



PLAN LOCAL D'URBANISME

4a

REGLEMENT



Plan local d'urbanisme :

Révision prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 24 Novembre 2015
Arrêt du projet de PLU par délibération du Conseil Municipal en date du : 14 Novembre 2017
Approbation du PLU par délibération du Conseil Municipal en date du : 4 Septembre 2018
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du : 4 Septembre 2018

Révisions et modifications :

-
-

SOMMAIRE

Sommaire	1
TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	21
Règlement de la zone UB	22
Règlement de la zone UC	28
Règlement de la zone UEq	34
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	38
Règlement de la zone 2AU	39
TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	42
Règlement de la zone A.....	43
TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	52
Règlement de la zone N	53

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

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

DG 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

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

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

DG 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS

- 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.424-1 du Code de l'Urbanisme.
- c) Demeurent notamment applicables, nonobstant les dispositions du présent PLU, et dans leur domaine de compétence spécifique, les réglementations particulières suivantes :
 - Le Code de la santé Publique
 - Le Code Civil
 - Le Code de la construction et de l'habitation
 - Le Code de la Voirie Routière
 - Le Code Général des Collectivités Territoriales
 - Le Code Rural et de la Pêche Maritime
 - Le Code Forestier
 - Le Code du Patrimoine
 - Le Code de l'Environnement
 - Le Code Minier
 - Le Règlement Sanitaires et Départemental, etc...
 - Les autres législations et réglementations en vigueur
- d) Demeurent notamment applicables, les servitudes d'utilités publiques.

Dans ce cadre, il est impératif de se référer à la liste et au plan de servitude d'utilité publique joint au dossier de PLU.

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

En application de l'article L.442-9 et suivants du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un Plan Local d'Urbanisme.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme, dès l'entrée en vigueur de la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

DG 3 – DIVISIONS DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées au document graphique, auxquelles s'appliquent les présentes « dispositions générales », ainsi que les dispositions particulières suivantes :

- **Les différents chapitres du Titre II pour les zones urbaines : UB, UC, UEq**

« 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.151-18).

- **Les différents chapitres du Titre III pour les zones à urbaniser : 2AU**

« 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.151-18).

- **Les différents chapitres du Titre IV pour les zones agricoles : A, Ae et An**

(articles – R.151-22 – R.151-23)

« 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 différents chapitres du Titre V pour les zones naturelles et forestières : N et Nn**

(articles - R.151.24 - R.151.25)

«Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. ».

DG 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Article L152-3 du Code de l'Urbanisme : « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :
1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.... »

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

DG 5 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE EN CAS DE SINISTRE

En application de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée dans toutes les zones du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Cette reconstruction peut être interdite ou soumise à condition dans les secteurs de risques (inondation,...) et si la destruction est liée à la présence d'un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger la sécurité des occupants.

DG 6 – APPLICATION DE L'ARTICLE R.151-21 DU CODE DE L'URBANISME

L'article R.151-21 du code de l'urbanisme stipule notamment que « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose».

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

Ex : Les reculs par rapport aux voies et aux limites séparatives s'appliquent pour chaque lot d'une même opération, et non uniquement pour la limite de l'opération.

DG 7 – RESTAURATION D'UN BATIMENT DONT IL RESTE L'ESSENTIEL DES MURS PORTEURS

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, sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment et les dispositions du présent règlement.

DG 8 – PERMIS DE DEMOLIR

En application de l'article R421-3 du code de l'urbanisme, les éléments remarquables bâtis repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage sont soumis au permis de démolir.

DG 9 – DECLARATION PREALABLE

Conformément à l'article R421-17 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à déclaration préalable, les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

Conformément à l'article R421-23 du code de l'Urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

Les éléments remarquables identifiés sur le plan de zonage au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme sont concernés par ces deux articles.

DG 10 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX ROUTES DEPARTEMENTALES

Marges de recul :

Le long des routes départementales et en dehors des panneaux d'agglomération, les retraits sont les suivants (retraits s'appliquant de part et d'autre de l'axe des routes concernées) :

ROUTES DEPARTEMENTALES		MARGES DE REcul PAR RAPPORT A L'AXE	
Numéro	Nature	Habitations	Autres constructions

D 4	Réseau d'Intérêt Général	25 m	20 m
D 27	Réseau d'Intérêt Local	15 m	15 m
D 35	Réseau d'Intérêt Local	15 m	15 m

Les nouvelles constructions doivent s'implanter en respectant ces marges de recul ou au-delà. Les retraits s'appliquent de part et d'autre de l'axe de des routes existantes ou à créer.

Ne sont pas concernés par les marges de recul : les extensions limitées de bâtiments existants, les annexes (piscines, abris de jardins,...), les installations et ouvrages nécessaires aux services publics s'ils n'aggravent pas la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement de la route.

Extensions de bâtiments existants :

Tout projet d'extension de bâtiment existant à l'intérieur des marges de recul ne doit pas réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, ainsi que les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales.

Recul des obstacles latéraux :

Dans un objectif de sécurité, l'implantation des ouvrages en bordure de voie ne doit pas restreindre les conditions de visibilité sur l'itinéraire, et notamment dans les carrefours et ne doit pas constituer d'obstacle dangereux. Ainsi, en concertation avec les demandeurs, sont recherchées la ou les implantations la ou les plus éloignées possibles du bord de la chaussée et au-delà des fossés et/ou des équipements de sécurité.

Servitude de visibilité :

Les propriétés riveraines ou voisines des routes départementales, situées à proximité de croisements, virages ou points dangereux pour la circulation publique, peuvent être frappées de servitudes destinées à assurer une meilleure visibilité.

Accès :

« Le long des routes départementales, la création et la modification des accès privés sont soumises à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire, au titre de l'article L.113-2 du Code de la voirie routière.

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

Les nouveaux accès sont interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public et de moindre importance, en application de l'article R.111-6 du Code de l'urbanisme.

Si les conditions de sécurité de la route départementale ne sont pas réunies, l'autorisation peut être refusée ou des prescriptions d'aménagements peuvent être imposées.

En rase campagne jusqu'aux limites d'agglomération, le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers.

Le regroupement des accès est à privilégier. Un seul accès est accordé par unité foncière. Tout accès supplémentaire n'est autorisé que s'il est dûment motivé.

L'implantation des accès doit respecter des dispositions techniques de visibilité et de lisibilité afin de garantir la sécurité des usagers utilisateurs de l'accès et ceux circulant sur la route départementale.

Lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité et au fonctionnement du carrefour, les nouveaux accès sont interdits à leur proximité (recul de quinze mètres recommandé). »

Eaux pluviales

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

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

- Nul ne peut, sans autorisation, rejeter dans les fossés de la route départementale des eaux provenant de propriétés riveraines, en particulier par l'intermédiaire de canalisations, drains ou fossés, à moins qu'elles ne s'écoulent naturellement.

PLU- NOAILLY - Règlement

- L'ouverture à l'urbanisation des zones situées en bordure des routes départementales ne doit pas entraîner des rejets nouveaux dans les fossés de la route. La gestion des eaux pluviales issues des opérations de viabilisation est exclusivement assurée par les aménageurs.
- Dans le cas d'une impossibilité démontrée, l'aménageur doit réaliser sur sa propriété les ouvrages nécessaires pour assurer la rétention des eaux pluviales. Dès lors, les rejets dans les fossés de la route peuvent être admis s'il s'agit des eaux pluviales provenant de déversoir des ouvrages de rétention, dans la limite des seuils définis par les documents règlementaires de gestion des eaux pluviales et dans la mesure où, le cas échéant, le fossé a été préalablement calibré en fonction du volume d'eaux pluviales à rejeter. Dans ce cas, une convention passée entre le Département et l'aménageur précise les conditions techniques et financières de calibrage du fossé de la route.

« En tant que gestionnaire de la voirie départementale, le Département demande que lui soit transmis les dossiers d'étude "Loi sur l'eau" relatifs à toute opération d'aménagement ou de construction le nécessitant ».

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



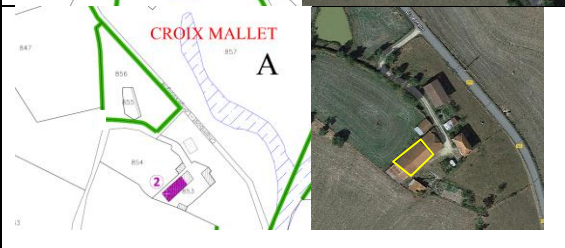





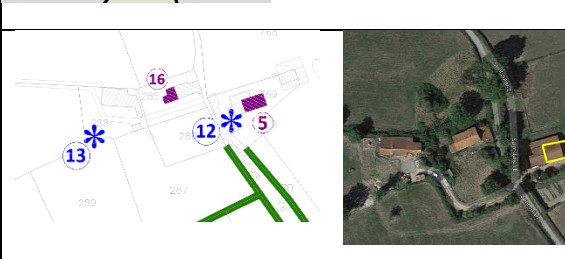



DG 11 - ESSENCES VEGETALES A PRIVILEGIER

Les plantations des espaces libres seront réalisées de préférence avec des essences locales adaptées aux paysages ligériens et aux conditions pédoclimatiques de la commune :


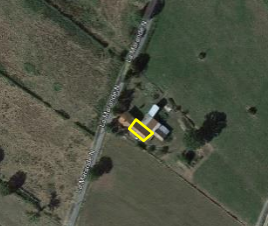










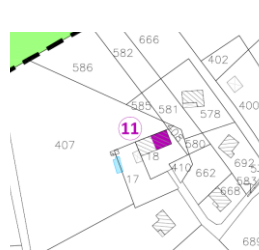
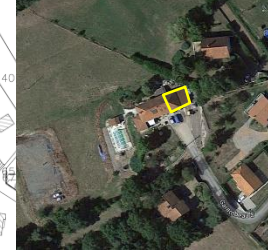

