surface est inférieure ou égale à 1 hectare – Zones peu sensibles

Surface considérée (m ²)	Débit de fuite	Période de dimensionnement	Volume total à stocker (infiltration + rétention)
1 m ² < S _{imp} ≤ 300 m ²	2 l/s	10 ans	Étude de dimensionnement Ou : V = S _{imp} x 0,03 ⁽¹⁾
300 m ² < S _{totale}	10 l/s/ha – Minimum : 2 l/s	10 ans	Étude de dimensionnement

⁽¹⁾Ce dimensionnement standard correspondant à une pluie décennale d'1h.

- **Projet dont la surface totale est supérieure à 1 hectare**

Mesures applicables aux projets dont la surface est supérieure à 1 hectare – Zones peu sensibles

Surface considérée (m ²)	Débit de fuite	Période de dimensionnement	Volume total à stocker (infiltration + rétention)
S _{totale} < 20 ha	5 l/s/ha	10 ans	Étude de dimensionnement
S _{totale} ≥ 20 ha	1 l/s/ha	10 ans	Étude de dimensionnement

4. COMMENT CONCEVOIR LE DISPOSITIF DE GESTION DES EAUX PLUVIALES

Les éléments ci-dessous ne sont qu'une proposition aux particuliers pour simplifier la mise en place des ouvrages et ainsi éviter la réalisation d'une étude hydraulique dans le cas d'aménagement de petites surfaces.

CAS 1 – Mon sol est un sol perméable : sol sableux par exemple

Toutes les eaux pluviales sont infiltrées sur la parcelle jusqu'à une pluie 10 ans en zone peu sensible, 30 ans pour une zone sensible.

CAS 2 – Mon sol est un sol peu perméable : sol argileux, rocheux

Je dois :

- **Infiltrer les 10 premiers millimètres** de pluie sur mon terrain
- Puis, **retenir l'eau de la pluie 10 ans en zone peu sensible, 30 ans en zone sensible, avant de la rejeter** au milieu naturel. En cas d'impossibilité de rejet au milieu naturel, le rejet se fera au réseau d'assainissement.

Pour évaluer la capacité d'infiltration de mon sol, soit je fais réaliser un test d'infiltration, soit je prends la valeur proposée : **$K = 5.10^{-7}$ m/s.**

Volume à infiltrer pour une pluie de 10 mm

Le volume à infiltrer se calcule de la manière suivante :

$$V_{inf} = S_{imp} \times 0.01$$

V_{inf} : Volume d'infiltration en m³

S_{imp} : Surface imperméabilisée sur la parcelle en m²

Surface de fond de l'ouvrage d'infiltration

La surface de fond de l'ouvrage correspond à la surface nécessaire pour que la pluie s'infilte correctement dans le sol. Le tableau suivant présente les surfaces à mettre en place en fonction du volume à infiltrer et du temps de vidange.

Ainsi, avec la valeur proposée de **5.10^{-7} m/s**, les surfaces de fond des ouvrages (m²) sont :

Volume à infiltrer (m ³) Temps de vidange (jour)	0,25	0,5	0,75	1	1,25	1,5	2	2,5	3
1	6 m ²	12 m ²	17 m ²	23 m ²	29 m ²	35 m ²	46 m ²	58 m ²	69 m ²
2	3 m ²	6 m ²	9 m ²	12 m ²	14 m ²	17 m ²	23 m ²	29 m ²	35 m ²
3	2 m ²	4 m ²	6 m ²	8 m ²	10 m ²	12 m ²	15 m ²	19 m ²	23 m ²
4	1,5 m ²	3 m ²	4 m ²	6 m ²	7 m ²	9 m ²	12 m ²	14 m ²	17 m ²
6	1 m ²	2 m ²	3 m ²	4 m ²	5 m ²	6 m ²	8 m ²	10 m ²	12 m ²
8	1 m ²	1,5 m ²	2 m ²	3 m ²	4 m ²	4 m ²	6 m ²	7 m ²	9 m ²
10	0,5 m ²	1 m ²	2 m ²	2 m ²	3 m ²	3 m ²	5 m ²	6 m ²	7 m ²

Le choix temps de vidange revient au propriétaire, en tenant compte du fait que :

- Plus le temps de vidange est important, plus la surface du fond de l'ouvrage sera petite ;
- Plus le temps de vidange est faible, moins les eaux pluviales stagnent au fond de l'ouvrage.

