



Plan Local d'Urbanisme P.L.U.



PLAN LOCAL D'URBANISME

Mise en révision du POS par délibération du Conseil Municipal en date du 7 Avril 2008
Arrêt du PLU par délibération du Conseil Municipal en date du 27 Juin 2012

Approbation : 5 Septembre 2014

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 5 Septembre 2014

REVISIONS ET MODIFICATIONS

Modification simplifiée du 27 juin 2019

5

Règlement

Département de la Loire

Commune de
FRAISSES



34, Rue Georges Plasse
42300 ROANNE
Tel. : 04 77 67 83 06
E-mail : urbanisme@realites-be.fr

SOMMAIRE

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

1. Champ d'application territorial du PLU	3
2. Portée respective du règlement et des autres législations	3
3. Reconstruction à l'identique en cas de sinistre	3
4. Restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs	3
5. Permis de démolir	4
6. Adaptation mineure	4
7. Non application de l'article R.123-10-1	4
8. Division du territoire en zones	4
9. Nuancier de couleurs	5
10. Zone inondable	5
1. REGLEMENT DE LA ZONE UB-UBi	7
2. REGLEMENT DE LA ZONE UC-UCi	13
3. REGLEMENT DE LA ZONE UF-UFi	20
4. REGLEMENT DE LA ZONE UP-UPi	26
5. REGLEMENT DES ZONES 1AUa ET 1AUb	33
6. REGLEMENT DES ZONES 2AU-2AUi ET 2AUa-2AUai	40
7. REGLEMENT DES ZONES A, Aco ET An-Ani	47
8. REGLEMENT DES ZONES N-Ni, Nco-Ncoi, Nh, NI-Nli ET Nj	55

DISPOSITIONS NON REGLEMENTAIRES, A TITRE D'INFORMATION

ANNEXE 1 AU REGLEMENT : LISTE DES ESSENCES VEGETALES LOCALES CONSEILLEES	64
ANNEXE 2 AU REGLEMENT : PRESCRIPTIONS DU CONSEIL GENERAL DE LA LOIRE	65
ANNEXE 3 AU REGLEMENT : EXTRAIT DE LA CHARTE DU FONCIER AGRICOLE DANS LA LOIRE	66
ANNEXE 4 AU REGLEMENT : DISPOSITIONS LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES S'APPLIQUANT INDEPENDAMMENT DU REGLEMENT	72

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions de l'article R.123.9 du Code de l'Urbanisme.

1. Champ d'application territorial du PLU

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de FRAISSES.

Il fixe, sous réserve des droits des tiers et du respect de toute autre réglementation en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

2. Portée respective du règlement et des autres législations

- a) Sont et demeurent en vigueur les dispositions du Règlement National d'Urbanisme visées par l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme.
- b) Sont et demeurent en vigueur les dispositions relatives au sursis à statuer visées par les articles L.111-7 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- c) Demeurent notamment applicables, nonobstant les dispositions du présent P.L.U., et dans leur domaine de compétence spécifique, les réglementations particulières suivantes :
 - Le Code de Santé Publique
 - le Code Civil
 - le Code de la Construction et de l'Habitation
 - le Code de la Voirie Routière
 - le Code des Communes
 - le Code Forestier
 - le Règlement Sanitaire Départemental
 - le Code Minier
 - le Code Rural et de la pêche maritime

- le Code de l'Environnement
- les autres législations et réglementations en vigueur

d) Demeurent notamment applicables, les servitudes d'utilité publique.

Dans ce cadre, il est impératif de se référer à la liste et au plan des servitudes d'utilité publique.

e) Compatibilité des règles de lotissement et de celles du Plan Local d'Urbanisme

En application de l'article L.442-9 et suivants du Code de l'Urbanisme, les règles propres aux lotissements cessent de s'appliquer 10 ans après l'autorisation de lotir ; les règles du PLU en vigueur s'y substituent automatiquement, sauf dispositions contraires arrêtées par les colotis.

3. Reconstruction à l'identique en cas de sinistre

En application de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée dans toutes les zones du P.L.U., dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

4. Restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs

Sous réserve des dispositions de l'article L.421-5 du code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. Il est alors nécessaire de respecter également les règles du présent règlement.

5. Permis de démolir

En application des articles L.421-3 et R.421-28e du code de l'urbanisme, les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètres de protection des monuments historiques.

6. Adaptation mineure

Les dispositions des articles 3 à 12 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions environnantes.

7. Non application de l'article R.123-10-1

Cet article R.123-10-1 du code de l'urbanisme stipule que « dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

Le règlement de la commune de Fraisses s'y oppose, c'est-à-dire que les règles de ce document s'appliquent à toutes les constructions et non pas à l'ensemble d'une opération.

Ex : les reculs par rapport aux voies ou aux limites séparatives s'appliquent pour chaque construction et non pas uniquement pour la limite de l'opération.

8. Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles, et en zones naturelles et forestières, auxquelles s'appliquent les présentes "Dispositions Générales", ainsi que les dispositions particulières suivantes :

- les différents chapitres du Titre II pour les **zones urbaines** : **UB – UB_i – UC – UC_i – UF – UFi – UP – UP_i**

(articles L.123.1 - L.123.2 - R. 123-4 - R.123.5)

« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ». (R.123-5)

- les différents chapitres du Titre III pour les **zones à urbaniser** : **2AU – 2AU_i – 2AU_a – 2AU_{ai} – 1AU_a – 1AU_b**

(articles L.123.1 – R.123.4 – R.123.6).

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

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

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

- les différents chapitres du Titre IV pour les **zones agricoles : A – Aco – An - Ani**

(articles L.123.1 – R.123.4 - R.123.7)

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A ».

- les différents chapitres du Titre V pour les **zones naturelles et forestières : N – Ni - Nco – Ncoi - Nh – NI - Nli – Nj**

(articles L.123.1 - L.123.4 - R.123.4 - R.123.8)

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

9. Nuancier de couleurs

Sont interdits :

- Le blanc pur
- Le bleu et le vert : y compris toutes les nuances ou déclinaisons (par exemple, un blanc bleuté ou un gris vert sont interdits)

10. Zone inondable

La commune est concernée par un projet de Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (PPRNPI) de l'Ondaine. Une étude hydrologique et hydraulique sur l'ensemble du bassin versant de l'Ondaine a été réalisée,

permettant de définir des aléas et de nouvelles zones inondables. Ces zones inondables ont été reportées sous un indice « i », sur les plans de zonage. Il s'agit d'études en cours ayant fait l'objet d'un porter à connaissance complémentaire de l'Etat en 2014. Ce sont donc ces zones inondables modifiées au 1^{er} Février 2014, mais qui restent provisoires qui ont été reportées. Une annexe du PLU est réalisée à ce sujet.

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 DDT de la Loire, sont délivrées en application des principes qui doivent répondre aux objectifs suivants:

- Interdire les implantations dans les zones les plus dangereuses ;
- Préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues ;
- Sauvegarder l'équilibre des milieux dépendant des petites crues et la qualité des paysages.

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

1. REGLEMENT DE LA ZONE UB-UBi

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UB représente le centre-ville de Fraisses, comportant une diversité des fonctions urbaines qu'il est important de conserver avec de l'habitat, des commerces et services.

L'indice « i » correspond à la zone soumise au risque d'inondation.

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UB 1 OCCUPATIONS INTERDITES

- Les constructions agricoles et forestières
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- Les industries
- Les terrains de camping, de caravanage, d'habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement des caravanes isolées
- Les dépôts de véhicules, sauf ceux liés à une activité économique existante
- Le long de l'axe repéré au titre de l'article L.123-1-5.7°bis sur le plan de zonage, les changements de destination des commerces et services à vocation d'habitat

ARTICLE UB 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les entrepôts à condition que leur emprise au sol n'excède pas 80 m²
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; *la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements*
- Les installations classées soumises à déclaration sont autorisées à condition de ne pas engendrer de risques importants ou provoquer de nuisances ou dangers pour la vocation d'habitat de la zone
- Les constructions et occupations du sol sont autorisées à condition de ne pas compromettre la continuité des liaisons modes doux existantes ou la création de nouvelles liaisons, telles qu'identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 6° du Code de l'Urbanisme, à moins de recréer en remplacement une nouvelle liaison modes doux de caractéristiques équivalentes.
- En zone UB_i, les autorisations d'occupation du sol seront délivrées après avis de la cellule risques de la DDT de la Loire, en application des principes de la disposition générale DG10.

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE UB 3

ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et présenter des caractéristiques adaptées à l'approche véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques ; notamment les garages collectifs ou groupes de garages individuels doivent disposer d'un seul accès sur la voie publique.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux pluviales.

Les garages et portails d'entrée seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité.

2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

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

ARTICLE UB 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

La gestion des eaux pluviales doit se réaliser de façon à limiter les débits et assurer l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel.

Aussi, toute construction nouvelle doit au préalable assurer une gestion de ses eaux pluviales, par l'intermédiaire d'un dispositif individuel ou collectif de rétention. Ensuite, les eaux pluviales seront rejetées au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe et s'il est en capacité de recevoir de nouveaux apports, ou à tout autre exutoire désigné par l'autorité compétente.

4. Réseaux secs

Les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être enfouis, entre la parcelle et le point de raccordement avec le réseau existant.

ARTICLE UB 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UB 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVÉES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des maisons existantes (au nu des façades existantes)
- soit en recul, à une distance maximale de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies.

D'autres implantations sont possibles, avec une distance supérieure à 10 mètres :

- lorsque le projet de construction intéresse un côté d'îlot, la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots. La continuité minérale de la rue devra cependant être assurée.
- Lorsque la façade sur rue est supérieure à 14 mètres, une faible partie peut alors être édifiée en retrait.
- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état édifiée en retrait, le bâtiment peut alors être édifié pour tout ou partie en prolongement de la construction existante.
- Lorsqu'une construction principale est construite à l'alignement ou en retrait comme prévu au premier alinéa, des autres constructions peuvent se réaliser à l'arrière, avec un recul supérieur à 10 mètres de l'alignement de la voie

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il peut être imposé d'établir un pan coupé à l'angle de deux alignements.

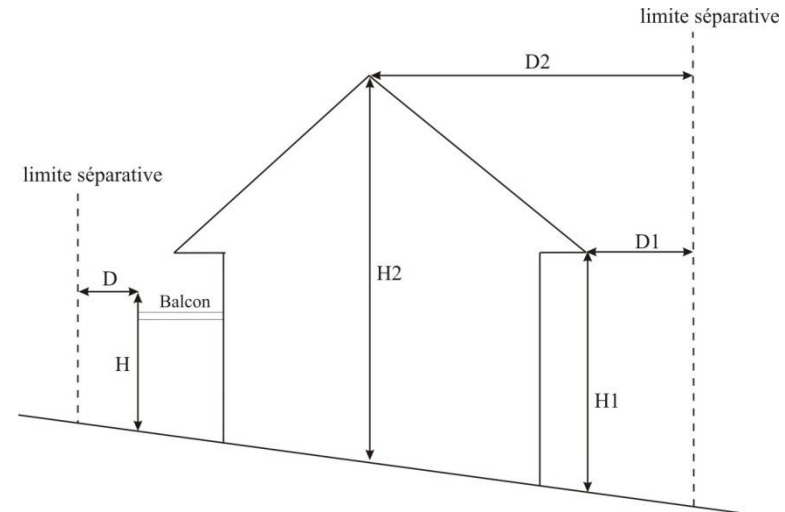
Les installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif sont également possibles à plus de dix mètres de l'alignement.

ARTICLE UB 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A partir de l'alignement des voies, les constructions en façade sur rue doivent s'implanter sur au moins une limite séparative. Dans le cas où elles ne s'adosent pas à l'autre limite séparative, la distance doit être égale à la moitié de la hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

$D - D1 - D2 > 3$ mètres

$D > H/2$ et $D1 > H1/2$ et $D2 > H2/2$



Les constructions à l'arrière du bâtiment sur rue peuvent s'implanter :

- Soit le long des limites séparatives :
 - o Si la hauteur sur limite n'excède pas 3,5 mètres sur limite par rapport au terrain naturel avant affouillement ou exhaussement
 - o S'il existe déjà un bâtiment édifié en limite sur la parcelle voisine, avec une hauteur sur limite supérieure à 3,5 mètres, à condition de respecter la même hauteur du bâtiment.
- Soit à une distance égale à la moitié de la hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

Les aménagements et extensions de constructions existantes non édifiées sur limite séparative ou édifiées à moins de 3 mètres de la limite séparative sont autorisés à condition de respecter la distance existante ou de s'étendre jusqu'en limite séparative.

L'implantation des piscines et des ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est possible à moins de 3 mètres des limites séparatives.

ARTICLE UB 8

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES
PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME
PROPRIETE**

Non réglementé.

ARTICLE UB 9

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non réglementé.

ARTICLE UB 10

HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel préexistant avant tous travaux jusqu'à l'égout du toit. Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres à l'égout (5 niveaux, R+4).

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 15 mètres sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

La hauteur des installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE UB 11

ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent

pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

2. Adaptation au terrain :

Les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

Les buttes de terre sont limitées à 1,5 mètre maximum par rapport au terrain initial avant travaux d'affouillement ou d'exhaussement. Dans le cas d'un mur de soutènement, la hauteur totale du mur de soutènement et de la butte est limitée à 1,5 mètre maximum. Les murs de soutènement doivent être réalisés selon les règles de l'art.

3. Toitures :

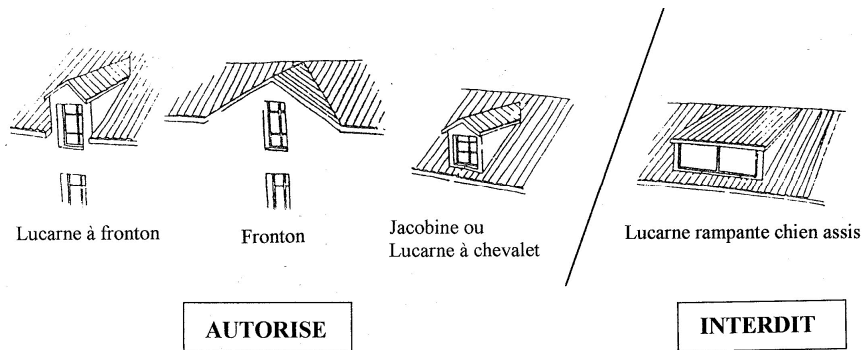
Les toitures doivent avoir minimum 2 pans par volume dans le sens convexe ; leur pente étant comprise entre 30 et 50 %. La ligne de faitage doit être parallèle à la plus grande longueur du bâtiment, lorsque le bâtiment n'est pas carré. Cette condition peut être écartée sur justification d'intérêt architectural.

Les toitures terrasses et les toitures tropéziennes sont autorisées.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction ou pour les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m².