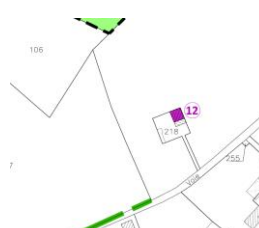





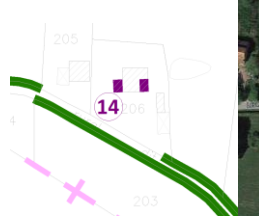


Arbres à haut jet	Arbres bas ou arbres recépés	Arbustes
Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>) Chêne sessile (<i>Quercus petraea</i>) Erable sycomore (<i>Acer pseudoplatanus</i>) Hêtre (<i>Fagus sylvatica</i>) Merisier (<i>Prunus avium</i>) Tilleul (<i>Tilia platyphyllos</i>)	Charme (<i>Carpinus betulus</i>) Châtaigner (<i>Castanea sativa</i>) Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>) Genévrier (<i>Juniperus communis</i>) Poirier commun (<i>Pyrus pyrastrer</i>) Alisier blanc (<i>Sorbus aria</i>)	Ajonc d'Europe (<i>Ulex europaeus</i>) Aubépine (<i>Craetaegus monogyna</i>) Camérisier (<i>Lonicera xylosteum</i>) Cornouiller sanguin (<i>Comus sanguinea</i>) Fusain d'Europe (<i>Euonymus europaeus</i>) Genêt des teinturiers (<i>Genista tinctoria</i>) Groseillier à maquereau (<i>Ribes uva crispa</i>) Houx (<i>Bex aquifolium</i>) Noisetier (<i>Corylus avellana</i>) Pommier sauvage (<i>Malus sylvestris</i>) Prunellier (<i>Prunus spinosa</i>) Troène (<i>Ligustrum vulgare</i>) Sureau noir (<i>Sambucus nigra</i>)

PLU- NOAILLY - Règlement

DG 12 – BATIMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-11 DU CODE DE L'URBANISME COMME POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION POUR L'EXTENSION DE L'HABITATION EXISTANTE

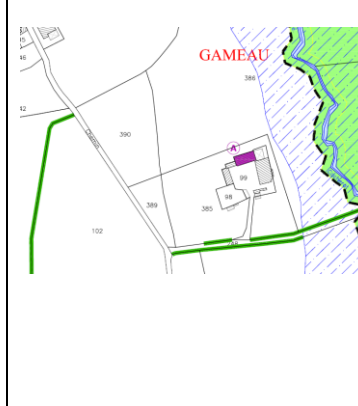


N°	Localisation	Extrait plan de zonage	Photographies
1	Croix Mallet		
2	Croix Mallet		
3	La Brisée		
4	Chamaron Sud		
5	Saint Julien Est		
6	Bonnefond Est		

PLU- NOAILLY - Règlement

7	La Marande			
8	Aux Varennes			
9	La Pinée			
10	Croix de la Perche Nord			
11	Garambeau			
12	Joux			
13	Balière			
14	Les Malgarnies			

15	Chez Beaujeu			
16	Saint Julien			
17	Les Gasses			

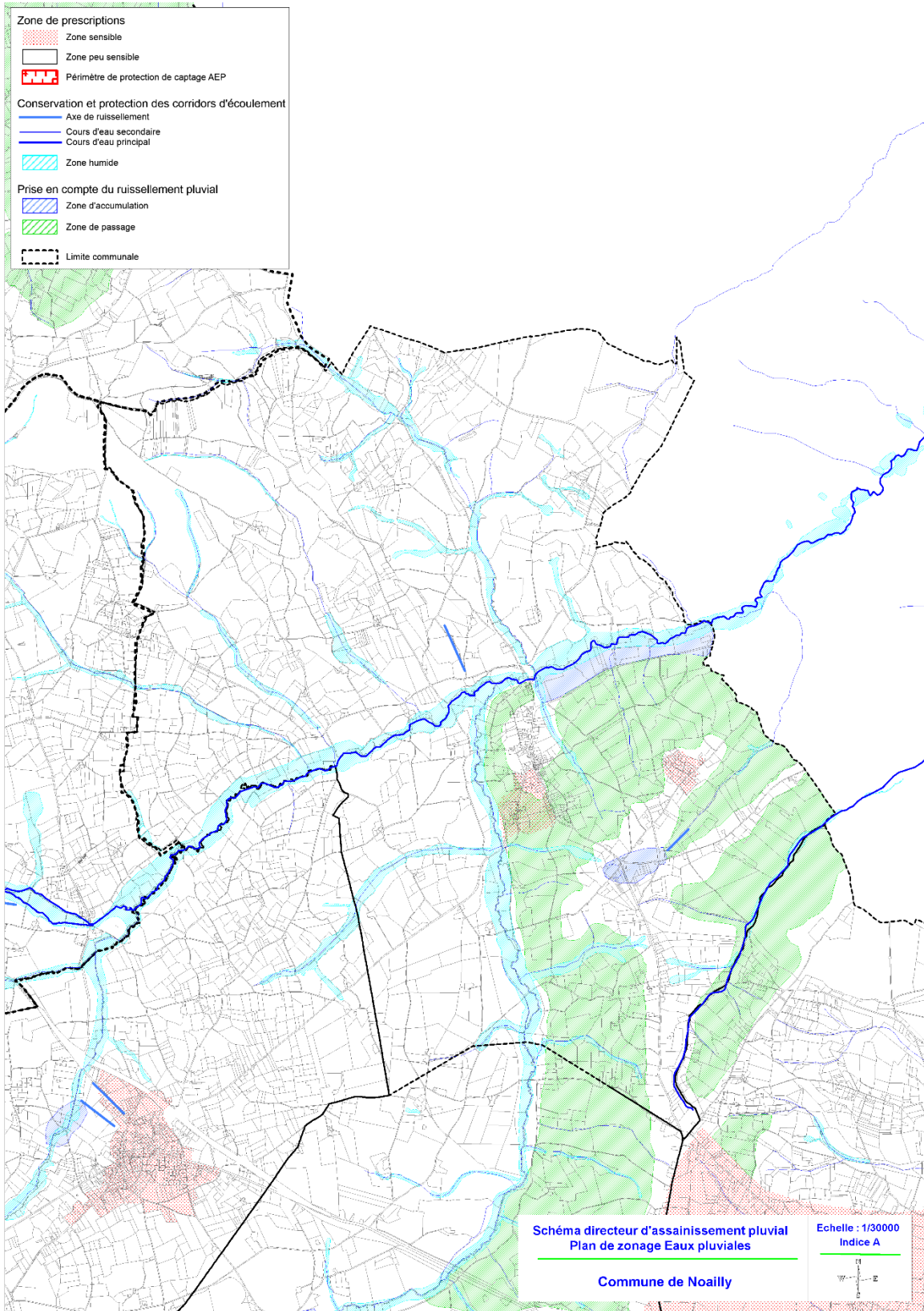
**DG 13 – BATIMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-11 DU CODE DE L'URBANISME
COMME POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION**

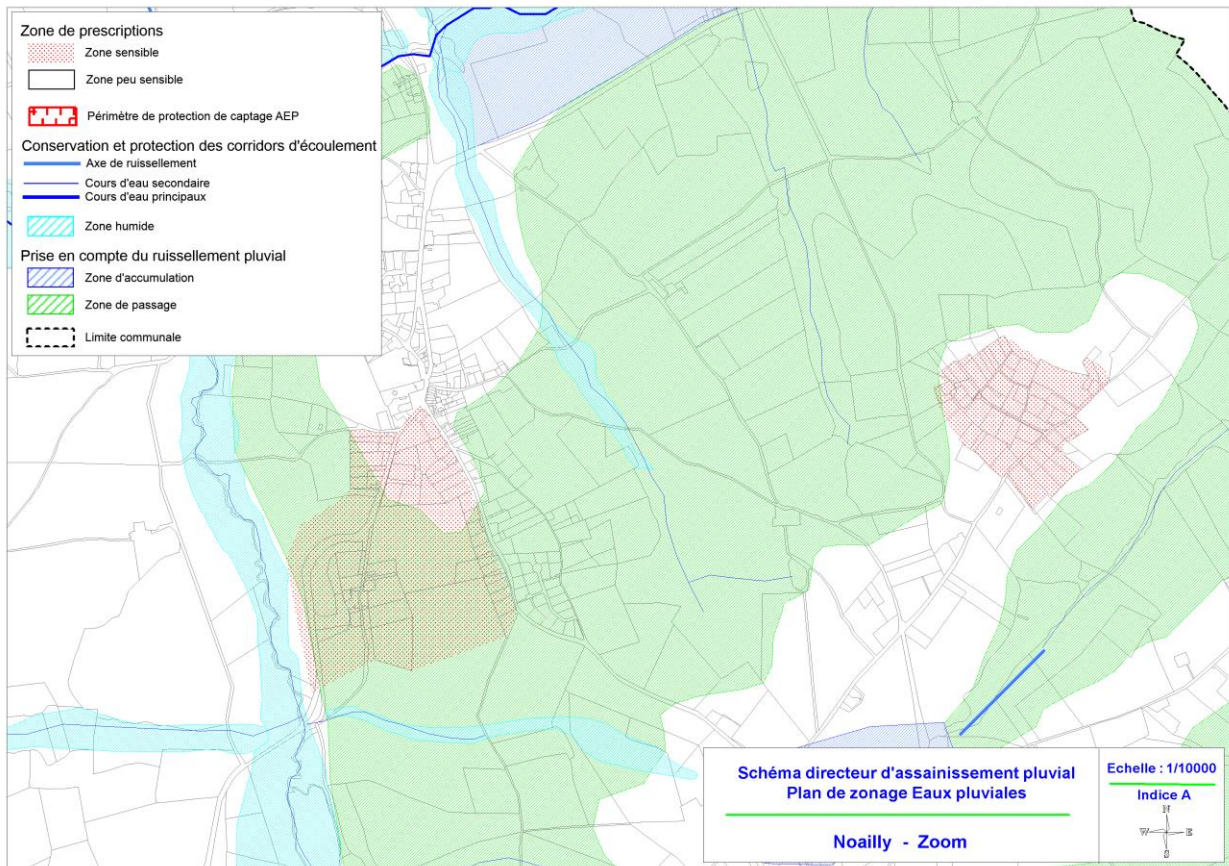
A	Gameau			<p>Les autres constructions présentes sur la parcelle (sur l'Est et l'Ouest de cette ancienne ferme) sont déjà des habitations, dont des logements locatifs.</p> 
---	--------	---	--	--

DG 14 – GESTION DES EAUX PLUVIALES

Notice explicative gestion des eaux pluviales

Le zonage pluvial - Pourquoi ?