Volume à retenir avant rejet au milieu naturel ou réseau d'assainissement

- En zone sensible, le volume de rétention est de :

$$V_{\text{rét}} = S_{\text{imp}} \times 0.03$$

Avec :

$V_{\text{rét}}$: Volume de rétention en m³

S_{imp} : Surface imperméabilisée sur la parcelle en m²

- En zone peu sensible, le volume de rétention est de :

$$V_{\text{rét}} = S_{\text{imp}} \times 0.02$$

Avec :

$V_{\text{rét}}$: Volume de rétention en m³

S_{imp} : Surface imperméabilisée sur la parcelle en m²

Les débits de fuite des ouvrages de rétention sont définis dans le règlement.

5. UN CAS CONCRET

Un particulier souhaite construire un bâtiment sur une parcelle de 200 m² située dans le périmètre de protection des risques d'inondation de l'Oudan. Il se situe donc en zone sensible. La surface imperméabilisée par le projet est de 150 m².

Il a donc le choix : soit suivre les dimensionnements proposés, soit réaliser une petite étude pour optimiser ses ouvrages. Dans ce cas, par exemple, le pétitionnaire estime que son sol est favorable à l'infiltration. Le pétitionnaire décide de donc de faire évaluer la perméabilité de son sol. Cette étude lui confirme ses observations : la perméabilité du sol est de $K = 1.10^{-6}$ m/s.

Dans ce cas, il devra faire installer un dispositif d'infiltration des eaux pluviales pour éviter tout rejet pour une pluie d'occurrence trentennale.

Si son sol infiltre à 1.10^{-6} m/s, le dispositif d'infiltration devra avoir un volume de 1,5 m³ et le fond de l'ouvrage aura une surface de 3,5 m² car le pétitionnaire souhaite que son ouvrage se vidange en 5 jours seulement. (Sans étude spécifique, la surface du fond de l'ouvrage, pour une perméabilité $K = 5.10^{-7}$ m/s aurait été de 7 m²)

Son ouvrage d'infiltration sera couplé par un bassin de rétention de 3 m³ avec un rejet à débit limité de 2 l/s.

ANNEXE 2 : ESSENCES VEGETALES RECOMMANDEES

Fiche des essences végétales recommandées pour COUTOUVRE

Dans le cadre de la politique de développement durable menée par le Conseil général de la Loire, une attention particulière est portée sur la promotion des essences locales pour tout projet de plantations, adaptées aux conditions pédoclimatiques du territoire, dans un objectif de protection de l'environnement et des paysages.

Les Essences locales à privilégier

➤ Arbres à haut jet :

- Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
- Chêne sessile (*Quercus petraea*)
- Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*)
- Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)
- Hêtre (*Fagus sylvatica*)
- Merisier (*Prunus avium*)
- Tilleul (*Tilia platyphyllos*)

➤ Arbres bas ou arbres recépés :

- Bouleau (*Betula verrucosa*)
- Charme (*Carpinus betulus*)
- Châtaigner (*Castanea sativa*)
- Erable champêtre (*Acer campestre*)
- Genévrier (*Juniperus communis*)
- Poirier commun (*Pyrus pyraeaster*)
- Alisier blanc (*Sorbus aria*)

➤ Arbustes :

- Ajonc d'Europe (*Ulex europaeus*)
- Aubépine (*Craetaegus monogyna*)
- Camérisier (*Lonicera xylosteum*)
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
- Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)
- Genêt des teinturiers (*Genista tinctoria*)
- Groseillier à maquereau (*Ribes uva crispa*)
- Houx (*Ilex aquifolium*)
- Noisetier (*Corylus avellana*)
- Pommier sauvage (*Malus sylvestris*)
- Prunellier (*Prunus spinosa*)
- Troène (*Ligustrum vulgare*)
- Sureau noir (*Sambucus nigra*)