Les couvertures seront exécutées en matériaux d'aspect et de forme similaire à la tuile de ton rouge ou brun. Le panachage des couleurs de toiture est interdit. Les toitures en matériaux d'aspect et de forme similaire aux tôles et plastique ondulées sont interdites.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobine).



Ces prescriptions ne s'appliquent pas pour les couvertures des vérandas et piscines, la pente des toitures peut être différente ainsi que leur couleur. Les couleurs des toitures ne s'appliquent pas aux toitures terrasses et aux ouvrages nécessaires aux énergies renouvelables.

4. Façades :

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature ou par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc,...

Lorsque le bâtiment n'est pas réalisé en bois, pierres ou briques, les couleurs des façades respecteront celles du nuancier joint au règlement.

Ces précédentes prescriptions concernant les couleurs des façades ne s'appliquent pas aux piscines et aux vérandas, ainsi qu'aux toitures terrasses végétalisées et aux ouvrages nécessaires aux énergies renouvelables.

5. Clôtures :

Les clôtures restent facultatives.

Le long du domaine public, si une clôture est réalisée, elle doit avoir une hauteur maximum de 2 mètres. Elle sera constituée :

- Soit d'une haie vive d'essences locales et variées (se reporter à la liste en annexe du règlement)

- Soit d'un système à claire-voie léger, grillage par exemple
- Soit par un mur bahut de 1 mètre maximum en pierres apparentes ou en matériaux enduits selon le même aspect et la même couleur que les façades de la construction principale, pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximum de 1,4 mètre, l'ensemble pouvant être doublé d'une haie végétale d'essence locale et variée.

La hauteur maximale pourra être réduite pour des raisons de visibilité ou de sécurité routière.

Sur limite séparative, si une clôture est réalisée, elle doit avoir une hauteur maximum de 2 mètres. Elle sera constituée :

- Soit d'une haie vive d'essences locales et variées (se reporter à la liste en annexe du règlement)
- Soit d'un système à claire-voie léger, grillage par exemple
- Soit d'un système brise vue (panneaux par exemple)
- Soit par un mur bahut de 1 mètre maximum en pierres apparentes ou en matériaux enduits selon le même aspect et la même couleur que les façades de la construction principale, pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie ou d'un système brise vue d'une hauteur maximum de 1 mètre, l'ensemble pouvant être doublé d'une haie végétale d'essence locale et variée.

Si des murets d'une hauteur de plus de 1 mètre existent, il est possible de reconstruire cette clôture pleine existante de la même hauteur ou d'étendre la clôture en respectant la même hauteur.

Les murs de soutènement (mur béton, enrochement, éléments modulaire permettant une végétalisation, mur en pierre) sont des murs destinés à assurer la stabilité d'un ouvrage ou à permettre un apport de terre. Ils sont limités à une hauteur de 1,5 mètre, et ne constituent pas des clôtures. Par contre, lorsqu'un mur de soutènement d'une hauteur supérieure à 1 mètre est réalisé, il est

interdit de réaliser un mur de clôture. Dans ce cas, la clôture peut être composée soit d'un système à claire-voie d'une hauteur maximum de 1,10 mètre, soit d'une haie d'essences locales et variées.

6. Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés voire recommandés (cuve de récupération des eaux de pluie par exemple,...). Les panneaux solaires sont autorisés à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions, que ce soit en façade ou en toiture. Ils peuvent donc engendrer des couleurs de façades et de toitures différentes que celles définies précédemment. Les toitures terrasses entièrement végétalisées sont autorisées. Les installations de type pompe à chaleur doivent être au maximum masquées depuis les voies et espaces publics.

7. Ouvrages et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas mais leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

ARTICLE UB 12 STATIONNEMENT

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Pour les constructions neuves, les démolitions – reconstructions, il est exigé 2 places de stationnement par logement.
- Pour les réhabilitations et changements de destination, il est exigé 1 place de stationnement par logement.

Pour les autres constructions, le stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

ARTICLE UB 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement doivent être aménagées, entretenues et plantées d'essences locales et variées (voir liste en annexe)

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UB 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

ARTICLE UB 15 OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UB 16 OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

2. REGLEMENT DE LA ZONE UC-UCi

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UC représente l'extension urbaine de Fraisses, comportant une densité plus faible. Il s'agit d'une zone principalement à vocation d'habitat périphérique au centre-ville, dans laquelle il convient également de permettre une diversité des fonctions urbaines.

L'indice « i » correspond à la zone soumise au risque d'inondation.

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UC 1 OCCUPATIONS INTERDITES

- Les constructions agricoles et forestières
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- Les industries
- Les terrains de camping, de caravanage, d'habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement des caravanes isolées
- Les dépôts de véhicules, sauf ceux liés à une activité économique existante
- Toutes les constructions et installations dans les secteurs repérés sur le plan de zonage en espace vert au titre L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, excepté celles prévues à l'article 2.

ARTICLE UC 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les entrepôts à condition que leur emprise au sol n'excède pas 80 m²
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; *la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements*
- Les installations classées soumises à déclaration sont autorisées à condition de ne pas engendrer de risques importants ou provoquer de nuisances ou dangers pour la vocation d'habitat de la zone.
- Sur les espaces verts repérés au titre de l'article L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme, sont autorisés les aires de jeux et de sports ouvertes au public, les aires de stationnement ouvertes au public à condition de rester paysagées et les constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif, notamment les ouvrages de gestion et rétention des eaux pluviales.
- Les constructions et occupations du sol sont autorisées à condition de ne pas compromettre la continuité des liaisons modes doux existantes ou la création de nouvelles liaisons, telles qu'identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 6° du Code de l'Urbanisme, à moins de recréer en remplacement une nouvelle liaison modes doux de caractéristiques équivalentes.
- En zone UCi, les autorisations d'occupation du sol seront délivrées après avis de la cellule risques de la DDT de la Loire, en application des principes de la disposition générale DG10.

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE UC 3 ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et présenter des caractéristiques adaptées à l'approche véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques ; notamment les garages collectifs ou groupes de garages individuels doivent disposer d'un seul accès sur la voie publique.

Chaque fond ne disposera en principe que d'un seul accès charretier.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux pluviales.

Les garages et portails d'entrée seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité.

Les garages et les portails seront aménagés de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire en dehors de la chaussée.

2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Pour plus de 4 logements desservis, les voies privées et publiques se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour par une plate-forme de 20 mètres de diamètre

Pour plus de 4 logements desservis, il est imposé qu'un espace spécifique et suffisant soit créé en bordure du domaine public pour le stockage des poubelles et les boîtes aux lettres.

Pour les voies à créer, la plate-forme (*largeur de la voie sans accotement*) sera au minimum de 5,5 mètres et pourra être réduite à 4 mètres si la voie est en impasse et n'a pas plus de 60 mètres de long et ne dessert pas plus de 3 logements.

ARTICLE UC 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

La gestion des eaux pluviales doit se réaliser de façon à limiter les débits et assurer l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel.

Aussi, toute construction nouvelle doit au préalable assurer une gestion de ses eaux pluviales, par l'intermédiaire d'un dispositif individuel ou collectif de rétention. Ensuite, les eaux pluviales seront rejetées au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe et s'il est en capacité de recevoir de nouveaux apports, ou à tout autre exutoire désigné par l'autorité compétente.

4. Réseaux secs

Les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être enfouis, entre la parcelle et le point de raccordement avec le réseau existant.

ARTICLE UC 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UC 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVÉES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les constructions doivent s'implanter en retrait de minimum 3 mètres de l'alignement des voies.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont possibles à moins de 3 mètres, à condition de respecter la distance existante.

Les constructions annexes et les piscines sont autorisées à moins de 3 mètres de l'alignement des voies.

Les constructions annexes peuvent s'implanter à l'alignement à condition de disposer d'une emprise au sol de moins de 20 m² et une hauteur inférieure à 3,5 mètres sur l'alignement.

L'implantation des ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de 3 mètres.

ARTICLE UC 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit sur limite séparative si :
 - o la hauteur n'excède pas 3,5 mètres sur limite par rapport au terrain naturel avant affouillement ou exhaussement

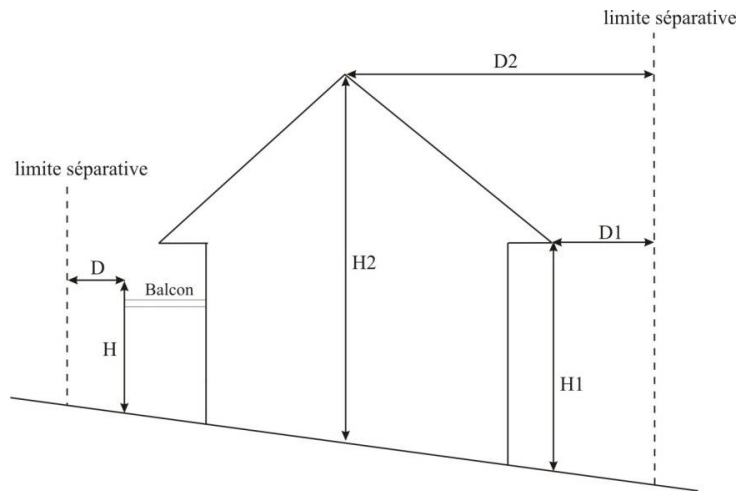
OU

- o la construction s'adosse à un bâtiment voisin implanté sur limite séparative, d'une hauteur supérieure à 3,5 mètres, et à condition d'en respecter la hauteur

OU

- o si des constructions sont édifiées simultanément sur des tenements contigus

- Soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment et avec un minimum 3 mètres
- Dans une bande de 3 m à 3,5 m de la limite séparative, la hauteur des constructions autorisées peut atteindre 3,5 m



$D - D1 - D2 \geq 3,5$ mètres
 $D > H$ et $D1 > H1$ et $D2 > H2$

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont autorisés à moins de 3 mètres à condition de respecter la distance existante.
 L'implantation des ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de 3 mètres.

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

Les constructions à usage d'habitation (*ne comprenant pas les annexes et piscines*) doivent être implantées :
 - soit de façon mitoyenne

- soit de manière à préserver l'ensoleillement des constructions voisines avec un minimum de 6 mètres entre les constructions d'habitation.

ARTICLE UC 9 COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non réglementé.

ARTICLE UC 10 HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel préexistant avant tous travaux jusqu'à l'égout du toit. Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout (2 niveaux, R+1).

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 6 mètres sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

La hauteur des installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE UC 11 ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

2. Adaptation au terrain :

Les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

Les buttes de terre sont limitées à 1,5 mètre maximum par rapport au terrain initial avant travaux d'affouillement ou d'exhaussement. Dans le cas d'un mur de soutènement, la hauteur totale du mur de soutènement et de la butte est limitée à 1,5 mètre maximum. Les murs de soutènement doivent être réalisés selon les règles de l'art.

3. Toitures :

Les toitures doivent avoir minimum 2 pans par volume dans le sens convexe ; leur pente étant comprise entre 30 et 50 %. La ligne de faitage doit être parallèle à la plus grande longueur du bâtiment, lorsque le bâtiment n'est pas carré.

Cette condition peut être écartée sur justification d'intérêt architectural.

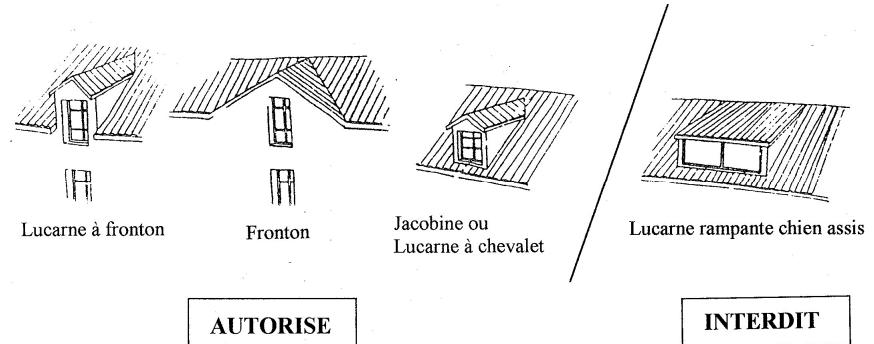
Les toitures terrasses et les toitures tropéziennes sont autorisées.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction ou pour les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m².

Les couvertures seront exécutées en matériaux d'aspect et de forme similaire à la tuile de ton rouge ou brun. Le panachage des couleurs de toiture est interdit.

Les toitures en matériaux d'aspect et de forme similaire aux tôles et plastique ondulées sont interdites.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobine).



Ces prescriptions ne s'appliquent pas pour les couvertures des vérandas et piscines, la pente des toitures peut être différente ainsi que leur couleur. Les couleurs des toitures ne s'appliquent pas aux toitures terrasses et aux ouvrages nécessaires aux énergies renouvelables.

4. Façades :

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature ou par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc,...

Lorsque le bâtiment n'est pas réalisé en bois, pierres ou briques, les couleurs des façades respecteront celles du nuancier joint au règlement.

Ces précédentes prescriptions concernant les couleurs des façades ne s'appliquent pas aux piscines et aux vérandas, ainsi qu'aux toitures terrasses végétalisées et aux ouvrages nécessaires aux énergies renouvelables.

5. Clôtures :

Les clôtures restent facultatives.

Le long du domaine public, si une clôture est réalisée, elle doit avoir une hauteur maximum de 2 mètres. Elle sera constituée :

- Soit d'une haie vive d'essences locales et variées (se reporter à la liste en annexe du règlement)
- Soit d'un système à claire-voie léger, grillage par exemple

- Soit par un mur bahut de 1 mètre maximum en pierres apparentes ou en matériaux enduits selon le même aspect et la même couleur que les façades de la construction principale, pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximum de 1,4 mètre, l'ensemble pouvant être doublé d'une haie végétale d'essence locale et variée.

La hauteur maximale pourra être réduite pour des raisons de visibilité ou de sécurité routière.

Sur limite séparative, si une clôture est réalisée, elle doit avoir une hauteur maximum de 2 mètres. Elle sera constituée :

- Soit d'une haie vive d'essences locales et variées (se reporter à la liste en annexe du règlement)
- Soit d'un système à claire-voie léger, grillage par exemple
- Soit d'un système brise vue (panneaux par exemple)
- Soit par un mur bahut de 1 mètre maximum en pierres apparentes ou en matériaux enduits selon le même aspect et la même couleur que les façades de la construction principale, pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie ou d'un système brise vue d'une hauteur maximum de 1,4 mètre, l'ensemble pouvant être doublé d'une haie végétale d'essence locale et variée.

Si des murets d'une hauteur de plus de 1 mètre existent, il est possible de reconstruire cette clôture pleine existante de la même hauteur ou d'étendre la clôture en respectant la même hauteur.

Les murs de soutènement (mur béton, enrochement, éléments modulaire permettant une végétalisation, mur en pierre) sont des murs destinés à assurer la stabilité d'un ouvrage ou à permettre un apport de terre. Ils sont limités à une hauteur de 1,5 mètre, et ne constituent pas des clôtures. Par contre, lorsqu'un mur de soutènement d'une hauteur supérieure à 1 mètre est réalisé, il est interdit de réaliser un mur de clôture. Dans ce cas, la clôture peut être composée

soit d'un système à claire-voie d'une hauteur maximum de 1,10 mètre, soit d'une haie d'essences locales et variées.

6. Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés voire recommandés (cuve de récupération des eaux de pluie par exemple,...). Les panneaux solaires sont autorisés à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions, que ce soit en façade ou en toiture. Ils peuvent donc engendrer des couleurs de façades et de toitures différentes que celles définies précédemment. Les toitures terrasses entièrement végétalisées sont autorisées. Les installations de type pompe à chaleur doivent être au maximum masquées depuis les voies et espaces publics.

7. Ouvrages et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas mais leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

ARTICLE UC 12

STATIONNEMENT

Le stationnement des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective et correspondre aux besoins de l'opération.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

- au minimum une place de stationnement pour les logements de 80 m² de surface de plancher,
- 2 places maximum par logement jusqu'à 120m² de surface de plancher,

- Au-delà de 120m², 3 places de stationnements maximum seront prévues.

En plus, pour les opérations d'aménagement d'ensemble à usage d'habitat (*en collectif, groupé ou individuel*), il est exigé une place commune de stationnement pour 3 logements.

Pour les autres constructions, le stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

ARTICLE UC 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées, entretenues et plantées d'essences locales et variées (*voir liste en annexe*).

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UC 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

ARTICLE UC 15 OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UC 16

OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

3. REGLEMENT DE LA ZONE UF-UFi

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UF représente une zone à vocation économique.
L'indice « i » correspond à la zone soumise au risque d'inondation.

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UF 1 OCCUPATIONS INTERDITES

- Les constructions agricoles et forestières
- Les terrains de camping, de caravanage, d'habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement des caravanes isolées
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes

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

- Les commerces à condition qu'ils soient complémentaires à l'activité artisanale ou industrielle existante et qu'ils ne représentent pas plus de 30 % de la surface de plancher existante.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; *la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.*
- Les constructions et occupations du sol sont autorisées à condition de ne pas compromettre la continuité des liaisons modes doux existantes ou la

création de nouvelles liaisons, telles qu'identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 6° du Code de l'Urbanisme, à moins de recréer en remplacement une nouvelle liaison modes doux de caractéristiques équivalentes.

- En zone UFi, les autorisations d'occupation du sol seront délivrées après avis de la cellule risques de la DDT de la Loire, en application des principes de la disposition générale DG10.

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE UF 3 ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et présenter des caractéristiques adaptées à l'approche véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

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

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux pluviales.

2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

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

ARTICLE UF 4

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle ou artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

La gestion des eaux pluviales doit se réaliser de façon à limiter les débits et assurer l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel.

Aussi, toute construction nouvelle doit au préalable assurer une gestion de ses eaux pluviales, par l'intermédiaire d'un dispositif individuel ou collectif de rétention. Ensuite, les eaux pluviales seront rejetées au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe et s'il est en capacité de recevoir de nouveaux apports, ou à tout autre exutoire désigné par l'autorité compétente.

4. Réseaux secs

Les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être enfouis, entre la parcelle et le point de raccordement avec le réseau existant.

ARTICLE UF 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UF 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVÉES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

1. Dispositions le long de la RD 25 en dehors des portes d'agglomération

Le long de la RD 25 et en dehors des portes d'agglomération, les retraits sont de 15 mètres de l'axe pour toutes les constructions.

Recul des constructions en fonction du relief, en bordure d'un projet d'aménagement d'une route départementale existante

Les marges de recul devront d'une part respecter les valeurs indiquées précédemment et reportées sur les plans de zonage et d'autre part tenir compte de la dénivellation du terrain. Elles seront égales, par rapport à l'axe de la voie existante, à une distance égale à la somme des dimensions suivantes :

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

Recul des obstacles latéraux en bordure des routes départementales

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

Recul des extensions de bâtiments existants en bordure des routes départementales

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

le recul minimum sera celui recommandé par les obstacles latéraux (7 m du bord de chaussée, 4 m minimum derrière un dispositif non agressif tel que glissière ou fossé).

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

2. Dispositions le long de la RD 25 à l'intérieur des portes d'agglomération et de la rue de l'Ondaine

Les constructions doivent s'implanter en retrait de minimum 5 mètres de l'alignement de la RD 25 (à l'intérieur des portes d'agglomération) et de la rue de l'Ondaine.

3. Dispositions pour les autres voies

Les constructions doivent s'implanter en retrait de minimum 3 mètres de l'alignement des voies.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont possibles à moins de 3 mètres, à condition de respecter la distance existante.

4. Dispositions pour les ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

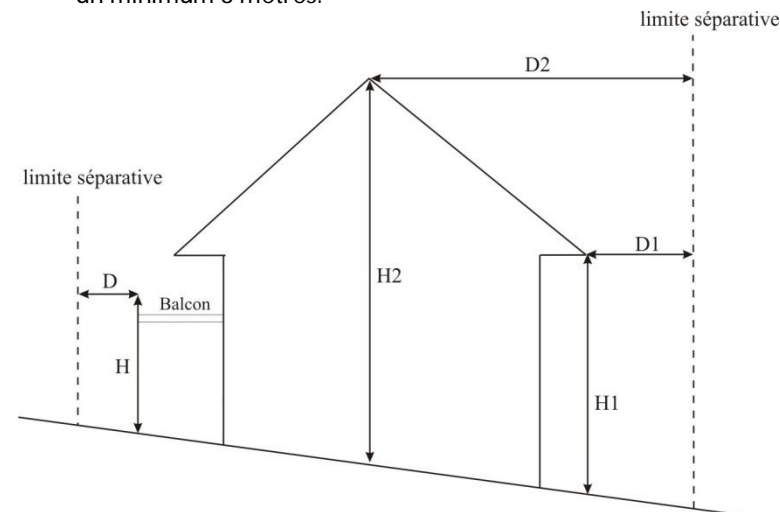
L'implantation des ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de 3 mètres de l'alignement des voies et de 5 mètres de l'alignement de la RD 25 à l'intérieur des portes d'agglomération et de la rue de l'Ondaine.

ARTICLE UF 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Si la construction est située sur une partie de la zone économique qui est limitrophe avec une zone d'habitat, la construction doit s'implanter en retrait de minimum 5 mètres des limites séparatives.

Dans les autres cas (*construction à l'intérieur de la zone économique ou non limitrophe à une zone d'habitat*), la construction doit s'implanter :

- Soit en retrait, à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment avec un minimum 3 mètres.



$$D - D1 - D2 \geq 3 \text{ mètres}$$

$$D > H \text{ et } D1 > H1 \text{ et } D2 > H2$$

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont autorisés à moins de 3 mètres à condition de respecter la distance existante.

L'implantation des ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de 3 mètres.

- Soit sur limite séparative à condition de ne pas jouxter une zone d'habitat.

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

Non réglementé.

ARTICLE UF 9 **COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)**

Le coefficient d'emprise au sol est de maximum 70 %.

ARTICLE UF 10 **HAUTEUR MAXIMUM**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel préexistant avant tous travaux jusqu'à l'égout du toit. Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres à l'égout. Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 15 mètres sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

La hauteur des installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE UF 11 **ASPECT EXTERIEUR**

1. Généralités :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant. Les principes suivants doivent être respectés : simplicité des formes, harmonie des volumes, harmonie des couleurs, intégration dans le site.

2. Adaptation au terrain :

Les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

3. Toitures :

Les toitures doivent avoir minimum 2 pans par volume dans le sens convexe. La ligne de faitage doit être parallèle à la plus grande longueur du bâtiment, lorsque le bâtiment n'est pas carré.

Cette condition peut être écartée sur justification d'intérêt architectural.

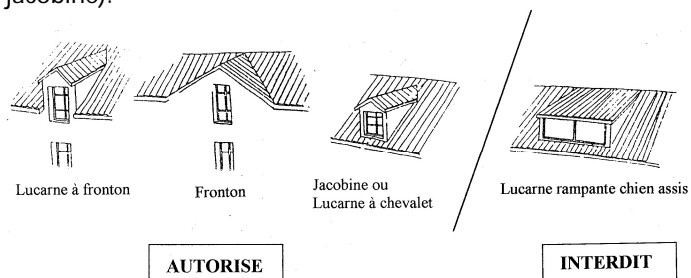
Les toitures terrasses et les toitures tropéziennes sont autorisées.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction ou pour les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m².

Les couvertures seront de couleur de ton rouge, brun ou gris. Le panachage des couleurs de toiture est interdit. Les toitures en matériaux d'aspect et de forme

similaire aux tôles et plastique ondulées sont interdites à l'exception du bac acier qui reste autorisé.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobine).



Ces prescriptions ne s'appliquent pas pour les couvertures des vérandas et piscines, la pente des toitures peut être différente ainsi que leur couleur.

Les couleurs des toitures ne s'appliquent pas aux toitures terrasses et aux ouvrages nécessaires aux énergies renouvelables.

4. Façades :

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature ou par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc,...

Lorsque le bâtiment n'est pas réalisé en bois, pierres ou briques, les couleurs des façades respecteront les couleurs des bâtiments situés dans l'environnement immédiat.

Ces précédentes prescriptions concernant les couleurs des façades ne s'appliquent pas aux piscines et aux vérandas, ainsi qu'aux toitures terrasses végétalisées et aux ouvrages nécessaires aux énergies renouvelables.

5. Clôtures :

Les clôtures restent facultatives.

Le long du domaine public, si une clôture est réalisée, elle doit avoir une hauteur maximum de 2 mètres. Elle sera constituée :

- Soit d'une haie vive d'essences locales et variées (se reporter à la liste en annexe du règlement)
- Soit d'un système à claire-voie léger, grillage par exemple
- Soit par un mur bahut de 1 mètre maximum en pierres apparentes ou en matériaux enduits selon le même aspect et la même couleur que les façades de la construction principale, pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximum de 1 mètre, l'ensemble pouvant être doublé d'une haie végétale d'essence locale et variée.

La hauteur maximale pourra être réduite pour des raisons de visibilité ou de sécurité routière.

Sur limite séparative, si une clôture est réalisée, elle doit avoir une hauteur maximum de 2 mètres. Elle sera constituée :

- Soit d'une haie vive d'essences locales et variées (se reporter à la liste en annexe du règlement)
- Soit d'un système à claire-voie léger, grillage par exemple
- Soit d'un système brise vue (panneaux par exemple)
- Soit par un mur bahut de 1 mètre maximum en pierres apparentes ou en matériaux enduits selon le même aspect et la même couleur que les façades de la construction principale, pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie ou d'un système brise vue d'une hauteur maximum de 1,4 mètre, l'ensemble pouvant être doublé d'une haie végétale d'essence locale et variée.

Si des murets d'une hauteur de plus de 1 mètre existent, il est possible de reconstruire cette clôture pleine existante de la même hauteur ou d'étendre la clôture en respectant la même hauteur.

Les murs de soutènement (mur béton, enrochement, éléments modulaire permettant une végétalisation, mur en pierre) sont des murs destinés à assurer la stabilité d'un ouvrage ou à permettre un apport de terre. Ils sont limités à une hauteur de 1,5 mètre, et ne constituent pas des clôtures. Par contre, lorsqu'un

mur de soutènement d'une hauteur supérieure à 1 mètre est réalisé, il est interdit de réaliser un mur de clôture. Dans ce cas, la clôture peut être composée soit d'un système à claire-voie d'une hauteur maximum de 1,10 mètre, soit d'une haie d'essences locales et variées.

6. Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés voire recommandés (cuve de récupération des eaux de pluie par exemple,...). Les panneaux solaires sont autorisés à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions, que ce soit en façade ou en toiture. Ils peuvent donc engendrer des couleurs de façades et de toitures différentes que celles définies précédemment. Les toitures terrasses entièrement végétalisées sont autorisées. Les installations de type pompe à chaleur doivent être au maximum masquées depuis les voies et espaces publics.

7. Ouvrages et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas mais leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

ARTICLE UF 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective et correspondre aux besoins de l'opération.

Pour le personnel, il est imposé une place de stationnement pour 2 emplois.

ARTICLE UF 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces non bâtis doivent être plantés.

Des rideaux de végétation seront plantés afin de masquer les dépôts.

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UF 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

ARTICLE UF 15 OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UF 16 OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

4. REGLEMENT DE LA ZONE UP-UPi

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UP représente une zone vouée au développement et à l'implantation d'équipements publics et / ou d'intérêt collectif.

L'indice « i » correspond à la zone soumise au risque d'inondation.

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UP 1 OCCUPATIONS INTERDITES

Toutes les constructions, installations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

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

- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public
- Les aires de stationnement ouvertes au public
- Les équipements publics
- Les logements de fonction en vue d'assurer le gardiennage de la zone
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; *la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements*
- Les ouvrages et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif

- En zone UPi, les autorisations d'occupation du sol seront délivrées après avis de la cellule risques de la DDT de la Loire, en application des principes de la disposition générale DG10.

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE UP 3 ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et présenter des caractéristiques adaptées à l'approche véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

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

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux pluviales.

2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

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

ARTICLE UP 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

La gestion des eaux pluviales doit se réaliser de façon à limiter les débits et assurer l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel.

Aussi, toute construction nouvelle doit au préalable assurer une gestion de ses eaux pluviales, par l'intermédiaire d'un dispositif individuel ou collectif de rétention. Ensuite, les eaux pluviales seront rejetées au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe et s'il est en capacité de recevoir de nouveaux apports, ou à tout autre exutoire désigné par l'autorité compétente.

4. Réseaux secs

Les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être enfouis, entre la parcelle et le point de raccordement avec le réseau existant.

ARTICLE UP 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UP 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVÉES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les constructions doivent s'implanter en retrait de minimum 3 mètres de l'alignement des voies.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont possibles à moins de 3 mètres, à condition de respecter la distance existante.

Les constructions annexes sont autorisées à moins de 3 mètres de l'alignement des voies.

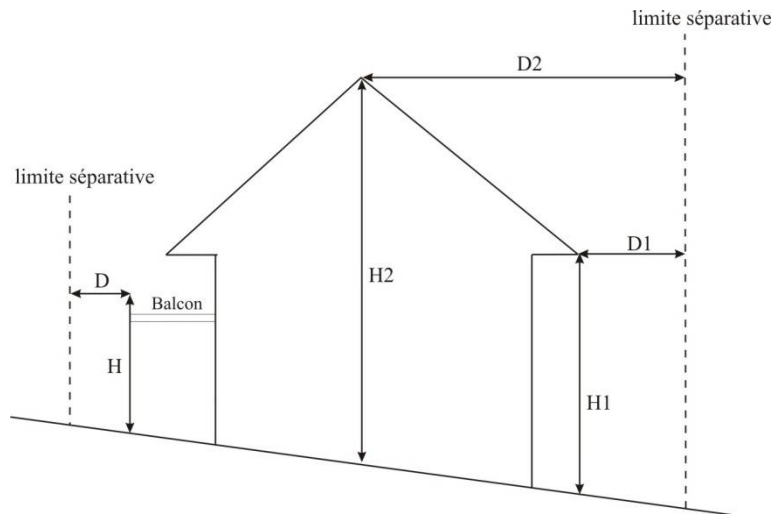
Les constructions annexes peuvent s'implanter à l'alignement à condition de disposer d'une emprise au sol de moins de 20 m² et une hauteur inférieure à 3,5 mètres sur l'alignement.