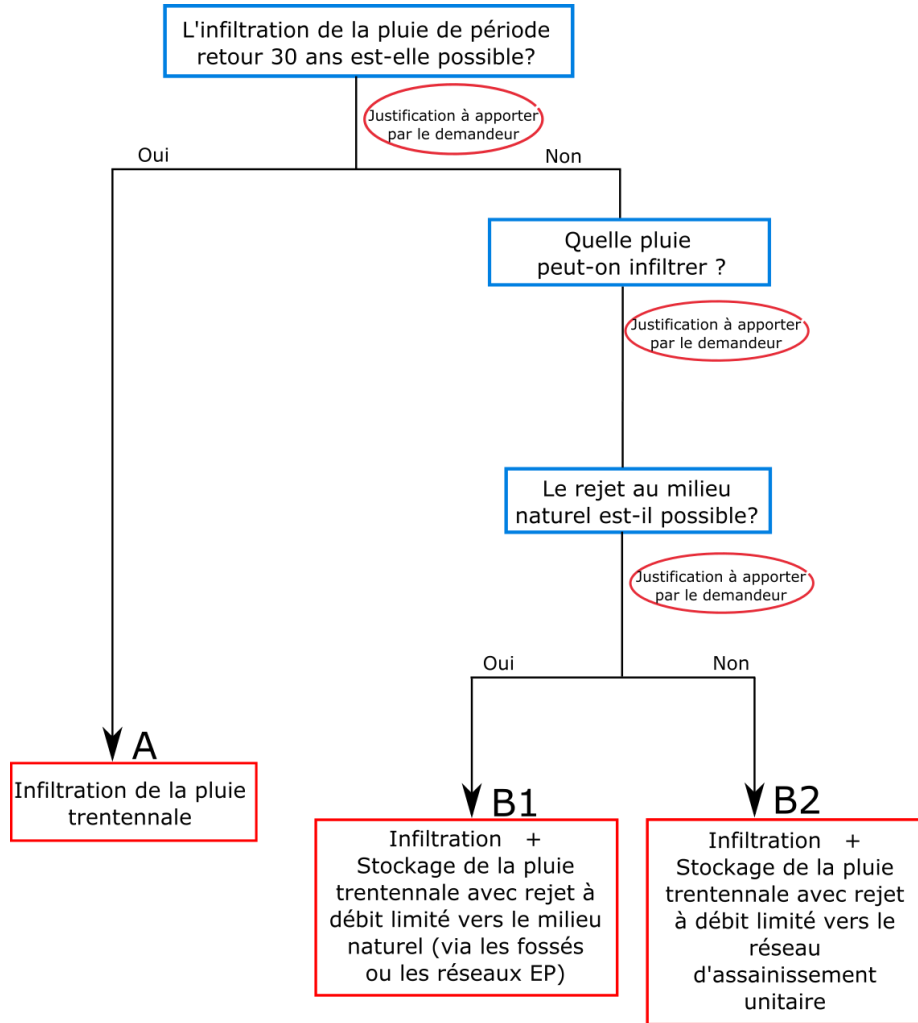


L'imperméabilisation des sols par les constructions, les parkings, les rues diminue l'infiltration naturelle de l'eau dans le sol.

Le réseau de Roannaise de l'eau est saturé et ne peut plus accepter toutes les eaux de pluie. Lors des pluies importantes, le réseau déverse les eaux usées vers le milieu naturel et les stations d'épuration qui ne sont pas prévues pour récupérer des gros volumes d'eau, ne traitent plus suffisamment les eaux usées.

Face à ces enjeux, Roannaise de l'eau a décidé de réaliser un zonage pluvial sur son territoire. Ce document décrit les principes de gestion des eaux pluviales sur l'ensemble du territoire de Roannaise de l'Eau. L'objectif de ce document est de s'assurer de la maîtrise du ruissellement et de privilégier l'infiltration des eaux pluviales.

Zone sensible



- Projets dont la surface totale est inférieure ou égale 1 hectare

Tabl. 1 - Mesures applicables aux projets dont la surface est inférieure ou égale à 1 hectare – Zones sensibles

Surface considérée (m ²)	Débit de fuite	Période de dimensionnement	Volume total à stocker (infiltration + rétention)
1 m ² < S _{imp} ≤ 300 m ²	2 l/s	30 ans	Étude de dimensionnement Ou : V = S _{imp} x 0,04 ⁽¹⁾
300 m ² < S _{totale}	5 l/s/ha – Minimum : 2 l/s	30 ans	Étude de dimensionnement

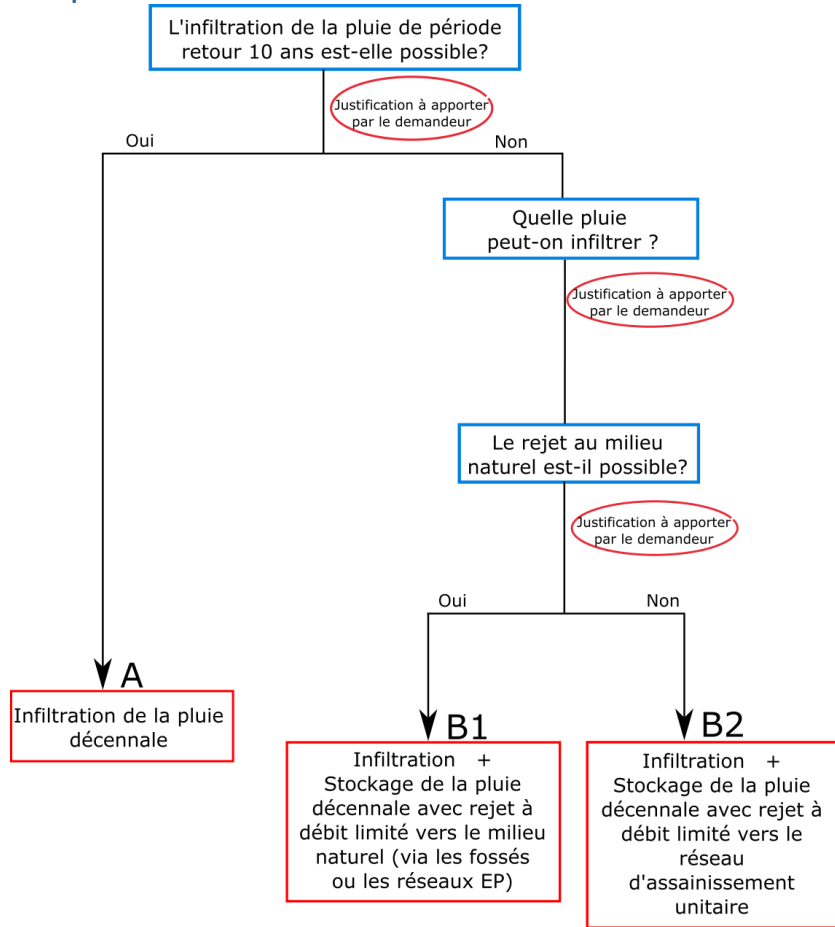
⁽¹⁾Ce dimensionnement standard correspond au volume ruisselé lors d'une pluie trentennale de durée 1h. Le stockage correspond à 40,0 mm par m² imperméabilisé.

- Projet dont la surface totale est supérieure à 1 hectare

Tabl. 2 - Mesures applicables aux projets dont la surface est supérieure à 1 hectare – Zones sensibles

Surface considérée (m ²)	Débit de fuite	Période de dimensionnement	Volume total à stocker (infiltration + rétention)
S _{totale} < 20 ha	5 l/s/ha	30 ans	Étude de dimensionnement
S _{totale} ≥ 20 ha	1 l/s/ha	30 ans	Étude de dimensionnement

Zone peu sensible



- Projets dont la surface totale est inférieure ou égale 1 hectare

Tabl. 3 - Mesures applicables aux projets dont la surface est inférieure ou égale à 1 hectare – Zones peu sensibles

Surface considérée (m ²)	Débit de fuite	Période de dimensionnement	Volume total à stocker (infiltration + rétention)
1 m ² < S _{imp} ≤ 300 m ²	2 l/s	10 ans	Étude de dimensionnement Ou : V = S _{imp} x 0,03 ⁽¹⁾
300 m ² < S _{totale}	10 l/s/ha – Minimum : 2 l/s	10 ans	Étude de dimensionnement

⁽¹⁾Ce dimensionnement standard correspondant à une pluie décennale d'1h.

- Projet dont la surface totale est supérieure à 1 hectare

Tabl. 4 - Mesures applicables aux projets dont la surface est supérieure à 1 hectare – Zones peu sensibles

Surface considérée (m ²)	Débit de fuite	Période de dimensionnement	Volume total à stocker (infiltration + rétention)
S _{totale} < 20 ha	5 l/s/ha	10 ans	Étude de dimensionnement
S _{totale} ≥ 20 ha	1 l/s/ha	10 ans	Étude de dimensionnement

Comment concevoir le dispositif de gestion des eaux pluviales

Les éléments ci-dessous ne sont qu'une proposition aux particuliers pour simplifier la mise en place des ouvrages et ainsi éviter la réalisation d'une étude hydraulique dans le cas d'aménagement de petites surfaces.

CAS 1 – Mon sol est un sol perméable : sol sableux par exemple

Toutes les eaux pluviales sont infiltrées sur la parcelle jusqu'à une pluie 10 ans en zone peu sensible, 30 ans pour une zone sensible.

CAS 2 – Mon sol est un sol peu perméable : sol argileux, rocheux

Je dois :

- **Infiltrer les 10 premiers millimètres** de pluie sur mon terrain
- Puis, **retenir l'eau de la pluie 10 ans en zone peu sensible, 30 ans en zone sensible, avant de la rejeter** au milieu naturel. En cas d'impossibilité de rejet au milieu naturel, le rejet se fera au réseau d'assainissement.

Pour évaluer la capacité d'infiltration de mon sol, soit je fais réaliser un test d'infiltration, soit je prends la valeur proposée : **$K = 5.10^{-7}$ m/s.**

Volume à infiltrer pour une pluie de 10 mm

Le volume à infiltrer se calcule de la manière suivante : $V_{inf} = S_{imp} \times 0,01$

- o V_{inf} : Volume d'infiltration en m³
- o S_{imp} : Surface imperméabilisée sur la parcelle en m²

Surface de fond de l'ouvrage d'infiltration

La surface de fond de l'ouvrage correspond à la surface nécessaire pour que la pluie s'infilte correctement dans le sol. Le tableau suivant présente les surfaces à mettre en place en fonction du volume à infiltrer et du temps de vidange.

Ainsi, avec la valeur proposée de **5.10^{-7} m/s**, les surfaces de fond des ouvrages (m²) sont :

Volume à infiltrer (m ³) Temps de vidange (jour)	0,25	0,5	0,75	1	1,25	1,5	2	2,5	3
1	6 m ²	12 m ²	17 m ²	23 m ²	29 m ²	35 m ²	46 m ²	58 m ²	69 m ²
2	3 m ²	6 m ²	9 m ²	12 m ²	14 m ²	17 m ²	23 m ²	29 m ²	35 m ²
3	2 m ²	4 m ²	6 m ²	8 m ²	10 m ²	12 m ²	15 m ²	19 m ²	23 m ²
4	1,5 m ²	3 m ²	4 m ²	6 m ²	7 m ²	9 m ²	12 m ²	14 m ²	17 m ²
6	1 m ²	2 m ²	3 m ²	4 m ²	5 m ²	6 m ²	8 m ²	10 m ²	12 m ²
8	1 m ²	1,5 m ²	2 m ²	3 m ²	4 m ²	4 m ²	6 m ²	7 m ²	9 m ²
10	0,5 m ²	1 m ²	2 m ²	2 m ²	3 m ²	3 m ²	5 m ²	6 m ²	7 m ²

Le choix temps de vidange revient au propriétaire, en tenant compte du fait que :

- Plus le temps de vidange est important, plus la surface du fond de l'ouvrage sera petite ;
- Plus le temps de vidange est faible, moins les eaux pluviales stagnent au fond de l'ouvrage.

Volume à retenir avant rejet au milieu naturel ou réseau d'assainissement

- En zone sensible, le volume de rétention est de :

$$V_{rét} = S_{imp} \times 0,03$$

Avec :

- o $V_{rét}$: Volume de rétention en m³
- o S_{imp} : Surface imperméabilisée sur la parcelle en m²

- En zone peu sensible, le volume de rétention est de :

$$V_{rét} = S_{imp} \times 0,02$$

Avec :

- o $V_{rét}$: Volume de rétention en m³
- o S_{imp} : Surface imperméabilisée sur la parcelle en m²

Les débits de fuite des ouvrages de rétention sont définis dans le règlement.

Un cas concret

- Un particulier souhaite construire un bâtiment sur une parcelle de 200 m² située dans le périmètre de protection des risques d'inondation de l'Oudan. Il se situe donc en zone sensible. La surface imperméabilisée par le projet est de 150 m².













Il a donc le choix : soit suivre les dimensionnements proposés, soit réaliser une petite étude pour optimiser ses ouvrages. Dans ce cas, par exemple, le pétitionnaire estime que son sol est favorable à l'infiltration. Le pétitionnaire décide de donc de faire évaluer la perméabilité de son sol. Cette étude lui confirme ses observations : la perméabilité du sol est de $K = 1.10^{-6}$ m/s.









Dans ce cas, il devra faire installer un dispositif d'infiltration des eaux pluviales pour éviter tout rejet pour une pluie d'occurrence trentennale.









Si son sol infiltre à 1.10^{-6} m/s, le dispositif d'infiltration devra avoir un volume de 1,5 m³ et le fond de l'ouvrage aura une surface de 3,5 m² car le pétitionnaire souhaite que son ouvrage se vidange en 5 jours seulement. (Sans étude spécifique, la surface du fond de l'ouvrage, pour une perméabilité $K = 5.10^{-7}$ m/s aurait été de 7 m²)





Son ouvrage d'infiltration sera couplé par un bassin de rétention de 3 m³ avec un rejet à débit limité de 2 l/s.



DG 15 – BATIMENTS REMARQUABLES IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

LES PUIITS			
4 – Croix de la Perche 	5 – Entre Croix de la perche et Balière 	6 – Balière 	7 – Balière 
8 - Balière 	9 – La Brosse 	10 – Les Gasses 	11 – Saint Julien Ouest 
12 – Saint Julien 	13 - Saint Julien 	14 – Beaussiers Nord 	15 - Jarnotière 




<p>16 - Chamaron Nord</p> 	<p>17 - La Croix Mallet</p> 	<p>18 - Chez Renaud</p> 	<p>19 - Les Verdures Ouest</p> 																								
<p>20 - Chez Racot</p> 	<p>21 - Balière</p> 	<p>22 - Barthias</p> 	<p>23 - Route de Garambeau</p> 																								
<p>24 - La Marande</p>																											
<p>QUALIFICATION</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 25%;">- Architecture</td> <td style="width: 25%; text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="width: 25%;">- Elément arboré</td> <td style="width: 25%; text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>- Séquence architecturale</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td>- Paysage / Site</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>- Espace public</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>- Motif historique</td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>- Motif culturel</td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>- Motif écologique</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>				- Architecture	<input checked="" type="checkbox"/>	- Elément arboré	<input type="checkbox"/>	- Séquence architecturale	<input type="checkbox"/>	- Paysage / Site	<input type="checkbox"/>	- Espace public	<input type="checkbox"/>					- Motif historique	<input checked="" type="checkbox"/>			- Motif culturel	<input checked="" type="checkbox"/>			- Motif écologique	<input type="checkbox"/>
- Architecture	<input checked="" type="checkbox"/>	- Elément arboré	<input type="checkbox"/>																								
- Séquence architecturale	<input type="checkbox"/>	- Paysage / Site	<input type="checkbox"/>																								
- Espace public	<input type="checkbox"/>																										
		- Motif historique	<input checked="" type="checkbox"/>																								
		- Motif culturel	<input checked="" type="checkbox"/>																								
		- Motif écologique	<input type="checkbox"/>																								
<p>CARACTERISTIQUES A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR</p> <ul style="list-style-type: none"> - préservation et mise en valeur de ces éléments - maintien de la visibilité depuis l'espace public 																											


LES CROIX			
<p>25 - Croix Mission</p> 	<p>26 - Place de Verdun</p> 	<p>27 - Cimetière au bourg</p> 	<p>28 - La Croix de la Perche</p> 
<p>29 - Gameau</p> 	<p>30 - Croix du Montet</p> 	<p>31 - Briquelandière</p> 	<p>32 - Croix Mallet</p> 

<p>33 – La Motte</p> 	<p>34 - Roberjot</p> 	<p>35 – Roberjot – la Motte</p> 	<p>36 - carrefour D27/ D4</p> 																		
<p>QUALIFICATION</p> <table border="0"> <tr> <td>- Architecture</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>- Elément arboré</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>- Motif historique</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>- Séquence architecturale</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>- Paysage / Site</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>- Motif culturel</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>- Espace public</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td></td> <td></td> <td>- Motif écologique</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>				- Architecture	<input checked="" type="checkbox"/>	- Elément arboré	<input type="checkbox"/>	- Motif historique	<input checked="" type="checkbox"/>	- Séquence architecturale	<input type="checkbox"/>	- Paysage / Site	<input type="checkbox"/>	- Motif culturel	<input checked="" type="checkbox"/>	- Espace public	<input type="checkbox"/>			- Motif écologique	<input type="checkbox"/>
- Architecture	<input checked="" type="checkbox"/>	- Elément arboré	<input type="checkbox"/>	- Motif historique	<input checked="" type="checkbox"/>																
- Séquence architecturale	<input type="checkbox"/>	- Paysage / Site	<input type="checkbox"/>	- Motif culturel	<input checked="" type="checkbox"/>																
- Espace public	<input type="checkbox"/>			- Motif écologique	<input type="checkbox"/>																
<p>CARACTERISTIQUES A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR</p> <ul style="list-style-type: none"> - préservation et mise en valeur de ces éléments - maintien de la visibilité depuis l'espace public 																					

<h2 style="text-align: center;">LES LOGES DE VIGNES</h2>																					
<p>37 – Chamaron</p> 		<p>38 – Jarnotière</p> 																			
<p>QUALIFICATION</p> <table border="0"> <tr> <td>- Architecture</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>- Elément arboré</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>- Motif historique</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>- Séquence architecturale</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>- Paysage / Site</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>- Motif culturel</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>- Espace public</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td></td> <td></td> <td>- Motif écologique</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>				- Architecture	<input checked="" type="checkbox"/>	- Elément arboré	<input type="checkbox"/>	- Motif historique	<input checked="" type="checkbox"/>	- Séquence architecturale	<input type="checkbox"/>	- Paysage / Site	<input type="checkbox"/>	- Motif culturel	<input checked="" type="checkbox"/>	- Espace public	<input type="checkbox"/>			- Motif écologique	<input type="checkbox"/>
- Architecture	<input checked="" type="checkbox"/>	- Elément arboré	<input type="checkbox"/>	- Motif historique	<input checked="" type="checkbox"/>																
- Séquence architecturale	<input type="checkbox"/>	- Paysage / Site	<input type="checkbox"/>	- Motif culturel	<input checked="" type="checkbox"/>																
- Espace public	<input type="checkbox"/>			- Motif écologique	<input type="checkbox"/>																
<p>CARACTERISTIQUES A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR</p> <ul style="list-style-type: none"> - préservation et mise en valeur de ces éléments - réfection à l'identique en brique et tuile 																					

<h2 style="text-align: center;">LES ELEMENTS PATRIMONIAUX</h2>		
<p>39 – Tonnelle du Château de la Motte</p> 	<p>40 – Portail du parc de la Maison du Temps Libre</p> 	<p>41 – Portail le Bourg</p> 

<p>42 – Mur de grange en tuiles le Bourg</p> 	<p>43 – Mur en tuiles verticales le Bourg</p> 	<p>44 – Four à pain à Jarrotière</p> 																		
<p>QUALIFICATION</p> <table border="0"> <tr> <td>- Architecture</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>- Élément arboré</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>- Motif historique</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>- Séquence architecturale</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>- Paysage / Site</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>- Motif culturel</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>- Espace public</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td></td> <td></td> <td>- Motif écologique</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>			- Architecture	<input checked="" type="checkbox"/>	- Élément arboré	<input type="checkbox"/>	- Motif historique	<input checked="" type="checkbox"/>	- Séquence architecturale	<input type="checkbox"/>	- Paysage / Site	<input type="checkbox"/>	- Motif culturel	<input checked="" type="checkbox"/>	- Espace public	<input type="checkbox"/>			- Motif écologique	<input type="checkbox"/>
- Architecture	<input checked="" type="checkbox"/>	- Élément arboré	<input type="checkbox"/>	- Motif historique	<input checked="" type="checkbox"/>															
- Séquence architecturale	<input type="checkbox"/>	- Paysage / Site	<input type="checkbox"/>	- Motif culturel	<input checked="" type="checkbox"/>															
- Espace public	<input type="checkbox"/>			- Motif écologique	<input type="checkbox"/>															
<p>CARACTERISTIQUES A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR</p> <ul style="list-style-type: none"> - préservation et mise en valeur de ces éléments - Restauration à l'identique 																				