L'implantation des ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de 3 mètres de l'alignement des voies.

ARTICLE UP 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit en retrait, à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment avec un minimum 5 mètres.



$$D - D1 - D2 \geq 5 \text{ mètres}$$

$$D > H \text{ et } D1 > H1 \text{ et } D2 > H2$$

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont autorisés à moins de 3,5 mètres à condition de respecter la distance existante.

L'implantation des ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de 3,5 mètres.

- Soit sur limite séparative à condition que la hauteur n'excède pas 3,5 mètres sur limite par rapport au terrain naturel avant affouillement ou exhaussement.

ARTICLE UP 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UP 9

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non réglementé.

ARTICLE UP 10

HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel préexistant avant tous travaux jusqu'à l'égout du toit. Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres à l'égout. Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 15 mètres sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

La hauteur des installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE UP 11

ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

2. Adaptation au terrain :

Les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

3. Toitures :

Les toitures doivent avoir minimum 2 pans par volume dans le sens convexe. La ligne de faitage doit être parallèle à la plus grande longueur du bâtiment, lorsque le bâtiment n'est pas carré.

Cette condition peut être écartée sur justification d'intérêt architectural.

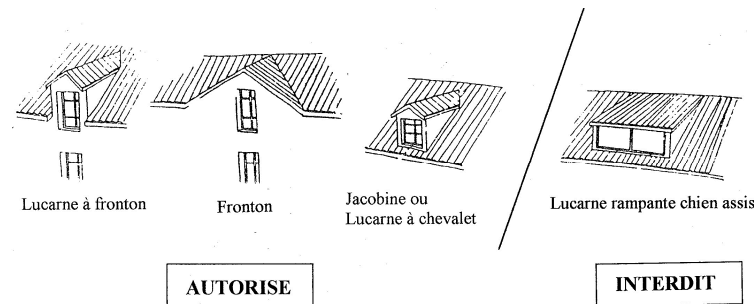
Les toitures terrasses et les toitures tropéziennes sont autorisées.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction ou pour les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m².

Les couvertures seront de couleur de ton rouge, brun ou gris.

Le panachage des couleurs de toiture est interdit. Les toitures en matériaux d'aspect et de forme similaire aux tôles et plastique ondulées sont interdites à l'exception du bac acier qui reste autorisé.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobine).



Ces prescriptions ne s'appliquent pas pour les couvertures des vérandas et piscines, la pente des toitures peut être différente ainsi que leur couleur. Les couleurs des toitures ne s'appliquent pas aux toitures terrasses et aux ouvrages nécessaires aux énergies renouvelables.

4. Façades :

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature ou par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc,...

Lorsque le bâtiment n'est pas réalisé en bois, pierres ou briques, les couleurs des façades respecteront celles du nuancier joint au règlement.

Ces précédentes prescriptions concernant les couleurs des façades ne s'appliquent pas aux piscines et aux vérandas, ainsi qu'aux toitures terrasses végétalisées et aux ouvrages nécessaires aux énergies renouvelables.

5. Clôtures :

Les clôtures restent facultatives.

Le long du domaine public, si une clôture est réalisée, elle doit avoir une hauteur maximum de 2 mètres. Elle sera constituée :

- Soit d'une haie vive d'essences locales et variées (se reporter à la liste en annexe du règlement)
- Soit d'un système à claire-voie léger, grillage par exemple

- Soit par un mur bahut de 1 mètre maximum en pierres apparentes ou en matériaux enduits selon le même aspect et la même couleur que les façades de la construction principale, pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximum de 1,4 mètre, l'ensemble pouvant être doublé d'une haie végétale d'essence locale et variée.

La hauteur maximale pourra être réduite pour des raisons de visibilité ou de sécurité routière.

Sur limite séparative, si une clôture est réalisée, elle doit avoir une hauteur maximum de 2 mètres. Elle sera constituée :

- Soit d'une haie vive d'essences locales et variées (se reporter à la liste en annexe du règlement)
- Soit d'un système à claire-voie léger, grillage par exemple
- Soit d'un système brise vue (panneaux par exemple)
- Soit par un mur bahut de 1 mètre maximum en pierres apparentes ou en matériaux enduits selon le même aspect et la même couleur que les façades de la construction principale, pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie ou d'un système brise vue d'une hauteur maximum de 1,4 mètre, l'ensemble pouvant être doublé d'une haie végétale d'essence locale et variée.

Si des murets d'une hauteur de plus de 1 mètre existent, il est possible de reconstruire cette clôture pleine existante de la même hauteur ou d'étendre la clôture en respectant la même hauteur.

Les murs de soutènement (mur béton, enrochement, éléments modulaires permettant une végétalisation, mur en pierres) sont des murs destinés à assurer la stabilité d'un ouvrage ou à permettre un apport de terre. Ils sont limités à une hauteur de 1,5 mètre, et ne constituent pas des clôtures. Par contre, lorsqu'un mur de soutènement d'une hauteur supérieure à 1 mètre est réalisé, il est interdit de réaliser un mur de clôture. Dans ce cas, la clôture peut être composée

soit d'un système à claire-voie d'une hauteur maximum de 1,10 mètre, soit d'une haie d'essences locales et variées.

6. Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés voire recommandés (cuve de récupération des eaux de pluie par exemple,...). Les panneaux solaires sont autorisés à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions, que ce soit en façade ou en toiture. Ils peuvent donc engendrer des couleurs de façades et de toitures différentes que celles définies précédemment. Les toitures terrasses entièrement végétalisées sont autorisées. Les installations de type pompe à chaleur doivent être au maximum masquées depuis les voies et espaces publics.

7. Ouvrages et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas mais leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

ARTICLE UP 12

STATIONNEMENT

Le stationnement des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective et correspondre aux besoins de l'opération.

ARTICLE UP 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UP 14 **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
(C.O.S.)**

Non réglementé.

ARTICLE UP 15 **OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

ARTICLE UP 16 **OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES
ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS
ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

5. REGLEMENT DES ZONES 1AUa ET 1AUb

CARACTÈRE DE LA ZONE

Les zones 1AUa et 1AUb représentent les extensions urbaines de Fraisses, à vocation principale d'habitat. Il s'agit de zones d'urbanisation future opérationnelles.

La zone 1AUb a vocation à devenir une zone UB et correspond donc à l'extension du centre-ville de Fraisses, avec une certaine densité et mixité.

Les zones 1AUa représentent des zones d'extension urbaine de Fraisses, correspondant à la morphologie de la zone UC, avec une densité plus faible.

Ces zones peuvent s'ouvrir à l'urbanisation en respectant les conditions du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation.

Il est nécessaire de consulter le document des orientations d'aménagement et de programmation, présent en pièce n°3 du dossier de PLU.

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 1AUa-b 1 OCCUPATIONS INTERDITES

- Les constructions agricoles et forestières
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- Les industries
- Les terrains de camping, de caravanage, d'habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement des caravanes isolées
- Les dépôts de véhicules
- Les commerces
- Les entrepôts

ARTICLE 1AUa-b 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; *la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements*
- Les installations classées soumises à déclaration sont autorisées à condition de ne pas engendrer de risques importants ou provoquer de nuisances ou dangers pour la vocation d'habitat de la zone
- Les constructions et occupations du sol sont autorisées à condition de ne pas compromettre la continuité des liaisons modes doux existantes ou la création de nouvelles liaisons, telles qu'identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 6° du Code de l'Urbanisme, à moins de recréer en remplacement une nouvelle liaison modes doux de caractéristiques équivalentes.
- Les constructions et occupations du sol non énumérées à l'article 1 et celles respectant les conditions définies ci-dessus sont admises :
 - o Dans les zones 1AUb et 1AUa à Bas Montessus, à condition de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble sur la zone, en respectant les orientations d'aménagement et de programmation (*cf. pièce n°3 du dossier de PLU*).
 - o Dans la zone 1AUa à Haut Montessus au fur et à mesure de l'équipement interne de la zone et à condition de respecter les orientations d'aménagement et de programmation (*cf. pièce n°3 du dossier de PLU*).
- Toute opération d'ensemble est autorisée à condition de comprendre un pourcentage de logements aidés, conformément à l'article L.123-1-5.16° du code de l'urbanisme, de façon compatible aux pourcentages définis dans les orientations d'aménagement et de programmation (*cf. pièce n°3 du dossier de PLU*).

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE 1AUa-b 3 ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et présenter des caractéristiques adaptées à l'approche véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques ; notamment les garages collectifs ou groupes de garages individuels doivent disposer d'un seul accès sur la voie publique.

Chaque fond ne disposera en principe que d'un seul accès charretier.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux pluviales.

Les garages et portails d'entrée seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité.

Les garages et les portails seront aménagés de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire en dehors de la chaussée.

2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Les voies privées et publiques se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour par une plate-forme de 20 mètres de diamètre.

Il est imposé qu'un espace spécifique et suffisant soit créé en bordure du domaine public pour le stockage des poubelles et les boîtes aux lettres.

Pour les voies à créer, la plate-forme (*largeur de la voie sans accotement*) sera au minimum de 5,5 mètres.

ARTICLE 1AUa-b 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

La gestion des eaux pluviales doit se réaliser de façon à limiter les débits et assurer l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel.

Aussi, toute construction nouvelle doit au préalable assurer une gestion de ses eaux pluviales, par l'intermédiaire d'un dispositif individuel ou collectif de rétention. Ensuite, les eaux pluviales seront rejetées au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe et s'il est en capacité de recevoir de nouveaux apports, ou à tout autre exutoire désigné par l'autorité compétente.

4. Réseaux secs

Les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être enfouis, entre la parcelle et le point de raccordement avec le réseau existant.

5. Eclairage public

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en matière d'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE 1AUa-b 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUa-b 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVÉES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

1. Zone 1AUb

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

2. Zone 1AUa

Les constructions doivent s'implanter en retrait de minimum 3 mètres de l'alignement des voies.

Les constructions annexes et les piscines sont autorisées à moins de 3 mètres de l'alignement des voies.

Les constructions annexes peuvent s'implanter à l'alignement à condition de disposer d'une emprise au sol de moins de 20 m² et une hauteur inférieure à 3,5 mètres sur l'alignement.

L'implantation des ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de 3 mètres.

ARTICLE 1AUa-b 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit sur limite séparative si :
 - o la hauteur n'excède pas 3,5 mètres sur limite par rapport au terrain naturel avant affouillement ou exhaussement

OU

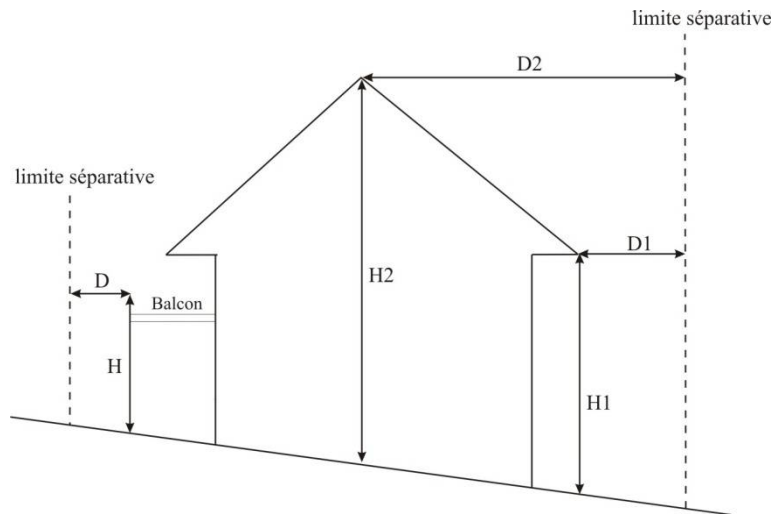
- o la construction s'adosse à un bâtiment voisin implanté sur limite séparative, d'une hauteur supérieure à 3,5 mètres, et à condition d'en respecter la hauteur

OU

- o si des constructions sont édifiées simultanément sur des tenements contigus

- Soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment et avec un minimum 3 mètres.

- Dans une bande de 3 m à 3,5 m de la limite séparative, la hauteur des constructions est autorisée jusqu'à 3,5 m



$D - D1 - D2 \geq 3,5$ mètres

$D > H$ et $D1 > H1$ et $D2 > H2$

L'implantation des ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de 3,5 mètres.

ARTICLE 1AUa-b 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Zone 1AUb

Non réglementé.

2. Zone 1AUa

Les constructions à usage d'habitation (*ne comprenant pas les annexes et piscines*) doivent être implantées :

- soit de façon mitoyenne
- soit de manière à préserver l'ensoleillement des constructions voisines avec un minimum de 6 mètres entre les constructions d'habitation.

ARTICLE 1AUa-b 9 COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non réglementé.

ARTICLE 1AUa-b 10 HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel préexistant avant tous travaux jusqu'à l'égout du toit. Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur des installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

1. Zone 1AUb

La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres à l'égout (5 niveaux, R+4).

2. Zone 1AUa

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout (2 niveaux, R+1).

ARTICLE 1AUa-b 11 ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

2. Adaptation au terrain :

Les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

Les buttes de terre sont limitées à 1,5 mètre maximum par rapport au terrain initial avant travaux d'affouillement ou d'exhaussement. Dans le cas d'un mur de soutènement, la hauteur totale du mur de soutènement et de la butte est limitée à 1,5 mètre maximum. Les murs de soutènement doivent être réalisés selon les règles de l'art.

3. Toitures :

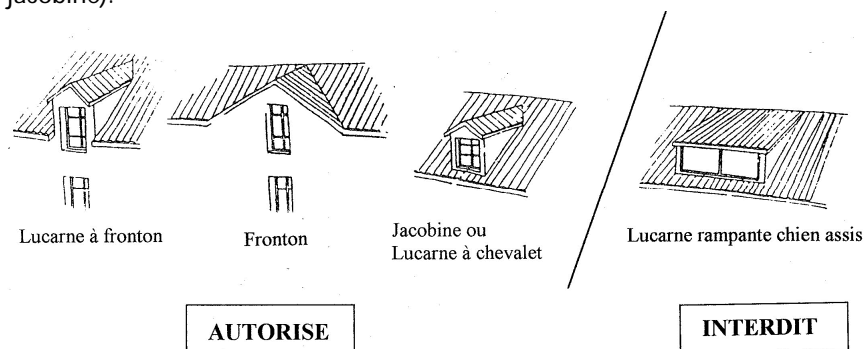
Les toitures doivent avoir minimum 2 pans par volume dans le sens convexe ; leur pente étant comprise entre 30 et 50 %. La ligne de faitage doit être parallèle à la plus grande longueur du bâtiment, lorsque le bâtiment n'est pas carré. Cette condition peut être écartée sur justification d'intérêt architectural.