PIGEONNIER																			
<p>LOCALISATION / IDENTIFICATION</p> <p>Lieu-dit : La Motte Nord / Parcelle A 238 n°45 Pigeonnier en brique et tuile</p>																			
<p>QUALIFICATION</p> <table border="0"> <tr> <td>- Architecture</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>- Élément arboré</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>- Motif historique</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>- Séquence architecturale</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>- Paysage / Site</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>- Motif culturel</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>- Espace public</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td></td> <td></td> <td>- Motif écologique</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>		- Architecture	<input checked="" type="checkbox"/>	- Élément arboré	<input type="checkbox"/>	- Motif historique	<input checked="" type="checkbox"/>	- Séquence architecturale	<input type="checkbox"/>	- Paysage / Site	<input type="checkbox"/>	- Motif culturel	<input checked="" type="checkbox"/>	- Espace public	<input type="checkbox"/>			- Motif écologique	<input type="checkbox"/>
- Architecture	<input checked="" type="checkbox"/>	- Élément arboré	<input type="checkbox"/>	- Motif historique	<input checked="" type="checkbox"/>														
- Séquence architecturale	<input type="checkbox"/>	- Paysage / Site	<input type="checkbox"/>	- Motif culturel	<input checked="" type="checkbox"/>														
- Espace public	<input type="checkbox"/>			- Motif écologique	<input type="checkbox"/>														
<p>CARACTERISTIQUES A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préservation et réfection à l'identique du pigeonnier 																			

DG 16 – GESTION DES CRUES ET DES INONDATIONS DANS LE DEPARTEMENT DE LA LOIRE

Une consultation de la cellule risque de la DDT 42 peut être envisagée dès lors que les autorisations d'occupation des sols se situent dans les secteurs dont la situation laisserait supposer qu'elles peuvent être submersibles. la politique en matière de gestion des crues et des inondations dans le département de la Loire qui s'appuie sur les principes des circulaires :

- du 24 janvier 1994 relative à la prévention des inondations et à la gestion des zones inondables (JO du 10 avril 1994) ;
- du 24 avril 1996 relative aux dispositions applicables au bâti et ouvrages existants en zones inondables (JO du 14 juillet 1996) ;
- du 30 avril 2002 relative à la politique de l'État en matière de risques naturels prévisibles et de gestion des espaces situés derrière les digues de protection contre les inondations et les submersions marines.

DG 17 – APPLICATION DE L'ARTICLE L152-5 DU CODE DE L'URBANISME

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

- a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;
- b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article [L. 621-30](#) du même code ;
- c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article [L. 631-1](#) dudit code ;
- d) Aux immeubles protégés en application de l'article [L. 151-19](#) du présent code.

TITRE 2 :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
URBAINES

REGLEMENT DE LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB est une zone urbaine dense, correspondant au bourg historique de Noailly. Elle présente une mixité des fonctions propre aux secteurs urbanisés, qu'il est nécessaire de maintenir.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UB 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X	
	Exploitations forestières	X	
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail		X
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Cinéma		
	Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Equipement sportif		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public		
	Industrie		X
	Entrepôt	X	
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		

NB : Les travaux d'aménagement, de réfection et d'adaptation des constructions existantes sont autorisés, et ce même si ces constructions ne relèvent pas des destinations autorisées ou autorisées sous conditions dans la zone.

Constructions dont la destination et/ou sous destination est soumise à conditions particulières :

Pour la destination « artisanat et commerce de détail », à condition que les commerces ne dépassent pas une surface de plancher maximum de 400m².

Pour la destination « industrie », à condition que l'emprise au sol soit limitée à 150 m² maximum.

Usage, affectation des sols et type d'activités interdits :

- Dépôts de matériaux.
- Terrains de camping, Habitations Légères de Loisirs

ARTICLE UB 1.2 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Mixité au sein d'une construction ou d'une unité foncière :

Non règlementé.

Majoration de volume constructible :

Non règlementé.

Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les hauteurs supérieures des constructions :

Non règlementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UB 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

Se reporter à l'article DG 10 du présent règlement

Les constructions s'implanteront à l'alignement sur l'intégralité ou sur une partie de la construction (façade ou pignon).

Dans le cas de parcelles bordées par plusieurs voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, les constructions devront respecter les règles d'implantation décrites ci-dessus sur au moins une voie.

L'implantation en retrait est autorisée pour les annexes et piscines.

L'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation évoquées ci-dessus, sont autorisées dans le prolongement du bâti existant et sans rapprochement de l'alignement.

Implantation des constructions le long des limites séparatives

Les constructions s'implanteront sur au moins une limite séparative aboutissant aux voies. Cette règle ne s'applique ni aux annexes, ni aux piscines.

Pour les limites séparatives n'aboutissant pas à une voie, les constructions s'implanteront :

- Soit en limite séparative si
 - elles s'appuient sur des constructions préexistantes de taille et de volume équivalent, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin ;
 - elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus ;
 - elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées ;
 - il s'agit d'annexes dont la hauteur en limite séparative est inférieure ou égale à 4 mètres.
- Soit en recul de 3 mètres minimum

L'implantation des constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général et ou nécessaires aux services publics reste libre.

Implantation des constructions sur une même parcelle ou un même tènement :

Les constructions principales seront :

- soit mitoyennes,
- soit respecteront un recul minimum de 4 mètres avec les autres constructions principales.

Hauteur des constructions :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout travaux de terrassement jusqu'au sommet de la construction (faitage ou acrotère), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues (dont les installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables).

La hauteur maximum est limitée à 10 mètres pour les constructions à toiture à pente et à 6,50 mètres maximum pour les toitures terrasse.

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres.

Les aménagements et extensions des constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 10 mètres sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

La hauteur des constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général et ou nécessaires aux services publics reste libre.

ARTICLE UB 2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Adaptation de règles volumétriques :

Non réglementé.

Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades, toitures des constructions et clôtures :

Exhaussements

Les exhaussements sont limités à une hauteur maximum de 1,50 mètre.

Façades

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (type moellons, briques, etc...) est interdit.

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.

Toitures

Les toitures à pente auront une pente comprise entre 35° et 50°.

Les toitures à un pan ne sont autorisées que dans le cas de constructions accolées à une constructions de hauteur plus importante.

Dans le cas de toitures terrasse, celles-ci seront végétalisées.

Les toitures non végétalisées auront une couleur rouge et l'aspect de tuiles. Elles seront traitées de façon uniforme. Cependant la restauration à l'identique d'anciennes toitures en ardoise ou de construction ayant déjà une toiture en tuiles de couleur noire est autorisée. L'extension de ces toitures est autorisée de manière à respecter une unité architecturale.

Les précédentes règles sur l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux couvertures de piscine, de vérandas ni aux petites constructions d'une emprise au sol de moins de 20 m².

Les précédentes règles sur l'aspect des constructions ne s'appliquent pas aux ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général et ou nécessaires aux services publics.

Clôtures

Les clôtures auront une hauteur maximum de 2 mètres.

- Le long des voies et espaces publics, elles pourront être constituées soit d'un simple grillage, soit d'un muret d'une hauteur maximum de 0,60 mètre en pierre ou maçonné et enduit de la même couleur que la façade de la construction principale, surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'éléments à claire-voie.
- En limite séparative, elles pourront être constituées soit d'un mur plein maçonné et enduit de la même couleur que la façade, soit d'un simple grillage, soit d'un muret d'une hauteur maximum de 0,60 mètre en pierre ou maçonné et enduit de la même couleur que la façade de la construction principale, surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'éléments à claire-voie.

Dispositions concernant le patrimoine bâti et paysager à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs culturels, historiques ou architectural :

Se reporter à l'article DG 15 du présent règlement

Obligation en matière de performances énergétiques et environnementale :

Non réglementé.

Règles différenciées pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion :

Non réglementé.

ARTICLE UB 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :

Non réglementé.

Obligation en matière d'espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :

Se reporter à l'article DG 11 du présent règlement

Prescriptions concernant le maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques :

Non réglementé.

ARTICLE UB 2.4 - STATIONNEMENT

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

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UB 3.1 - DESERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Se reporter à l'article DG 10 du présent règlement

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 ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et des véhicules de collecte des déchets.

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

Les voies doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent et notamment être aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères, sauf impossibilités techniques.

ARTICLE UB 3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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.

Assainissement des eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert un assainissement doit être raccordé au réseau d'assainissement collectif en séparatif, par un dispositif correspondant aux prescriptions de la Roannaise de l'Eau en termes de dimensionnement et de réalisation.

Le réseau d'assainissement devra se situer sous la voirie, et chaque immeuble devra posséder un branchement individuel en limite de propriété.

A titre exceptionnel, lorsque le raccordement ne peut être réalisé, y compris par pompe de relevage, un assainissement non collectif est autorisé.

Gestion des eaux pluviales :

Se reporter aux articles DG 10 et DG 14 du présent règlement

Zones sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans¹ ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :
 - 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m²
 - 5 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha
 - 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha
 - 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

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

Zones peu sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans² ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont :
 - 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m²
 - 10 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha
 - 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha
 - 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

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

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

¹ Evènement pluvieux d'occurrence trentennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 30 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 30 ans.

² Evènement pluvieux d'occurrence décennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 10 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 10 ans.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les installations et ouvrages nécessaires à la valorisation des eaux de pluie sont autorisés et même recommandés (cuve de récupération des eaux de pluie,...).

Réseaux d'énergie :

Les panneaux solaires, photovoltaïques sont autorisés à condition de s'intégrer dans la pente des toitures ou des façades, ou d'être disposés au sol.

Réseaux de communication électroniques :

Les réservations nécessaires aux nouvelles technologies d'information et de communication seront prévues pour les constructions neuves.

REGLEMENT DE LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC correspond aux extensions pavillonnaires du bourg historique de Noailly. Elle accueille essentiellement de l'habitat sous forme pavillonnaire réalisé de façon individuelle ou sous forme de lotissements.

La zone UC comporte une zone non aedificandi liée à la présence d'une canalisation d'assainissement collectif et au sein de laquelle toute construction est interdite.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UC 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X	
	Exploitations forestières	X	
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail		X
	Restauration		
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Equipement sportif		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X
	Entrepôt	X	
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		

NB : Les travaux d'aménagement, de réfection et d'adaptation des constructions existantes sont autorisés, et ce même si ces constructions ne relèvent pas des destinations autorisées ou autorisées sous conditions dans la zone.

Constructions dont la destination et/ou sous destination est soumise à conditions particulières :

Pour la destination « artisanat et commerce de détail », à condition que les commerces ne dépassent pas une surface de plancher maximum de 400m².

Pour la destination « industrie », à condition que l'emprise au sol soit limitée à 150 m² maximum.

Usage, affectation des sols et type d'activités interdits :

- Dépôts de matériaux.
- Terrains de camping, Habitations Légères de Loisirs

ARTICLE UC 1.2 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Mixité au sein d'une construction ou d'une unité foncière :

Non règlementé.

Majoration de volume constructible :

Non règlementé.

Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les hauteurs supérieures des constructions :

Non règlementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UC 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

Se reporter à l'article DG 10 du présent règlement

Un recul minimum de 5 mètres est demandé le long des routes départementales.

Cette règle ne s'applique pas aux secteurs soumis à orientation d'aménagement et de programmation.

Implantation des constructions le long des limites séparatives

Les constructions s'implanteront :

- Soit en limite séparative si
 - elles s'appuient sur des constructions préexistantes de taille et de volume équivalent, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin ;
 - elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus ;
 - elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées ;
 - il s'agit d'annexes dont la hauteur en limite séparative est égale ou inférieure à 4 mètres.
- Soit en recul de 3 mètres minimum

Cette règle ne s'applique pas aux secteurs soumis à orientation d'aménagement et de programmation.

Cette règle ne s'applique ni aux annexes, ni aux piscines.

L'implantation des constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général et ou nécessaires aux services publics reste libre.

Implantation des constructions sur une même parcelle ou un même tènement :

Les constructions principales seront :

- soit mitoyennes,
- soit respecteront un recul minimum de 4 mètres avec les autres constructions principales.

Cette règle ne s'applique pas aux secteurs soumis à orientation d'aménagement et de programmation.

Hauteur des constructions :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout travaux de terrassement jusqu'au sommet de la construction (faitage ou acrotère), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues (dont les installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables).

La hauteur maximum est limitée à 8 mètres pour les constructions à toiture à pente et à 6,50 mètres maximum pour les toitures terrasse.

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres.

Les aménagements et extensions des constructions existantes possédant une hauteur supérieure à la hauteur maximum permise dans la zone, sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

La hauteur des constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général et ou nécessaires aux services publics reste libre.

ARTICLE UC 2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Adaptation de règles volumétriques :

Non réglementé.

Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades, toitures des constructions et clôtures :

Exhaussements

Les exhaussements sont limités à une hauteur maximum de 1,50 mètre.

Façades

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (type moellons, briques, etc...) est interdit.

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.

Toitures

Les toitures à pente auront une pente comprise entre 35° et 50°.

Les toitures à un pan ne sont autorisées que dans le cas de constructions accolées à une constructions de hauteur plus importante.

Dans le cas de toitures terrasse, celles-ci seront végétalisées.

Les toitures non végétalisées auront une couleur rouge et l'aspect de tuiles. Elles seront traitées de façon uniforme. Cependant la restauration à l'identique d'anciennes toitures en ardoise ou de construction ayant déjà une toiture en tuiles de couleur noire est autorisée. L'extension de ces toitures est autorisée de manière à respecter une unité architecturale.

Les précédentes règles ne s'appliquent pas aux couvertures de piscine, de vérandas ni aux petites constructions d'une emprise au sol de moins de 20 m².

Les précédentes règles ne s'appliquent pas aux ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général et ou nécessaires aux services publics.

Clôtures

Les clôtures auront une hauteur maximum de 2 mètres.

- Le long des voies et espaces publics, elles pourront être constituées soit d'un simple grillage, soit d'un muret d'une hauteur maximum de 0,60 mètre en pierre ou maçonné et enduit de la même couleur que la façade de la construction principale, surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'éléments à claire-voie.
- En limite séparative, elles pourront être constituées soit d'un mur plein maçonné et enduit de la même couleur que la façade, soit d'un simple grillage, soit d'un muret d'une hauteur maximum de

0,60 mètre en pierre ou maçonnerie et enduit de la même couleur que la façade de la construction principale, surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'éléments à claire-voie.

Dispositions concernant le patrimoine bâti et paysager à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs culturels, historiques ou architectural :

Se reporter à l'article DG 15 du présent règlement

Obligation en matière de performances énergétiques et environnementale :

Non réglementé.

Règles différenciées pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion :

Non réglementé.

ARTICLE UC 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :

Une part de 30% des parcelles ou tenements devra rester non imperméabilisée et végétalisée, sur une profondeur de 0,40 mètres.

Obligation en matière d'espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :

Se reporter à l'article DG 11 du présent règlement

Prescriptions concernant le maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques :

Dans les parcs identifiés sur le plan de zonage, au titre des articles L151-23 du CU, seule est autorisée la réalisation d'une annexe à l'habitation d'une emprise au sol maximum de 60 m². Une seule annexe est possible par secteur identifié

ARTICLE UC 2.4 - STATIONNEMENT

Il est demandé deux places de stationnement par logement créé.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UC 3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Se reporter à l'article DG 10 du présent règlement

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 ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et des véhicules de collecte des déchets.

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

Les voies doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent et notamment être aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères, sauf impossibilités techniques.

ARTICLE UC 3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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.

Assainissement des eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert un assainissement doit être raccordé au réseau d'assainissement collectif en séparatif, par un dispositif correspondant aux prescriptions de la Roannaise de l'Eau en termes de dimensionnement et de réalisation.

Le réseau d'assainissement devra se situer sous la voirie, et chaque immeuble devra posséder un branchement individuel en limite de propriété.

A titre exceptionnel, lorsque le raccordement ne peut être réalisé, y compris par pompe de relevage, un assainissement non collectif est autorisé.

Gestion des eaux pluviales :

Se reporter aux articles DG 10 et DG 14 du présent règlement

Zones sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans³ ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :
 - 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m²
 - 5 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha
 - 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha
 - 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

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

Zones peu sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans⁴ ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont :
 - 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m²
 - 10 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha
 - 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha
 - 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

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

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

³ Evènement pluvieux d'occurrence trentennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 30 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 30 ans.

⁴ Evènement pluvieux d'occurrence décennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 10 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 10 ans.

Les installations et ouvrages nécessaires à la valorisation des eaux de pluie sont autorisés et même recommandés (cuve de récupération des eaux de pluie,...).

Réseaux d'énergie :

Les panneaux solaires, photovoltaïques sont autorisés à condition de s'intégrer dans la pente des toitures ou des façades, ou d'être disposés au sol.

Réseaux de communication électroniques :

Les réservations nécessaires aux nouvelles technologies d'information et de communication seront prévues pour les constructions neuves.

REGLEMENT DE LA ZONE UEQ

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UEq est une zone urbaine, à vocation d'équipements publics. Elle accueille l'ensemble des équipements publics du bourg ainsi que le gîte communal.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UEQ 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X	
	Exploitations forestières	X	
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma	X	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Equipement sportif		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	

NB : Les travaux d'aménagement, de réfection et d'adaptation des constructions existantes sont autorisés, et ce même si ces constructions ne relèvent pas des destinations autorisées ou autorisées sous conditions dans la zone.

ARTICLE UEQ 1.2 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Mixité au sein d'une construction ou d'une unité foncière :
Non règlementé.

Majoration de volume constructible :

Non règlementé.

Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les hauteurs supérieures des constructions :

Non règlementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UEQ 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions

Se reporter à l'article DG 10 du présent règlement

Hauteur des constructions :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout travaux de terrassement jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues (dont les installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables).

La hauteur maximum est limitée à 10 mètres.

L'extension des constructions ayant une hauteur supérieure à 10 mètres est autorisées dans la limite de la hauteur de la construction existante.

La hauteur des constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général et ou nécessaires aux services publics reste libre.

ARTICLE UEQ 2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Adaptation de règles volumétriques :

Non règlementé.

Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades, toitures des constructions et clôtures :

Non règlementé.

Dispositions concernant le patrimoine bâti et paysager à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs culturels, historiques ou architectural :

Se reporter à l'article DG 15 du présent règlement

Obligation en matière de performances énergétiques et environnementale :

Non règlementé.

Règles différenciées pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion :

Non règlementé.

ARTICLE UEQ 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :

Non règlementé.

Obligation en matière d'espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :

Se reporter à l'article DG 11 du présent règlement

Sites et secteurs à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme :

Non règlementé.

ARTICLE UEQ 2.4 - STATIONNEMENT

Non règlementé.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UEQ 3.1 - DESERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Se reporter à l'article DG 10 du présent règlement

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 ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et des véhicules de collecte de déchet.

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

Les voies doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent et notamment être aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères, sauf impossibilités techniques.

ARTICLE UEQ 3.2 - DESERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction 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.

Assainissement des eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert un assainissement doit être raccordé au réseau d'assainissement collectif en séparatif, par un dispositif correspondant aux prescriptions de la Roannaise de l'Eau en termes de dimensionnement et de réalisation.

Le réseau d'assainissement devra se situer sous la voirie, et chaque immeuble devra posséder un branchement individuel en limite de propriété.

A titre exceptionnel, lorsque le raccordement ne peut être réalisé, y compris par pompe de relevage, un assainissement non collectif est autorisé.

Gestion des eaux pluviales :

Se reporter aux articles DG 10 et DG 14 du présent règlement

Zones sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans⁵ ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :
 - 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m²
 - 5 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha
 - 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha
 - 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

⁵ Evènement pluvieux d'occurrence trentennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 30 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 30 ans.

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

Zones peu sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans⁶ ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont :
 - 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m²
 - 10 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha
 - 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha
 - 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

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

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les installations et ouvrages nécessaires à la valorisation des eaux de pluie sont autorisés et même recommandés (cuve de récupération des eaux de pluie,...).

Réseaux d'énergie :

Les panneaux solaires, photovoltaïques sont autorisés à condition de s'intégrer dans la pente des toitures ou des façades, ou d'être disposés au sol.

Réseaux de communication électroniques :

Les réservations nécessaires aux nouvelles technologies d'information et de communication seront prévues pour les constructions neuves.

⁶ Evènement pluvieux d'occurrence décennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 10 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 10 ans.

TITRE 3 :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

REGLEMENT DE LA ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AU correspond à une zone insuffisamment équipée, destinée à être urbanisée. La zone n'est pas ouverte à l'urbanisation et nécessitera l'évolution du document d'urbanisme pour être ouverte à l'urbanisation. L'ouverture à l'urbanisation ne pourra être réalisée qu'après 2021.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 2AU 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X	
	Exploitations forestières	X	
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma	X	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Equipement sportif	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	

ARTICLE 2AU 1.2 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Mixité au sein d'une construction ou d'une unité foncière :
Non réglementé.

Majoration de volume constructible :

Non règlementé.

Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les hauteurs supérieures des constructions :

Non règlementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 2AU 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions

Se reporter à l'article DG 10 du présent règlement

Hauteur des constructions :

Non règlementé.

ARTICLE 2AU 2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Adaptation de règles volumétriques :

Non règlementé.

Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades, toitures des constructions et clôtures :

Non règlementé.