Les toitures terrasses et les toitures tropéziennes sont autorisées.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction ou pour les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m².

Les couvertures seront exécutées en matériaux d'aspect et de forme similaire à la tuile de ton rouge ou brun. Le panachage des couleurs de toiture est interdit. Les toitures en matériaux d'aspect et de forme similaire aux tôles et plastique ondulées sont interdites.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobine).



Ces prescriptions ne s'appliquent pas pour les couvertures des vérandas et piscines, la pente des toitures peut être différente ainsi que leur couleur. Les couleurs des toitures ne s'appliquent pas aux toitures terrasses et aux ouvrages nécessaires aux énergies renouvelables.

4. Façades :

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature ou par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc,...

Lorsque le bâtiment n'est pas réalisé en bois, pierres ou briques, les couleurs des façades respecteront celles du nuancier joint au règlement.

Ces précédentes prescriptions concernant les couleurs des façades ne s'appliquent pas aux piscines et aux vérandas, ainsi qu'aux toitures terrasses végétalisées et aux ouvrages nécessaires aux énergies renouvelables.

5. Clôtures :

Les clôtures restent facultatives.

Le long du domaine public, si une clôture est réalisée, elle doit avoir une hauteur maximum de 2 mètres. Elle sera constituée :

- Soit d'une haie vive d'essences locales et variées (se reporter à la liste en annexe du règlement)
- Soit d'un système à claire-voie léger, grillage par exemple
- Soit par un mur bahut de 1 mètre maximum en pierres apparentes ou en matériaux enduits selon le même aspect et la même couleur que les façades de la construction principale, pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximum de 1 mètre, l'ensemble pouvant être doublé d'une haie végétale d'essence locale et variée.

La hauteur maximale pourra être réduite pour des raisons de visibilité ou de sécurité routière.

Sur limite séparative, si une clôture est réalisée, elle doit avoir une hauteur maximum de 2 mètres. Elle sera constituée :

- Soit d'une haie vive d'essences locales et variées (se reporter à la liste en annexe du règlement)
- Soit d'un système à claire-voie léger, grillage par exemple
- Soit d'un système brise vue (panneaux par exemple)
- Soit par un mur bahut de 1 mètre maximum en pierres apparentes ou en matériaux enduits selon le même aspect et la même couleur que les façades de la construction principale, pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie ou d'un système brise vue d'une hauteur maximum de 1,4 mètre, l'ensemble pouvant être doublé d'une haie végétale d'essence locale et variée.

Si des murets d'une hauteur de plus de 1 mètre existent, il est possible de reconstruire cette clôture pleine existante de la même hauteur ou d'étendre la clôture en respectant la même hauteur.

Les murs de soutènement (mur béton, enrochement, éléments modulaires permettant une végétalisation, mur en pierres) sont des murs destinés à assurer la stabilité d'un ouvrage et à permettre un apport de terre. Ils sont limités à une hauteur de 1,5 mètre, et ne constituent pas des clôtures. Par contre, lorsqu'un mur de soutènement d'une hauteur supérieure à 1 mètre est réalisé, il est interdit de réaliser un mur de clôture. Dans ce cas, la clôture peut être composée soit d'un système à claire-voie d'une hauteur maximum de 1,10 mètre, soit d'une haie d'essences locales et variées.

6. Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés voire recommandés (cuve de récupération des eaux de pluie par exemple,...). Les panneaux solaires sont autorisés à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions, que ce soit en façade ou en toiture. Ils peuvent donc engendrer des couleurs de façades et de toitures différentes que celles définies précédemment. Les toitures terrasses entièrement végétalisées sont autorisées. Les installations de type pompe à chaleur doivent être au maximum masquées depuis les voies et espaces publics.

7. Ouvrages et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas mais leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

ARTICLE 1AUa-b 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective et correspondre aux besoins de l'opération.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

- au minimum une place de stationnement pour les logements de 80 m² de surface de plancher,
- 2 places maximum par logement jusqu'à 120m² de surface de plancher,
- Au-delà de 120m², 3 places de stationnements maximum seront prévues.

En plus, pour les opérations d'aménagement d'ensemble à usage d'habitat (*en collectif, groupé ou individuel*), il est exigé une place commune de stationnement pour 3 logements.

Pour les autres constructions, le stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

ARTICLE 1AUa-b 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées, entretenues et plantées d'essences locales et variées (*voir liste en annexe*).

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 1AUa-b 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

ARTICLE 1AUa-b 15

OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 1AUa-b 16

OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

6. REGLEMENT DES ZONES 2AU-2AUⁱ ET 2AU^a-2AU^{ai}

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit de zones à urbaniser non opérationnelles, non ouvertes à l'urbanisation. Ce sont des secteurs de développement futur. Elles nécessiteront une modification ou révision du PLU pour être ouvertes à l'urbanisation. Ces zones comportent des constructions et le règlement leur permet donc d'évoluer.

La zone 2AU^a est une zone d'urbanisation future à vocation d'habitat, notamment pour l'accueil de nouveaux habitants.

La zone 2AU est une zone d'urbanisation future à vocation d'équipements et / ou d'activités économiques.

Les zones 2AU^a ne pourront s'ouvrir à l'urbanisation qu'après 2020, si les besoins le nécessitent en fonction du bilan du PLU sur les besoins recensés en terme de logements et des capacités offertes à la commune au niveau des documents supra-communautaires et à condition de respecter une ouverture progressive des zones, les unes après les autres et/ou par tranche.

L'indice « i » correspond à la zone soumise au risque d'inondation.

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 2AU-a 1 OCCUPATIONS INTERDITES

Toutes les constructions, installations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

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

- Pour les constructions existantes disposant d'une emprise au sol supérieure ou égale à 60 m² :
 - o La réhabilitation et l'aménagement de l'existant
 - o le changement de destination dans le volume existant
 - o l'extension sous réserve que la surface de plancher après travaux n'excède pas 200 m² au total* (existant + extension)
- Les constructions annexes à condition de constituer un complément fonctionnel d'une construction existante, et dans la limite de 40 m² d'emprise au sol (hors piscine).
- Les piscines à condition d'être liées à une maison d'habitation existante.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; *la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements*
- Les installations et ouvrages techniques à condition d'être nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et occupations du sol sont autorisées à condition de ne pas compromettre la continuité des liaisons modes doux existantes ou la création de nouvelles liaisons, telles qu'identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 6° du Code de l'Urbanisme, à moins de recréer en remplacement une nouvelle liaison modes doux de caractéristiques équivalentes.
- En zones 2AUⁱ et 2AU^{ai}, les autorisations d'occupation du sol seront délivrées après avis de la cellule risques de la DDT de la Loire, en application des principes de la disposition générale DG10.

* Si le bâtiment possède déjà une surface de plancher de 200 m², aucune extension ne sera autorisée.

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE 2AU-a 3 ACCÈS ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU-a 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AU-a 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU-a 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVÉES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les constructions doivent s'implanter en retrait de minimum 3 mètres de l'alignement des voies.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont possibles à moins de 3 mètres, à condition de respecter la distance existante.

Les constructions annexes et les piscines sont autorisées à moins de 3 mètres de l'alignement des voies.

Les constructions annexes peuvent s'implanter à l'alignement à condition de disposer d'une emprise au sol de moins de 20 m² et une hauteur inférieure à 3,5 mètres sur l'alignement.

L'implantation des ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de 3 mètres.

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

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit sur limite séparative si :
 - o la hauteur n'excède pas 3,5 mètres sur limite par rapport au terrain naturel avant affouillement ou exhaussement

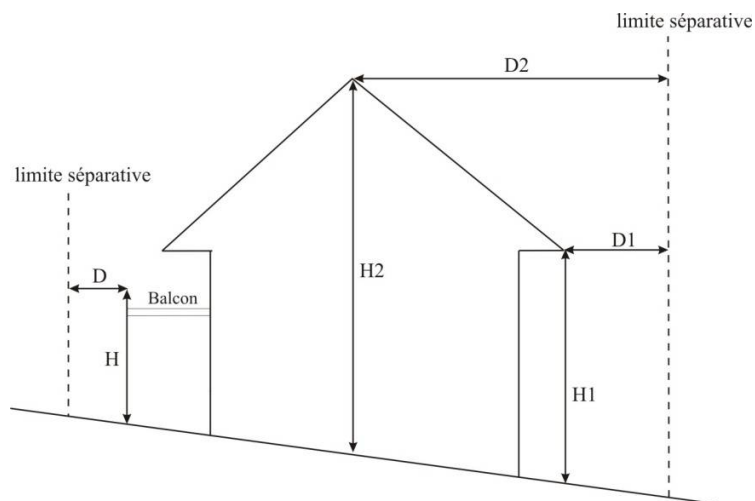
OU

- o la construction s'adosse à un bâtiment voisin implanté sur limite séparative, d'une hauteur supérieure à 3,5 mètres, et à condition d'en respecter la hauteur

OU

- o si des constructions sont édifiées simultanément sur des tenements contigus

- Soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment et avec un minimum 3 mètres.
- Dans une bande de 3 m à 3,5 m de la limite séparative, la hauteur des constructions est autorisée jusqu'à 3,5 m.



$D - D1 - D2 \geq 3,5$ mètres

$D > H$ et $D1 > H1$ et $D2 > H2$

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont autorisés à moins de 3 mètres à condition de respecter la distance existante.

L'implantation des ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de 3,5 mètres.

ARTICLE 2AU-a 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU-a 9 COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non réglementé.

ARTICLE 2AU-a 10 HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel préexistant avant tous travaux jusqu'à l'égout du toit. Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout (2 niveaux, R+1).

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 6 mètres sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

La hauteur des installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE 2AU-a 11 ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

2. Adaptation au terrain :

Les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

Les buttes de terre sont limitées à 1,5 mètre maximum par rapport au terrain initial avant travaux d'affouillement ou d'exhaussement. Dans le cas d'un mur de soutènement, la hauteur totale du mur de soutènement et de la butte est limitée à 1,5 mètre maximum. Les murs de soutènement doivent être réalisés selon les règles de l'art.

3. Toitures :

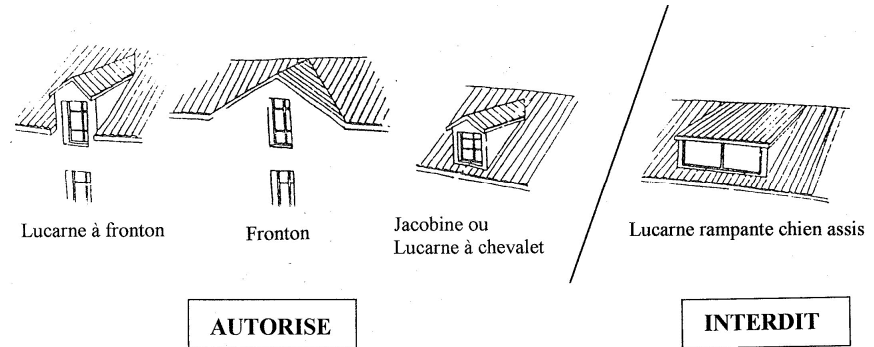
Les toitures doivent avoir minimum 2 pans par volume dans le sens convexe ; leur pente étant comprise entre 30 et 50 %. La ligne de faitage doit être parallèle à la plus grande longueur du bâtiment, lorsque le bâtiment n'est pas carré. Cette condition peut être écartée sur justification d'intérêt architectural.

Les toitures terrasses et les toitures tropéziennes sont autorisées.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction ou pour les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m².

Les couvertures seront exécutées en matériaux d'aspect et de forme similaire à la tuile de ton rouge ou brun. Le panachage des couleurs de toiture est interdit. Les toitures en matériaux d'aspect et de forme similaire aux tôles et plastique ondulées sont interdites.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobine).



Ces prescriptions ne s'appliquent pas pour les couvertures des vérandas et piscines, la pente des toitures peut être différente ainsi que leur couleur. Les couleurs des toitures ne s'appliquent pas aux toitures terrasses et aux ouvrages nécessaires aux énergies renouvelables.

4. Façades :

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature ou par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc,...

Lorsque le bâtiment n'est pas réalisé en bois, pierres ou briques, les couleurs des façades respecteront celles du nuancier joint au règlement.

Ces précédentes prescriptions concernant les couleurs des façades ne s'appliquent pas aux piscines et aux vérandas, ainsi qu'aux toitures terrasses végétalisées et aux ouvrages nécessaires aux énergies renouvelables.

5. Clôtures :

Les clôtures restent facultatives.

Le long du domaine public, si une clôture est réalisée, elle doit avoir une hauteur maximum de 2 mètres. Elle sera constituée :

- Soit d'une haie vive d'essences locales et variées (se reporter à la liste en annexe du règlement)
- Soit d'un système à claire-voie léger, grillage par exemple

- Soit par un mur bahut de 1 mètre maximum en pierres apparentes ou en matériaux enduits selon le même aspect et la même couleur que les façades de la construction principale, pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximum de 1 mètre, l'ensemble pouvant être doublé d'une haie végétale d'essence locale et variée.

La hauteur maximale pourra être réduite pour des raisons de visibilité ou de sécurité routière.

Sur limite séparative, si une clôture est réalisée, elle doit avoir une hauteur maximum de 2 mètres. Elle sera constituée :

- Soit d'une haie vive d'essences locales et variées (se reporter à la liste en annexe du règlement)
- Soit d'un système à claire-voie léger, grillage par exemple
- Soit d'un système brise vue (panneaux par exemple)
- Soit par un mur bahut de 1 mètre maximum en pierres apparentes ou en matériaux enduits selon le même aspect et la même couleur que les façades de la construction principale, pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie ou d'un système brise vue d'une hauteur maximum de 1,4 mètre, l'ensemble pouvant être doublé d'une haie végétale d'essence locale et variée.

Si des murets d'une hauteur de plus de 1 mètre existent, il est possible de reconstruire cette clôture pleine existante de la même hauteur ou d'étendre la clôture en respectant la même hauteur.

Les murs de soutènement (mur béton, enrochement, éléments modulaires permettant une végétalisation, mur en pierres) sont des murs destinés à assurer la stabilité d'un ouvrage ou à permettre un apport de terre. Ils sont limités à une hauteur de 1,5 mètre, et ne constituent pas des clôtures. Par contre, lorsqu'un mur de soutènement d'une hauteur supérieure à 1 mètre est réalisé, il est interdit de réaliser un mur de clôture. Dans ce cas, la clôture peut être composée

soit d'un système à claire-voie d'une hauteur maximum de 1,10 mètre, soit d'une haie d'essences locales et variées.

6. Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés voire recommandés (cuve de récupération des eaux de pluie par exemple,...). Les panneaux solaires sont autorisés à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions, que ce soit en façade ou en toiture. Ils peuvent donc engendrer des couleurs de façades et de toitures différentes que celles définies précédemment. Les toitures terrasses entièrement végétalisées sont autorisées. Les installations de type pompe à chaleur doivent être au maximum masquées depuis les voies et espaces publics.

7. Ouvrages et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas mais leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

ARTICLE 2AU-a 12

STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AU-a 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement doivent être aménagées, entretenues et plantées d'essences locales et variées (voir liste en annexe).

Les haies repérées au titre de l'article L.123-1-5.7° seront conservées, ou devront être remplacées à l'équivalence (longueur et essences) en cas de nécessité de créer un accès. Se reporter à l'annexe du règlement concernant ces haies.

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 2AU-a 14 **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
(C.O.S.)**

Non réglementé.

ARTICLE 2AU-a 15 **OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

ARTICLE 2AU-a 16 **OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES
ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS
ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

7. REGLEMENT DES ZONES A, Aco ET An-Ani

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone agricole est à protéger de l'urbanisation en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, afin de permettre à l'agriculture de se développer sans contrainte.

Elle comprend une zone Aco, de protection stricte au sein de la coulée verte, corridor écologique entre les Monts du Pilat et les Gorges de la Loire.

Elle comprend une zone An-Ani de protection stricte des terres agricoles dans la coupure d'urbanisation entre le centre-ville et le quartier de Montessus.

L'indice « i » correspond à la zone soumise au risque d'inondation.

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE A 1 OCCUPATIONS INTERDITES

Toutes les constructions, installations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

ARTICLE A 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Zone A

- Tous les bâtiments agricoles, les constructions et installations à condition d'être nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, y compris les bâtiments nécessaires à la transformation et la vente de produits agricoles.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition d'être nécessaires à une exploitation agricole existante.
- Les installations de tourisme à la ferme, à condition d'être complémentaires et nécessaires à une exploitation agricole existante, telles que :
 - o camping à la ferme
 - o hébergements touristiques à condition d'être réalisés par aménagement de bâtiments existants.
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à une exploitation agricole et qu'ils ne compromettent pas la qualité des paysages.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas compromettre le caractère agricole de la zone.

2. Zone Aco

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas compromettre le caractère agricole de la zone.
- Les constructions nécessaires à l'activité des exploitations agricoles à condition de disposer d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² et une hauteur inférieure ou égale à 3 mètres.

3. Zone An-Ani

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas compromettre le caractère agricole de la zone.
- Les abris d'animaux à condition d'être nécessaire à une exploitation agricole existante, ne comprenant pas les bâtiments fonctionnels d'exploitation de type stabulation.
- Les installations nécessaires à une exploitation agricole existante (de type serres), mais non les bâtiments agricoles considérés comme installations classées.

4. Zone Ani :

Les autorisations d'occupation du sol seront délivrées après avis de la cellule risques de la DDT de la Loire, en application des principes de la disposition générale DG10.

2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

ARTICLE A 4

DESERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Toutefois, l'utilisation de ressources en eau, autres que le réseau public, de type puits, pompage, captage, forage,... peut être admise dans le cadre de la réglementation en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence de réseau, un assainissement non collectif est imposé de façon conforme et adapté à la nature du sol.

L'évacuation des eaux usées d'origine agricole dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

La gestion des eaux pluviales doit se réaliser de façon à limiter les débits et assurer l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel.

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE A 3

ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et présenter des caractéristiques adaptées à l'approche véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

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

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux pluviales.

Aussi, toute construction nouvelle doit au préalable assurer une gestion de ses eaux pluviales, par l'intermédiaire d'un dispositif individuel ou collectif de rétention. Ensuite, les eaux pluviales seront rejetées au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe et s'il est en capacité de recevoir de nouveaux apports, ou à tout autre exutoire désigné par l'autorité compétente.

ARTICLE A 5 **CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

ARTICLE A 6 **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVÉES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

1. Dispositions le long de la RD 25 en dehors des portes d'agglomération

Le long de la RD 25 et en dehors des portes d'agglomération, les retraits sont de 15 mètres de l'axe pour toutes les constructions.

Recul des constructions en fonction du relief, en bordure d'un projet d'aménagement d'une route départementale existante

Les marges de recul devront d'une part respecter les valeurs indiquées précédemment et reportées sur les plans de zonage et d'autre part tenir compte de la dénivellation du terrain. Elles seront égales, par rapport à l'axe de la voie existante, à une distance égale à la somme des dimensions suivantes :

- la demi-assiette de la route projetée
- une fois et demie le dénivelé entre le niveau de la route existante et le seuil de la construction projetée

- une marge de 5 m au-delà de la limite d'emprise future du domaine public.

Recul des obstacles latéraux en bordure des routes départementales

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

Recul des extensions de bâtiments existants en bordure des routes départementales

Les extensions de bâtiments existants devront en priorité, respecter les marges de recul énoncées pour les constructions nouvelles. En cas de difficulté motivée, le recul minimum sera celui recommandé par les obstacles latéraux (7 m du bord de chaussée, 4 m minimum derrière un dispositif non agressif tel que glissière ou fossé).

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

2. Dispositions pour les autres cas

Les constructions doivent s'implanter en retrait de minimum 5 mètres de l'alignement des voies.

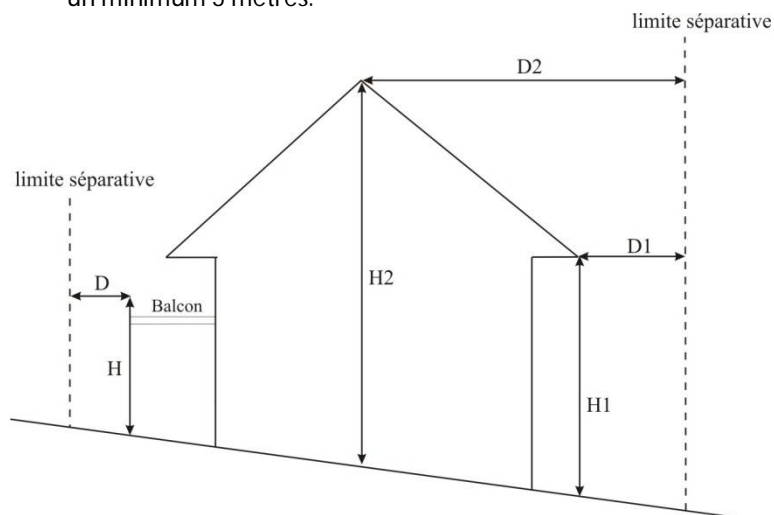
L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont possibles à moins de 5 mètres, à condition de respecter la distance existante.

L'implantation des ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies.

ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit en retrait, à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment avec un minimum 5 mètres.



$$D - D1 - D2 \geq 5 \text{ mètres}$$

$$D > H \text{ et } D1 > H1 \text{ et } D2 > H2$$

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont autorisés à moins de 5 mètres à condition de respecter la distance existante.

L'implantation des ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de 5 mètres.

- Soit sur limite séparative à condition que :

- o la hauteur n'excède pas 3,5 mètres sur limite par rapport au terrain naturel avant affouillement ou exhaussement
- o la construction s'adosse à un bâtiment voisin implanté sur limite séparative, d'une hauteur supérieure à 3,5 mètres, et à condition d'en respecter la hauteur.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non réglementé.

ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel préexistant avant tous travaux jusqu'à l'égout du toit. Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur des installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

1. Zone A

La hauteur maximale des constructions d'habitation agricole est limitée à 9 mètres à l'égout.

La hauteur maximale des autres constructions agricoles est limitée à 14 mètres à l'égout.

2. Zone Aco

La hauteur maximale des constructions est limitée à 3 mètres à l'égout.

3. Zone An-Ani

La hauteur maximale des constructions et installations est limitée à 9 mètres à l'égout.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure aux prescriptions ci-dessus sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

ARTICLE A 11

ASPECT EXTERIEUR

Pour les constructions d'habitation agricole, les dispositions de la zone UC sont applicables.

Pour les autres constructions agricoles, les dispositions suivantes sont applicables :

1. Généralités :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant. Les principes suivants doivent être respectés : simplicité des formes, harmonie des volumes, harmonie des couleurs, intégration dans le site.

2. Adaptation au terrain :

Les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

Les buttes de terre sont limitées à 1,5 mètre maximum par rapport au terrain initial avant travaux d'affouillement ou d'exhaussement. Dans le cas d'un mur de soutènement, la hauteur totale du mur de soutènement et de la butte est limitée à 1,5 mètre maximum. Les murs de soutènement doivent être réalisés selon les règles de l'art.

3. Toitures :

Les toitures doivent avoir minimum 2 pans par volume dans le sens convexe. La ligne de faitage doit être parallèle à la plus grande longueur du bâtiment, lorsque le bâtiment n'est pas carré.

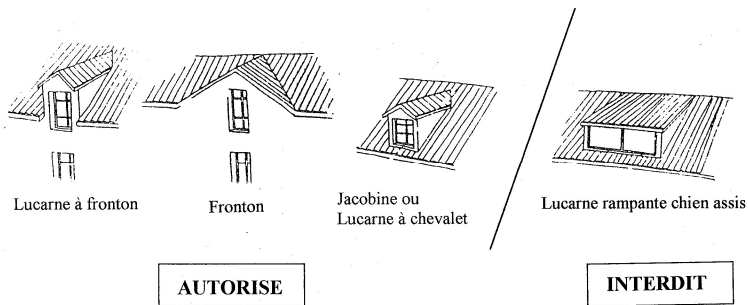
Cette condition peut être écartée sur justification d'intérêt architectural.

Les toitures terrasses et les toitures tropéziennes sont autorisées.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction ou pour les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m².

Les couvertures seront exécutées en matériaux d'aspect et de forme similaire à la tuile de ton rouge ou brun. Le panachage des couleurs de toiture est interdit. Les toitures en matériaux d'aspect et de forme similaire aux tôles et plastique ondulées sont interdites.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobine).



Ces prescriptions ne s'appliquent pas pour les couvertures des vérandas et piscines, la pente des toitures peut être différente ainsi que leur couleur. Les couleurs des toitures ne s'appliquent pas aux toitures terrasses et aux ouvrages nécessaires aux énergies renouvelables.

4. Façades :

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature ou par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc,...

Lorsque le bâtiment n'est pas réalisé en bois, pierres ou briques, les couleurs des façades respecteront les couleurs des bâtiments situés dans l'environnement immédiat.

Ces précédentes prescriptions concernant les couleurs des façades ne s'appliquent pas aux piscines et aux vérandas, ainsi qu'aux toitures terrasses végétalisées et aux ouvrages nécessaires aux énergies renouvelables.

5. Clôtures :

Les clôtures restent facultatives.

Le long du domaine public, si une clôture est réalisée, elle doit avoir une hauteur maximum de 2 mètres. Elle sera constituée :

- Soit d'une haie vive d'essences locales et variées (se reporter à la liste en annexe du règlement)

- Soit d'un système à claire-voie léger, grillage par exemple
- Soit par un mur bahut de 1 mètre maximum en pierres apparentes ou en matériaux enduits selon le même aspect et la même couleur que les façades de la construction principale, pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximum de 1 mètre, l'ensemble pouvant être doublé d'une haie végétale d'essence locale et variée.

La hauteur maximale pourra être réduite pour des raisons de visibilité ou de sécurité routière.

Sur limite séparative, si une clôture est réalisée, elle doit avoir une hauteur maximum de 2 mètres. Elle sera constituée :

- Soit d'une haie vive d'essences locales et variées (se reporter à la liste en annexe du règlement)
- Soit d'un système à claire-voie léger, grillage par exemple
- Soit d'un système brise vue (panneaux par exemple)
- Soit par un mur bahut de 1 mètre maximum en pierres apparentes ou en matériaux enduits selon le même aspect et la même couleur que les façades de la construction principale, pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie ou d'un système brise vue d'une hauteur maximum de 1,4 mètre, l'ensemble pouvant être doublé d'une haie végétale d'essence locale et variée.

Si des murets d'une hauteur de plus de 1 mètre existent, il est possible de reconstruire cette clôture pleine existante de la même hauteur ou d'étendre la clôture en respectant la même hauteur.

Les murs de soutènement (mur béton, enrochement, éléments modulaires permettant une végétalisation, mur en pierres) sont des murs destinés à assurer la stabilité d'un ouvrage ou à permettre un apport de terre. Ils sont limités à une hauteur de 1,5 mètre, et ne constituent pas des clôtures. Par contre, lorsqu'un mur de soutènement d'une hauteur supérieure à 1 mètre est réalisé, il est interdit de réaliser un mur de clôture. Dans ce cas, la clôture peut être composée

soit d'un système à claire-voie d'une hauteur maximum de 1,10 mètre, soit d'une haie d'essences locales et variées.

En zone Aco: les clôtures des parcelles, lorsqu'elles sont situées perpendiculairement à l'axe de déplacement de la faune, devront être préférentiellement de type agricole trois fils. Pour la petite faune, les clôtures en grillage et les murs devront avoir régulièrement un point de traversée (exemple, 30 cm par 30 cm).

6. Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés voire recommandés (cuve de récupération des eaux de pluie par exemple,...). Les panneaux solaires sont autorisés à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions, que ce soit en façade ou en toiture. Ils peuvent donc engendrer des couleurs de façades et de toitures différentes que celles définies précédemment. Les toitures terrasses entièrement végétalisées sont autorisées. Les installations de type pompe à chaleur doivent être au maximum masquées depuis les voies et espaces publics.

7. Ouvrages et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas mais leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

ARTICLE A 12 STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En zone Aco, les haies repérées au titre de l'article L.123-1-5.7° seront conservées, ou devront être remplacées à l'équivalence (longueur et essences) en cas de nécessité de créer un accès. Se reporter à l'annexe du règlement concernant ces haies.

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

ARTICLE A 15 OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A 16 OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

8. REGLEMENT DES ZONES N-Ni, Nco-Ncoi, Nh, NI-Nli ET Nj

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone naturelle et forestière est à protéger de l'urbanisation.

Elle comprend plusieurs sous-secteurs :

- un secteur N de protection stricte de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages
- un secteur Nco de protection stricte au sein de la coulée verte, corridor écologique entre les Monts du Pilat et les Gorges de la Loire.
- des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, délimités au titre de l'article L.123-1-5, à savoir :
 - o un secteur Nh, pour les hameaux du Pin, de la Vaure et de la Rivoire ainsi que des constructions isolées, dont le règlement permet uniquement l'évolution des constructions existantes
 - o un secteur NI à vocation d'espace sportif et de loisirs
 - o un secteur Nj à vocation de jardins ouvriers

L'indice « i » correspond à la zone soumise au risque d'inondation.