Dispositions concernant le patrimoine bâti et paysager à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs culturels, historiques ou architectural :

Non règlementé.

Obligation en matière de performances énergétiques et environnementale :

Non règlementé.

Règles différenciées pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion :

Non règlementé.

ARTICLE 2AU 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :

Non règlementé.

Obligation en matière d'espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :

Non règlementé.

Sites et secteurs à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme :

Non règlementé.

ARTICLE 2AU 2.4 - STATIONNEMENT

Non règlementé.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 2AU 3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Non règlementé.

ARTICLE 2AU 3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Non règlementé.

Assainissement des eaux usées :

Non règlementé.

Gestion des eaux pluviales :

Se reporter aux articles DG 10 et DG 14 du présent règlement

Réseaux d'énergie :

Non règlementé.

Réseaux de communication électroniques :

Non règlementé

TITRE 4 :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
AGRICOLES

REGLEMENT DE LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

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

Elle comporte :

- Un sous-secteur An, zone agricole de protection stricte des terres agricoles pour des raisons paysagères et environnementales ;
- Deux secteurs de taille et de capacité limitées Ae1, zone accueillant des activités économiques de taille importante de types.
- Trois secteurs de taille et de capacité limitées Ae2, zone accueillant des artisans du bâtiments.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE A 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

Constructions dont la destination et/ou sous destination est interdite :

En zone A :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles		X
	Exploitations forestières	X	
Habitation	Logement		X
	Hébergement	X	
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma	X	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Equipement sportif	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	

NB : Les travaux d'aménagement, de réfection et d'adaptation des constructions existantes sont autorisés, et ce même si ces constructions ne relèvent pas des destinations autorisées ou autorisées sous conditions dans la zone.

Constructions dont la destination et/ou sous destination est soumise à conditions particulières :

Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », uniquement la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées.

Pour les constructions à destination d'habitation liées et nécessaires à une activité agricole :

- La construction de logements nécessaires à l'exploitation agricole dans la limite de 130 m² de surface de plancher maximum,
- Les annexes, à condition que l'emprise au sol ne dépasse pas dans la limite de 50 m² et qu'elles soient intégralement réalisées à moins de 20 mètres de l'habitation,
- Les piscines à condition qu'elles soient intégralement réalisées à moins de 20 mètres de l'habitation et que la surface du bassin soit limitée à 50 m² maximum.

Pour les constructions à destination d'habitation non liées à une activité agricole d'une surface minimum de 60 m² de surface de plancher :

- L'extension mesurée, à condition que la surface de plancher ne dépasse pas 200 m² au total (existant + extension). Cette extension est autorisée au sein d'anciens bâtiments agricoles accolés aux habitations à condition qu'ils soient identifiés sur le plan de zonage (se reporter à l'article DG 12 du présent règlement).
- Les annexes, à condition que l'emprise au sol ne dépasse pas dans la limite de 50 m² et qu'elles soient intégralement réalisées à moins de 20 mètres de l'habitation,
- Les piscines à condition qu'elles soient intégralement réalisées à moins de 20 mètres de l'habitation et que la surface du bassin soit limitée à 50 m² maximum.

Est également autorisé le changement de destination d'un ancien bâtiment agricole à condition qu'il ait fait l'objet d'une identification sur le plan de zonage (se reporter à l'article DG 13 du présent règlement).

Usage, affectation des sols et type d'activités interdits :

- Les dépôts de matériaux non liés au fonctionnement d'une exploitation agricole.

En zone An :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X	
	Exploitations forestières	X	
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma	X	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Equipement sportif	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	

NB : Les travaux d'aménagement, de réfection et d'adaptation des constructions existantes sont autorisés, et ce même si ces constructions ne relèvent pas des destinations autorisées ou autorisées sous conditions dans la zone.

Constructions dont la destination et/ou sous destination est soumise à conditions particulières :

- Pour la destination équipements d'intérêt collectif et services publics, uniquement la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées.

Usage, affectation des sols et type d'activités interdits :

- Les dépôts de matériaux non liés au fonctionnement d'une exploitation agricole.

En zone Ae :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X	
	Exploitations forestières	X	
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail		X
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma	X	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Equipement sportif	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	

NB : Les travaux d'aménagement, de réfection et d'adaptation des constructions existantes sont autorisés, et ce même si ces constructions ne relèvent pas des destinations autorisées ou autorisées sous conditions dans la zone.

Constructions dont la destination et/ou sous destination est soumise à conditions particulières :

Les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, d'industrie, d'entrepôt, sont autorisées à condition d'être nécessairement liées à une activité existante, et que la surface créée pour l'extension des constructions existantes et pour la création d'entrepôts reste limitée à 500 m² d'emprise au sol maximum par secteur Ae1, à compter de l'approbation du PLU.

Les constructions à destination d'industrie, d'entrepôt, sont autorisées à condition d'être nécessairement liées à une activité existante, et que la surface créée pour l'extension des constructions existantes et pour la création d'entrepôts reste limitée à 150 m² d'emprise au sol maximum par secteur Ae2, à compter de l'approbation du PLU.

Pour les constructions à destination d'habitation existantes :

- L'extension mesurée, à condition que la surface de plancher ne dépasse pas 200 m² au total (existant + extension).
- Les annexes, à condition que l'emprise au sol ne dépasse pas dans la limite de 50 m² et qu'elles soient intégralement réalisées à moins de 20 mètres de l'habitation,
- Les piscines à condition qu'elles soient intégralement réalisées à moins de 20 mètres de l'habitation et que la surface du bassin soit limitée à 50 m² maximum.

ARTICLE A 1.2 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Mixité au sein d'une construction ou d'une unité foncière :

Non règlementé.

Majoration de volume constructible :

Non règlementé.

Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les hauteurs supérieures des constructions :

Non règlementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

Se reporter à l'article DG 10 du présent règlement

Un retrait minimum de 5 mètres est demandé par rapport à l'alignement.

Une implantation différente est autorisée pour les extensions de constructions existantes, dans ce cas le recul sera au moins équivalent à la distance existante.

Une implantation différente est autorisée pour les annexes et piscines.

L'implantation des constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général et ou nécessaires aux services publics reste libre.

Implantation des constructions le long des limites séparatives

Non règlementé

Implantation sur une même propriété :

Non règlementé

Hauteur des constructions :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout travaux de terrassement jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues (dont les installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables).

Pour les bâtiments agricoles

La hauteur maximum est limitée à 15 mètres pour les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles.

Pour les constructions à usage d'habitat

La hauteur maximum des constructions à usage d'habitat est limitée à 8 mètres et 6,5 mètres pour les toitures terrasse.

Les aménagements et extensions des constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 8 mètres ou sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres.

Pour les constructions à usage économique de la zone Ae

La hauteur maximum des constructions est limitée à 9 mètres.

Les aménagements et extensions des constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 9 mètres sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

La hauteur des constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général et ou nécessaires aux services publics n'est pas réglementée.

ARTICLE A 2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Adaptation de règles volumétriques :

Non réglementé.

Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades, toitures des constructions et clôtures des constructions à usage d'habitation :

Exhaussements

Les exhaussements sont limités à une hauteur maximum de 1,50 mètre.

Façades

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (type moellons, briques, etc...) est interdit.

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.

Cependant, les réfections de façades de bâtiments anciens présentant un caractère historique, qui auraient des caractéristiques différentes, sont autorisées.

Toitures

Les toitures à pente auront une pente comprise entre 35° et 50°.

Les toitures à un pan ne sont autorisées que dans le cas de constructions accolées à une construction de hauteur plus importante.

Dans le cas de toitures terrasse, celles-ci seront végétalisées.

Les toitures non végétalisées auront une couleur rouge et l'aspect de tuiles. Elles seront traitées de façon uniforme.

Cependant, les réfections de toitures de bâtiments anciens présentant un caractère historique en ardoises, tuiles vernissés, tuiles en écaille, et dont les pentes et teintes auraient des caractéristiques différentes, sont autorisées.

Les précédentes règles ne s'appliquent pas aux couvertures de piscine, de vérandas ni aux petites constructions d'une emprise au sol de moins de 20 m².

Les précédentes règles ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général et ou nécessaires aux services publics

Clôtures

Les clôtures auront une hauteur maximum de 2 mètres.

- Le long des voies et espaces publics, elles pourront être constituées soit d'un simple grillage, soit d'un muret d'une hauteur maximum de 0,60 mètre en pierre ou maçonné et enduit de la même couleur que la façade de la construction principale, surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'éléments à claire-voie.
- En limite séparative, elles pourront être constituées soit d'un mur plein maçonné et enduit de la même couleur que la façade, soit d'un simple grillage, soit d'un muret d'une hauteur maximum de 0,60 mètre en pierre ou maçonné et enduit de la même couleur que la façade de la construction principale, surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'éléments à claire-voie.

Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades, toitures des constructions à usage agricoles et économiques :

Façades

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (type moellons, briques, etc...) est interdit.

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.

Les façades devront être de couleur beige ou verte. L'emploi d'un bardage bois naturel non peint est autorisé et pourra ne pas aller jusqu'au sol.

Des matériaux translucides sont autorisés en façade.

Toitures

Les toitures à pente auront une pente maximum de 50°. Dans le cas de toitures terrasse, celles-ci seront végétalisées.

Les toitures non végétalisées auront une couleur rouge. Des matériaux translucides pourront également être utilisés en toiture.

Les précédentes règles ne s'appliquent pas aux serres, ni aux constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général et ou nécessaires aux services publics.

Dispositions concernant le patrimoine bâti et paysager à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs culturels, historiques ou architecturaux :

Se reporter à l'article DG 15 du présent règlement

Obligation en matière de performances énergétiques et environnementale :

Non règlementé.

Règles différenciées pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion :

Non règlementé.

ARTICLE A 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :

Non règlementé.

Obligation en matière d'espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :

Se reporter à l'article DG 11 du présent règlement

Prescriptions concernant le maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques :

Afin de préserver l'intégrité des cours d'eau, aucune construction sera autorisée à moins de 20 mètres des berges d'un cours d'eau.

Afin de préserver les haies identifiées sur le plan de zonage, au titre des articles L151-23 du CU, sont autorisés :

- Le remplacement des haies pour leur gestion et entretien notamment en matière de coupes localisées dans les cas de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque d'allergie et de qualité phytosanitaire des arbres. Seules des espèces locales sont autorisées pour le remplacement.
- La réalisation d'un accès pour un usage agricole.

Afin de préserver les zones humides identifiées au titre de l'article L 151-23 du CU, tous les travaux ou constructions entrepris au sein d'un secteur humide identifié ne pourront remettre sa pérennité en question. La ripisylve devra être préservée, seuls les travaux nécessaires à l'entretien et à la remise en état des cours d'eau sont autorisés.

ARTICLE A 2.4 - STATIONNEMENT

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

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A 3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Se reporter à l'article DG 10 du présent règlement

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 ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et des véhicules de collecte de déchet.

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

Les voies doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent et notamment être aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères, sauf impossibilités techniques.

Les chemins piétonniers identifiés au titre de l'article L 151-38 du CU doivent être préservés dans leur intégralité. Si le cheminement devait être interrompu pour des raisons techniques ou de desserte agricole, un itinéraire de remplacement devra obligatoirement être trouvé pour assurer la continuité.

ARTICLE A 3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction 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.

Assainissement des eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert un assainissement doit être raccordé au réseau d'assainissement collectif en séparatif, par un dispositif correspondant aux prescriptions de la Roannaise de l'Eau en termes de dimensionnement et de réalisation.

En l'absence de réseau collectif, les constructions seront raccordées à un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la taille de l'opération, conforme à la réglementation en vigueur ainsi qu'aux prescriptions du SPANC.

Gestion des eaux pluviales :

Se reporter aux articles DG 10 et DG 14 du présent règlement

Zones sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans⁷ ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :
 - 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m²
 - 5 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha
 - 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha
 - 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

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

⁷ Evènement pluvieux d'occurrence trentennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 30 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 30 ans.

Zones peu sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans⁸ ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont :
 - 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m²
 - 10 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha
 - 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha
 - 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

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

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les installations et ouvrages nécessaires à la valorisation des eaux de pluie sont autorisés et même recommandés (cuve de récupération des eaux de pluie,...).

Réseaux d'énergie :

Les panneaux solaires, photovoltaïques sont autorisés à condition de s'intégrer dans la pente des toitures ou des façades, ou d'être disposés au sol.

Fermes photovoltaïques au sol interdites.

Réseaux de communication électroniques :

Non réglementé

⁸ Evènement pluvieux d'occurrence décennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 10 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 10 ans.

TITRE 5 :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

REGLEMENT DE LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est une zone naturelle et forestière. Elle est à protéger en raison de la qualité des sites, milieux, espaces naturels et des paysages.

Elle comporte un sous-secteur Nn correspondant aux secteurs à préserver en raison de leur biodiversité et de la qualité environnementales des sites.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE N 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

En zone N :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X	
	Exploitations forestières		X
Habitation	Logement		X
	Hébergement	X	
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma	X	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Equipement sportif	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	

NB : Les travaux d'aménagement, de réfection et d'adaptation des constructions existantes sont autorisés, et ce même si ces constructions ne relèvent pas des destinations autorisées ou autorisées sous conditions dans la zone.

PLU- NOAILLY - Règlement

Constructions dont la destination et/ou sous destination est soumise à conditions particulières :

Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », uniquement la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec le caractère naturel de l'unité foncière où ils sont implantés.

Pour les constructions à destination d'exploitation forestière :

- Dans le cas de réalisations d'un logement accessoire à une activité d'exploitation forestière, celui-ci devra être intégré à la construction principale et limité à 70 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à destination d'habitation existantes :

- L'extension mesurée, à condition que la surface de plancher ne dépasse pas 200 m² au total (existant + extension).
- Les annexes, à condition que l'emprise au sol ne dépasse pas dans la limite de 50 m² et qu'elles soient intégralement réalisées à moins de 20 mètres de l'habitation,
- Les piscines à condition qu'elles soient intégralement réalisées à moins de 20 mètres de l'habitation et que la surface du bassin soit limitée à 50 m² maximum.

Usage, affectation des sols et type d'activités interdits :

- Les dépôts de matériaux autres que ceux nécessaires au fonctionnement des activités autorisées.

En zone Nn :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X	
	Exploitations forestières	X	
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma	X	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Equipement sportif	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	

NB : Les travaux d'aménagement, de réfection et d'adaptation des constructions existantes sont autorisés, et ce même si ces constructions ne relèvent pas des destinations autorisées ou autorisées sous conditions dans la zone.

Constructions dont la destination et/ou sous destination est soumise à conditions particulières :

Sont autorisés :

- Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », uniquement la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec le caractère naturel de l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne compromettent le fonctionnement de la biodiversité.

Usage, affectation des sols et type d'activités interdits :

- Les dépôts de matériaux autres que le stockage de grumes de bois dans le cadre de la gestion du boisement.

ARTICLE N 1.2 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Mixité au sein d'une construction ou d'une unité foncière :

Non règlementé.

Majoration de volume constructible :

Non règlementé.

Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les hauteurs supérieures des constructions :

Non règlementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

(Se reporter à l'article DG 10 du présent règlement)

Un retrait minimum de 5 mètres minimum est demandé par rapport à l'alignement.

L'implantation des constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général et ou nécessaires aux services publics reste libre.

Implantation des constructions le long des limites séparatives

Les constructions s'implanteront :

- Soit en limite séparative si
 - elles s'appuient sur des constructions préexistantes de taille et de volume équivalent, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin ;
 - elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées ;
- Soit en recul de 3 mètres minimum

L'implantation des constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général et ou nécessaires aux services publics reste libre.

Implantation sur une même propriété :

Non règlementé

Hauteur des constructions :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout travaux de terrassement jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues (dont les installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables).

La hauteur maximum est limitée à 12 mètres pour les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des exploitations forestières.

Pour les constructions à usage d'habitat

La hauteur maximum des constructions à usage d'habitat est limitée à 8 mètres et 6,5 mètres pour les toitures terrasse.

Les aménagements et extensions des constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 8 mètres ou sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres.

La hauteur des constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général et ou nécessaires aux services publics reste libre.

ARTICLE N 2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Adaptation de règles volumétriques :

Non règlementé.

Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades, toitures des constructions et clôtures des constructions à usage d'habitation :

Façades

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (type moellons, briques, etc...) est interdit.

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.

Les façades devront être de couleur « ocre », toutefois l'emploi d'un bardage bois est autorisé mais doit concerner une façade complète et non partielle.

Cependant, les réfections de façades de bâtiments anciens présentant un caractère historique, qui auraient des caractéristiques différentes, sont autorisées.

Toitures

Les toitures à pente auront une pente maximum de 50°. Dans le cas de toitures terrasse, celles-ci seront végétalisées.

Les toitures non végétalisées auront une couleur rouge type « tuile ». Elles seront traitées de façon uniforme.

Cependant, les réfections de toitures de bâtiments anciens présentant un caractère historique en ardoises, tuiles vernissés, tuiles en écaille, et dont les pentes et teintes auraient des caractéristiques différentes, sont autorisées.

Les précédentes règles ne s'appliquent pas aux couvertures de piscine, aux vérandas ni aux constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général et ou nécessaires aux services publics

Clôtures

Les clôtures auront une hauteur maximum de 2 mètres.

- Le long des voies et espaces publics, elles pourront être constituées soit d'un simple grillage, soit d'un muret d'une hauteur maximum de 0,60 mètre en pierre ou maçonné et enduit de la même couleur que la façade de la construction principale, surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'éléments à claire-voie.
- En limite séparative, elles pourront être constituées soit d'un mur plein maçonné et enduit de la même couleur que la façade, soit d'un simple grillage, soit d'un muret d'une hauteur maximum de 0,60 mètre en pierre ou maçonné et enduit de la même couleur que la façade de la construction principale, surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'éléments à claire-voie.

Dispositions concernant le patrimoine bâti et paysager à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs culturels, historiques ou architectural :

(Se reporter à l'article DG 15 du présent règlement)

Obligation en matière de performances énergétiques et environnementale :
Non règlementé.

Règles différenciées pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion :
Non règlementé.

ARTICLE N 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :
Non règlementé.

Obligation en matière d'espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :
Non règlementé.

Prescriptions concernant le maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques :

Afin de préserver l'intégrité des cours d'eau, aucune construction sera autorisée à moins de 20 mètres des berges d'un cours d'eau.

Afin de préserver les haies identifiées sur le plan de zonage, au titre des articles L151-23 du CU, sont autorisés :

- Le remplacement des haies pour leur gestion et entretien notamment en matière de coupes localisées dans les cas de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque d'allergie et de qualité phytosanitaire des arbres. Seules des espèces locales sont autorisées pour le remplacement.
- La réalisation d'un accès pour un usage agricole

Afin de préserver les zones humides identifiées au titre de l'article L 151-23 du CU, tous les travaux ou constructions entrepris au sein d'un secteur humide identifié ne pourront remettre sa pérennité en question. La ripisylve devra être préservée, seuls les travaux nécessaires à l'entretien et à la remise en état des cours d'eau sont autorisés.

ARTICLE N 2.4 - STATIONNEMENT

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

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N 3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Se reporter à l'article DG 10 du présent règlement

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 ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et des véhicules de collecte de déchet.
Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les voies doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent et notamment être aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères, sauf impossibilités techniques.

Les chemins piétonniers identifiés au titre de l'article L 151-38 du CU doivent être préservés dans leur intégralité. Si le cheminement devait être interrompu pour des raisons techniques ou de desserte agricole, un itinéraire de remplacement devra obligatoirement être trouvé pour assurer la continuité.

ARTICLE N 3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction 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.

Assainissement des eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert un assainissement doit être raccordé au réseau d'assainissement collectif en séparatif, par un dispositif correspondant aux prescriptions de la Roannaise de l'Eau en termes de dimensionnement et de réalisation.

En l'absence de réseau collectif, les constructions seront raccordées à un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la taille de l'opération, conforme à la réglementation en vigueur ainsi qu'aux prescriptions du SPANC.

Gestion des eaux pluviales :

Se reporter aux articles DG 10 et DG 14 du présent règlement

Zones sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans⁹ ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :
 - 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m²
 - 5 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha
 - 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha
 - 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

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

Zones peu sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans¹⁰ ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont :
 - 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m²
 - 10 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha
 - 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha
 - 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

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

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

⁹ Evènement pluvieux d'occurrence trentennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 30 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 30 ans.

¹⁰ Evènement pluvieux d'occurrence décennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 10 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 10 ans.

Les installations et ouvrages nécessaires à la valorisation des eaux de pluie sont autorisés et même recommandés (cuve de récupération des eaux de pluie,...).

Réseaux d'énergie :

Les panneaux solaires, photovoltaïques sont autorisés à condition de s'intégrer dans la pente des toitures ou des façades.

Réseaux de communication électroniques :

Non règlementé.