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS INTERDITES

Toutes les constructions, installations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

ARTICLE N 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Zone Nh

- Pour les constructions existantes disposant d'une emprise au sol supérieure ou égale à 60 m² :
 - o La réhabilitation et l'aménagement de l'existant
 - o le changement de destination dans le volume existant
 - o l'extension sous réserve que la surface de plancher après travaux n'excède pas 200 m² au total* . (existant + extension)
- Les constructions annexes à condition de constituer un complément fonctionnel d'une construction existante, et dans la limite de 40 m² d'emprise au sol (hors piscine).
- Les piscines à condition d'être liées à une maison d'habitation existante.
- Les abris d'animaux à condition de disposer d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² et une hauteur inférieure ou égale à 3 mètres.

2. Zone NI-Nli

- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public
- L'aménagement des bâtiments existants
- Pour les constructions existantes à usage d'habitation, il est autorisé la réhabilitation, l'aménagement et le changement de destination dans le volume existant, mais leur extension est interdite.
- les annexes sont uniquement autorisées dans le cadre de la reconstruction de bâtiments existants (démolition – reconstruction).
- Les constructions à usage d'équipements ou de loisirs d'intérêt collectif à condition d'avoir une emprise au sol limitées à 50 m²
- Les installations nécessaires aux activités sportives et de loisirs

* Si le bâtiment possède déjà une surface de plancher de 200 m², aucune extension ne sera autorisée.

3. Zone Nj

- Les constructions à condition d'avoir une emprise au sol inférieure à 20 m² et d'être en lien avec les jardins ouvriers.

4. Zone N-Nj

- Les abris d'animaux à condition de disposer d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² et une hauteur inférieure ou égale à 3 mètres.

5. Zone Nco-Ncoi

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas compromettre le caractère naturel de la zone.
- Les abris d'animaux à condition de disposer d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² et une hauteur inférieure ou égale à 3 mètres.

6. Zones N, Ni, Nh, Nl, Nli et Nj :

- Les installations et ouvrages techniques à condition d'être nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ainsi que les installations liées au fonctionnement du cimetière
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ou d'être nécessaires à la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement ou de station des eaux usées.
- Les constructions et occupations du sol sont autorisées à condition de ne pas compromettre la continuité des liaisons modes doux existantes ou la création de nouvelles liaisons, telles qu'identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 6° du Code de l'Urbanisme, à moins de recréer en remplacement une nouvelle liaison modes doux de caractéristiques équivalentes.

7. Zones Ni, Ncoi et Nli :

Les autorisations d'occupation du sol seront délivrées après avis de la cellule risques de la DDT de la Loire, en application des principes de la disposition générale DG10.

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE N 3

ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et présenter des caractéristiques adaptées à l'approche véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

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

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux pluviales.

2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

ARTICLE N 4

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Toutefois, l'utilisation de ressources en eau, autres que le réseau public, de type puits, pompage, captage, forage,... peut être admise dans le cadre de la réglementation en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence de réseau, un assainissement non collectif est imposé de façon conforme et adapté à la nature du sol.

L'évacuation des eaux usées d'origine agricole dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

La gestion des eaux pluviales doit se réaliser de façon à limiter les débits et assurer l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel.

Aussi, toute construction nouvelle doit au préalable assurer une gestion de ses eaux pluviales, par l'intermédiaire d'un dispositif individuel ou collectif de rétention. Ensuite, les eaux pluviales seront rejetées au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe et s'il est en capacité de recevoir de nouveaux apports, ou à tout autre exutoire désigné par l'autorité compétente.

ARTICLE N 5

CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVÉES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

1. Toutes les zones (y compris les zones Nh)

Les constructions doivent s'implanter en retrait de minimum 3 mètres de l'alignement des voies.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont possibles à moins de 3 mètres, à condition de respecter la distance existante.

L'implantation des ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de 3 mètres.

1. En plus pour les zones Nh

Les constructions annexes et les piscines sont autorisées à moins de 3 mètres de l'alignement des voies.

Les constructions annexes peuvent s'implanter à l'alignement à condition de disposer d'une emprise au sol de moins de 20 m² et une hauteur inférieure à 3,5 mètres sur l'alignement.

ARTICLE N 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit sur limite séparative si :
 - o la hauteur n'excède pas 3,5 mètres sur limite par rapport au terrain naturel avant affouillement ou exhaussement

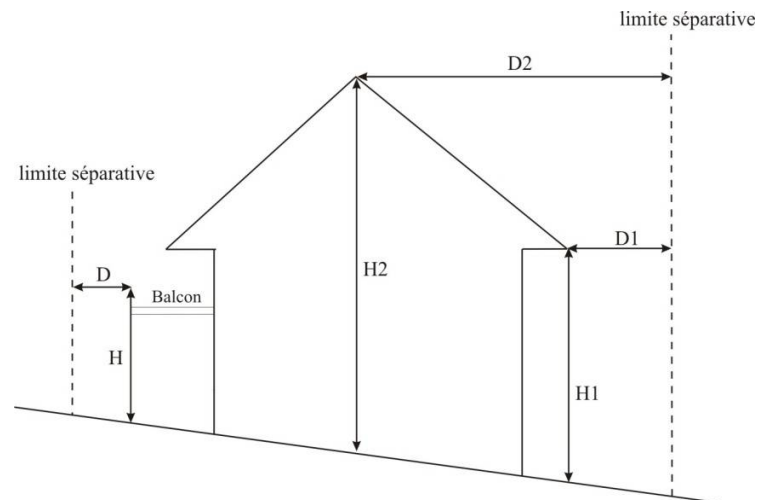
OU

- o la construction s'adosse à un bâtiment voisin implanté sur limite séparative, d'une hauteur supérieure à 3,5 mètres, et à condition d'en respecter la hauteur

OU

- o si des constructions sont édifiées simultanément sur des tènements contigus

- Soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment et avec un minimum 3 mètres.
- Dans une bande de 3 m à 3,5 m de la limite séparative, la hauteur des constructions est autorisée jusqu'à 3,5 m.



$D - D1 - D2 \geq 3,5$ mètres

$D > H$ et $D1 > H1$ et $D2 > H2$

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont autorisés à moins de 3,5 mètres à condition de respecter la distance existante.

L'implantation des ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de 3 mètres.

ARTICLE N 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N 9

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non réglementé.

ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel préexistant avant tous travaux jusqu'à l'égout du toit. Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques. La hauteur des installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

1. Zones NI-Nli, Nh

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout (2 niveaux, R+1).

La hauteur maximale des constructions annexes est limitée à 4 mètres à l'égout.

2. Zones N-Ni, Nco, Ncoi et Nh

La hauteur maximale des abris d'animaux est limitée à 3 mètres à l'égout.

3. Zone Nj

La hauteur maximale des abris de jardins est limitée à 2 mètres à l'égout.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure aux prescriptions ci-dessus sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

ARTICLE N 11

ASPECT EXTERIEUR

Pour la zone Nh, les dispositions de la zone UC sont applicables.

Pour les zones NI-Nli, Nj, N-Ni et Nco-Ncoi, les dispositions suivantes sont applicables :

1. Généralités :

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant. Les principes suivants doivent être respectés : simplicité des formes, harmonie des volumes, harmonie des couleurs, intégration dans le site.

2. Adaptation au terrain :

Les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

3. Toitures :

Les toitures doivent avoir minimum 2 pans par volume dans le sens convexe. La ligne de faitage doit être parallèle à la plus grande longueur du bâtiment, lorsque le bâtiment n'est pas carré.

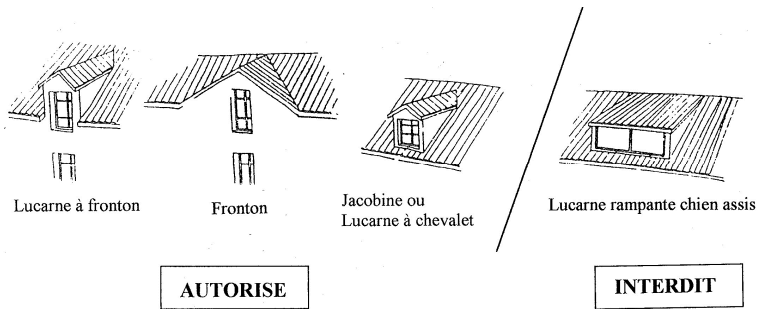
Cette condition peut être écartée sur justification d'intérêt architectural.

Les toitures terrasses et les toitures tropéziennes sont autorisées.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction ou pour les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m².

Les couvertures seront de couleur de ton rouge ou brun. Le panachage des couleurs de toiture est interdit. Les toitures en matériaux d'aspect et de forme similaire aux tôles et plastique ondulées sont interdites.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobine).



Ces prescriptions ne s'appliquent pas pour les couvertures des vérandas et piscines, la pente des toitures peut être différente ainsi que leur couleur. Les couleurs des toitures ne s'appliquent pas aux toitures terrasses et aux ouvrages nécessaires aux énergies renouvelables.

4. Façades :

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature ou par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc,...

Lorsque le bâtiment n'est pas réalisé en bois, pierres ou briques, les couleurs des façades respecteront les couleurs des bâtiments situés dans l'environnement immédiat.

Ces précédentes prescriptions concernant les couleurs des façades ne s'appliquent pas aux piscines et aux vérandas, ainsi qu'aux toitures terrasses végétalisées et aux ouvrages nécessaires aux énergies renouvelables.

5. Clôtures :

Les clôtures restent facultatives.

Le long du domaine public, si une clôture est réalisée, elle doit avoir une hauteur maximum de 2 mètres. Elle sera constituée :

- Soit d'une haie vive d'essences locales et variées (se reporter à la liste en annexe du règlement)

- Soit d'un système à claire-voie léger, grillage par exemple
- Soit par un mur bahut de 1 mètre maximum en pierres apparentes ou en matériaux enduits selon le même aspect et la même couleur que les façades de la construction principale, pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximum de 1 mètre, l'ensemble pouvant être doublé d'une haie végétale d'essence locale et variée.

La hauteur maximale pourra être réduite pour des raisons de visibilité ou de sécurité routière.

Sur limite séparative, si une clôture est réalisée, elle doit avoir une hauteur maximum de 2 mètres. Elle sera constituée :

- Soit d'une haie vive d'essences locales et variées (se reporter à la liste en annexe du règlement)
- Soit d'un système à claire-voie léger, grillage par exemple
- Soit d'un système brise vue (panneaux par exemple)
- Soit par un mur bahut de 1 mètre maximum en pierres apparentes ou en matériaux enduits selon le même aspect et la même couleur que les façades de la construction principale, pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie ou d'un système brise vue d'une hauteur maximum de 1 mètre, l'ensemble pouvant être doublé d'une haie végétale d'essence locale et variée.

Si des murets d'une hauteur de plus de 1 mètre existent, il est possible de reconstruire cette clôture pleine existante de la même hauteur ou d'étendre la clôture en respectant la même hauteur.

Les murs de soutènement (mur béton, enrochement, éléments modulaires permettant une végétalisation, mur en pierres) sont des murs destinés à assurer la stabilité d'un ouvrage ou à permettre un apport de terre. Ils sont limités à une hauteur de 1,5 mètre, et ne constituent pas des clôtures. Par contre, lorsqu'un mur de soutènement d'une hauteur supérieure à 1m est réalisé, il est interdit de réaliser un mur de clôture. Dans ce cas, la clôture peut être composée soit d'un

système à claire-voie d'une hauteur maximum de 1,10 mètre, soit d'une haie d'essences locales et variées.

En zone Nco-Ncoi: les clôtures des parcelles, lorsqu'elles sont situées perpendiculairement à l'axe de déplacement de la faune, devront être préférentiellement de type agricole trois fils. Pour la petite faune, les clôtures en grillage et les murs devront avoir régulièrement un point de traversée (exemple, 30 cm par 30 cm).

6. Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés voire recommandés (cuve de récupération des eaux de pluie par exemple,...). Les panneaux solaires sont autorisés à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions, que ce soit en façade ou en toiture. Ils peuvent donc engendrer des couleurs de façades et de toitures différentes que celles définies précédemment. Les toitures terrasses entièrement végétalisées sont autorisées. Les installations de type pompe à chaleur doivent être au maximum masquées depuis les voies et espaces publics.

7. Ouvrages et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas mais leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

8. Éléments remarquables en zone NI-Nli

Le mur repéré au titre de l'article L.123-1-5-7 du code de l'urbanisme est à préserver et doit être maintenu ou remplacé.

ARTICLE N 12 STATIONNEMENT

En zone Nh, pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher*, limité à 3 places maximum par logement. Pour les autres constructions, le stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les haies repérées au titre de l'article L.123-1-5.7° seront conservées, ou devront être remplacées à l'équivalence (longueur et essences) en cas de nécessité de créer un accès. Se reporter à l'annexe du règlement concernant ces haies.

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé, la densité étant définie à l'article 2 de cette zone.

ARTICLE N 15 OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

* soit 1 place jusqu'à 40 m² de surface de plancher, 2 places jusqu'à 80 m², au-delà de 80 m² 3 places maximum par logement.

ARTICLE N 16

**OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES
ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS
ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

TITRE 6 : ANNEXES

ANNEXE 1 AU REGLEMENT : LISTE DES ESSENCES VEGETALES LOCALES CONSEILLEES

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*)
- Châtaignier (*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*)

Le long des cours d'eau, planter des essences favorables aux zones humides

Arbres à haut jet :

- Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)
- Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*)
- Peuplier blanc (*Populus alba*)
- Peuplier noir (*Populus nigra*)
- Tremble (*Populus tremula*)

Arbres bas ou arbres recépés :

- Bouleau (*Betula verrucosa*)
- Saule blanc (*Salix alba*)
- Saule marsault (*Salix caprea*)
- Saule des vanniers (*Salix viminalis*)

Arbustes :

- Prunellier (*Prunus spinosa*)
- Saule pourpre (*Salix purpurea*)
- Viorne obier (*Viburnum opulus*)

Dans les secteurs des corridors écologiques, les haies repérées au plan de zonage seront préservées. Il sera préférable pour chaque haie de planter des espèces variées de préférence locales avec des arbres à fruits et à baies (*Prunus spinosa*, Fusain d'Europe, Troène vulgaire, Cornouiller sanguin, Noisetier, Aubépine monogyne, Eglantier,...) avec au minimum 3 espèces différentes aux cinq mètres. Elles devront conserver une strate herbacée au sol. Des arbres de haut jet pourront être insérés tous les dix mètres. Celles actuelles et mono-spécifiques pourront être remplacées au fur et à mesure de leur vieillissement par des haies mixtes composées d'espèces locales. Toute action d'entretien et d'utilisation du bois devra être faite en automne ou hiver (septembre – fin février).

ANNEXE 2 AU REGLEMENT : PRESCRIPTIONS DU CONSEIL GENERAL DE LA LOIRE

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

Prescriptions du Conseil Général de la Loire :

- * Regroupement des accès hors agglomération tous les 400 à 600 mètres
- * Distances de visibilité des accès : l'usager de l'accès doit disposer du temps nécessaire pour s'informer de la présence d'un autre usager sur la route prioritaire, décider de sa manœuvre, démarrer et réaliser sa manœuvre de traversée, avant qu'un véhicule prioritaire initialement masqué ne survienne.
Toutefois, la création d'accès ne sera accordée que de façon restrictive, après étude de variantes envisageant la desserte des propriétés riveraines sur une autre voie ouverte au public ou sur une voie parallèle ou adjacente.

Prescriptions du Conseil Général de la Loire :

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront également tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre :

- * le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens des rejets d'eaux pluviales ;
- * la création de nouvelles servitudes, qui seront négociées par les services du Département avec les propriétaires riverains, lors de travaux d'aménagement des routes départementales.

ANNEXE 3 AU REGLEMENT : EXTRAIT DE LA CHARTE DU FONCIER AGRICOLE DANS LA LOIRE



URBANISME OPERATIONNEL (CONSTRUCTIONS, DROIT DU SOL...)

p.34	DÉFINITION ET ENJEUX	p.37	L'HABITATION EN ZONE AGRICOLE : LOGEMENT DE FONCTION POUR LES AGRICULTEURS
p.35	LA CONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT AGRICOLE	p.38	L'ACTIVITÉ TOURISTIQUE
p.36	LE CHANGEMENT DE DESTINATION D'UN ANCIEN BÂTIMENT AGRICOLE	p.38	L'HABITATION D'UN TIERS

URBANISME OPERATIONNEL

Définition et enjeux

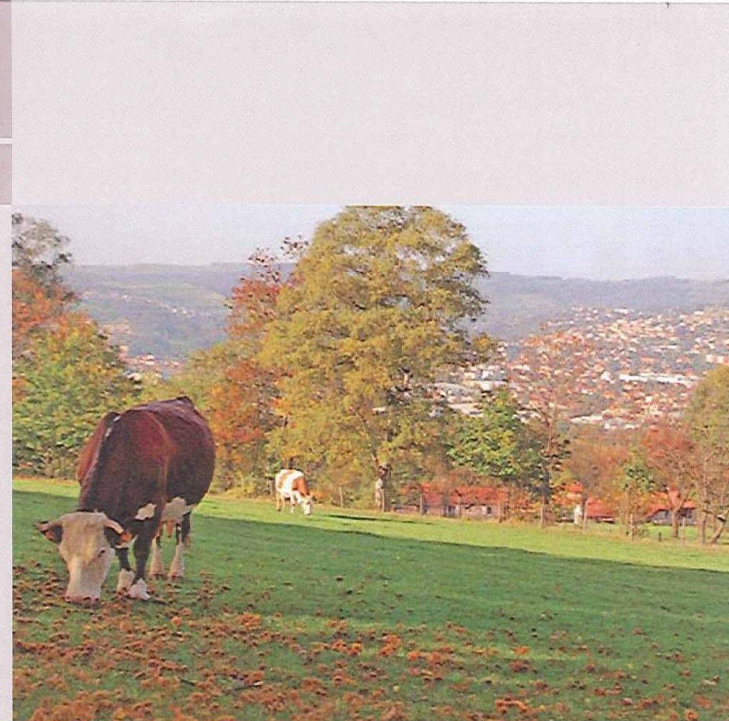
DÉFINITION

*Urbanisme opérationnel :
instruction des autorisations
nécessaires aux projets
concrets d'aménagement
(permis de construire...)*

LES ENJEUX

La prise en compte de l'agriculture dans les démarches d'urbanisme opérationnel, répond à des enjeux majeurs :

- **Limiter le mitage de la zone agricole :**
Les zones agricoles sont par nature inconstructibles. Selon le Code de l'urbanisme, seules peuvent être exceptionnellement autorisées, les constructions «nécessaires à l'exploitation agricole». Il s'agit de trouver un compromis entre la limitation du mitage de la zone agricole et le besoin de nouvelles constructions utiles au développement de certaines exploitations.
- **Maintenir le patrimoine existant :**
Certains anciens bâtiments agricoles, d'une valeur patrimoniale reconnue, peuvent être identifiés dans le but de favoriser leur évolution vers d'autres utilisations respectueuses de cet atout.



URBANISME OPÉRATIONNEL



La construction d'un bâtiment agricole

Dans un contexte en perpétuelle dynamique, accompagné d'un progrès technique croissant, certaines exploitations agricoles se voient contraintes de développer et de moderniser leurs installations. Dans le but de ne pas perturber l'environnement qui les entoure, la Charte préconise quelques principes à prendre en compte avant toute prise de décision.

RÈGLEMENTATION ET PRÉCONISATIONS DE LA CHARTE

OBJECTIF *Permettre la construction de bâtiments agricoles adaptés aux évolutions réglementaires et aux modes de production des exploitations.*

ASPECT RÉGLEMENTAIRE	PRÉCONISATIONS DE LA CHARTE
<ul style="list-style-type: none"> • La construction de bâtiments agricoles est autorisée en zone agricole des PLU et en zone non constructible des cartes communales. • Pour les communes non couvertes par un document d'urbanisme c'est le RNU (Règlement National d'Urbanisme) qui s'applique. 	<p>Pour une implantation réussie et pérenne d'un bâtiment agricole, les éléments à prendre en compte sont entre autres :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la topographie du terrain : afin de limiter l'impact du bâtiment dans le paysage, il est important d'éviter les lignes de crêtes (cimes des montagnes), - l'intégration paysagère : les abords des bâtiments doivent être soignés et la plantation d'essences locales est à privilégier, - l'implantation : afin d'éviter tous risques de conflits de voisinage et de ne pas bloquer l'évolution de l'exploitation, il s'agit d'implanter le bâtiment à plus de 100 m d'un tiers, d'une zone urbanisée ou à urbaniser. - l'aspect patrimonial : avant toute nouvelle construction, il est important de faire un point sur le devenir des bâtiments existants. Si l'agriculteur ne le maîtrise pas (ex : partage de famille), il serait préférable que la nouvelle construction soit implantée à distance suffisante pour garantir la maîtrise du devenir économique de l'exploitation. - Le document d'urbanisme de la commune : la consultation de ce document est incontournable avant la mise en place d'un projet.

Le changement de destination d'un ancien bâtiment agricole

La mutation d'un bâti à vocation agricole vers une fonction de résidence principale ou secondaire est un phénomène de plus en plus répandu. Dans certains cas, il permet d'éviter la consommation d'autres surfaces agricoles. Toutefois, afin de garantir la pérennité de l'activité agricole, ces démarches demandent une vigilance particulière.



RÈGLEMENTATION ET PRÉCONISATIONS DE LA CHARTE

OBJECTIF *Rendre possible les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles tout en assurant la préservation et le développement de l'activité agricole. Il est important de trouver un compromis entre le maintien du patrimoine local et la pérennité des activités agricoles de la commune.*

ASPECT RÉGLEMENTAIRE	PRÉCONISATIONS DE LA CHARTE
<p>Le règlement du PLU doit désigner les bâtiments agricoles des zones A qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un «<i>changement de destination</i>», dès lors que cette modification ne compromet pas l'exploitation agricole.</p>	<p>Le changement de vocation d'un bâtiment peut être accepté selon les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - s'il ne peut plus assurer sa fonction agricole en l'état : sa taille, son architecture et sa conception le rendant inexploitable pour l'activité ; la mise aux normes et l'adaptation aux nouvelles technologies y étant impossible. - ce bâti doit être situé à une distance minimum de 100 m de tous bâtiments d'exploitation en activité afin de ne pas perturber leur évolution. Toutefois, s'il existe déjà un tiers implanté directement entre le bâtiment agricole et le projet de changement de destination, cette distance minimum ne sera pas appliquée. On estime alors qu'il n'y a pas de gêne supplémentaire. - cette construction doit avoir un intérêt et un aspect architectural reconnus. Le changement de destination est limité aux anciens bâtis traditionnels (une ancienne grange par exemple). Les bâtiments conçus avec des matériaux modernes tels que le parpaing, la tôle ou encore le bardage métallique sont exclus. - si le bâtiment se situe en plein centre d'une zone agricole, isolé de tout autre bâti, son changement de destination est fortement déconseillé au vu des conséquences lourdes que cette situation peut engendrer : contraintes sur le périmètre d'épandage pour l'activité agricole, création de réseaux et de dessertes, mitage du territoire... <p>Outil d'aide à la décision : Éléments essentiels pour les diagnostics agricoles (voir fiche annexe n°4 p. 47)</p>

L'habitation en zone agricole : logement de fonction pour les agriculteurs

Au vu du contexte actuel où la pression foncière est de plus en plus forte, la tentation est grande de se prétendre agriculteur dans le but d'obtenir un permis de construire. De ce fait, l'édification d'une habitation en zone agricole est dorénavant beaucoup plus encadrée.

RÈGLEMENTATION ET PRÉCONISATIONS DE LA CHARTE

OBJECTIFS *Permettre aux agriculteurs d'habiter en proximité immédiate de leur lieu de production afin de garantir le suivi de leur production. Limiter autant que possible le mitage de l'espace agricole, notamment occasionné par des projets de constructions non liés ni/ou nécessaires à une activité agricole.*

ASPECT RÉGLEMENTAIRE	PRÉCONISATIONS DE LA CHARTE
<ul style="list-style-type: none"> • La construction en zone A d'un logement de fonction pour le chef de l'exploitation nécessite une dérogation. • Elle peut être autorisée dans le cas où la présence de l'agriculteur sur l'exploitation est strictement indispensable à l'exercice de son activité. 	<p>Critères permettant d'apprécier le lien entre la construction d'habitation et l'activité agricole :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Exploitation agricole : L'exploitation doit mettre en valeur une superficie égale ou supérieure à la Surface Minimum d'Installation (SMI) définie par arrêté préfectoral pour le Département. Si l'exploitation agricole comporte des cultures ou élevages spécialisés, les coefficients d'équivalence ne pourront être appliqués à ces critères que si l'exploitation a été mise en valeur depuis plus de cinq ans, sauf si le demandeur est bénéficiaire de la «Dotation Jeune Agriculteur». Les centres équestres devront justifier de l'équivalence de la SMI, de 5 ans d'activité et de la capacité professionnelle (BESS ou ATE). • Lien avec l'exploitation agricole : Les locaux à usage d'habitation doivent être justifiés par la présence permanente d'un exploitant sur les lieux de son activité. Ils seront localisés à proximité immédiate du siège d'exploitation. Le nombre de logements devra être en rapport avec l'importance de l'activité. • Définition de l'exploitant agricole : L'exploitant doit mettre en valeur une exploitation agricole telle qu'elle est définie ci-dessus. Il doit en outre bénéficier des prestations de l'assurance maladie des exploitants agricoles (AMEXA). Si le constructeur ne bénéficie pas des prestations de l'AMEXA, et qu'il exerce une activité autre qu'agricole, il doit déjà utiliser des bâtiments agricoles à proximité du logement prévu, et doit avoir mis en valeur pendant une durée minimale de cinq ans une exploitation agricole telle qu'elle est définie au paragraphe précédent. • Autres critères : Le projet de construction sera implanté dans un rayon de 100 m autour du bâtiment principal de l'exploitation (pour que l'habitation soit intégrée au corps de ferme). Le demandeur ne doit pas disposer de logement à proximité de son exploitation et doit avoir moins de 55 ans. <p>Sur ce type de dossier, l'avis simple de la Chambre d'Agriculture est requis.</p>

L'activité touristique

OBJECTIF Permettre une activité touristique annexe en conservant le patrimoine existant, tout en évitant la construction de nouvelles unités (éviter le mitage de la zone agricole).

ASPECT RÉGLEMENTAIRE	PRÉCONISATION DE LA CHARTE
En zone agricole, la réalisation d'aménagements spécifiques, liés à l'activité de «tourisme à la ferme» est autorisée dans la mesure où elle est directement liée à l'exploitation agricole et demeure accessoire.	Dans le but de limiter le mitage du territoire et de conserver le patrimoine existant, l'activité touristique en zone agricole n'est autorisée que par <u>aménagement de bâtiments existants et de caractère.</u>

L'habitation d'un tiers

URBANISME OPÉRATIONNEL

OBJECTIF Limiter les conflits de voisinage.

ASPECT RÉGLEMENTAIRE	PRÉCONISATION DE LA CHARTE
En application du principe de réciprocité, la construction d'un bâtiment appartenant à un tiers de l'exploitation agricole ne peut se faire à moins de 50 ou 100 m des bâtiments d'élevage. Cette distance varie selon la réglementation sanitaire applicable au bâtiment (règlement sanitaire départemental ou régime des installations classées).	Un périmètre de 100 m minimum autour d'un bâtiment agricole pouvant générer des nuisances (pas seulement élevage) doit être respecté pour tout projet de construction d'un tiers, quel que soit son classement au regard des règles environnementales (exemple : nuisance sonore d'une chambre froide pour le stockage des fruits).

ANNEXE 4 AU REGLEMENT : DISPOSITIONS LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES S'APPLIQUANT INDEPENDAMMENT DU REGLEMENT

Il s'agit de quelques articles qui s'appliquent, indépendamment du règlement, comme les articles du Règlement National d'Urbanisme, ainsi que des articles d'autres législations. Ce n'est pas un inventaire exhaustif.

Article R.111-2 du Code de l'Urbanisme :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111-4 du Code de l'Urbanisme :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-15 du Code de l'Urbanisme :

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-21 du Code de l'Urbanisme :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article 682 du Code Civil :

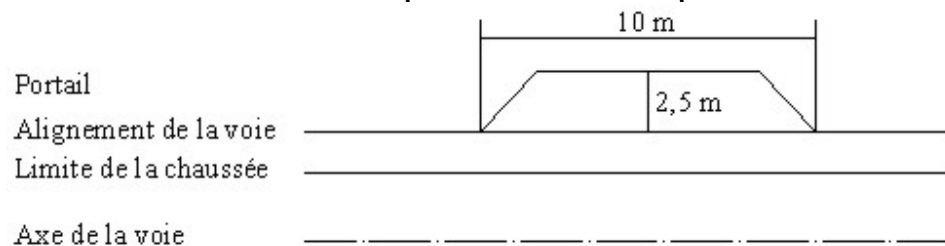
Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf pour les abris d'animaux, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, voie judiciaire ou acte sous seing privé enregistré au Bureau des Hypothèques.

Code de la Voirie Routière :

La création et la modification des accès privés sur les voies communales devront faire l'objet d'une permission de voirie du Maire.

Article L.114-1 et suivants du Code de la Voirie Routière concernant la mise en place de pans coupés pour dégager la visibilité dans les carrefours.

Modèle de dimension pour un accès charretier permettant de stationner en dehors de la voie publique



Article L.1331-10 du Code de la Santé Publique en matière d'assainissement :

Le rejet des eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut donc être subordonné à un pré-traitement approprié.

Code de la Santé Publique :

Toute alimentation en eau potable par un dispositif autre que le réseau public, tels source, puit, forage, est soumise à déclaration ou à autorisation au titre de ce code et doit respecter les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental.