



Département de la Loire
Commune de LA PACAUDIERE

PLAN LOCAL D'URBANISME



Pièce n°4 : RÉGLEMENT

P.L.U arrêté le : **12 Juillet 2016**

P.L.U approuvé le : **14 Mars 2017**



Bureau d'études OXYRIA
Le Plat Coupy
42470 FOURNEAUX
Tel : 04-77-62-48-57
@ : oxyria.fourneaux@oxyria.fr

L'article L.151-8 et L.151-9 du Code de l'Urbanisme détermine le rôle du règlement comme suit :

« Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3 » et « délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.»

Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions des articles R.151-27 à R.151-49 du Code de l'Urbanisme. Il s'organise comme suit :

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALESP.3

Sous-Titre 1 : Dispositions générales d'ordre administratif et réglementairep.4

Sous-Titre 2 : Dispositions générales d'ordre techniquep.9

TITRE II : DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UP.17

Sous-Titre 1 : Dispositions relatives à la zone Ub p.18

Sous-Titre 2 : Dispositions relatives à la zone Ucp.22

Sous-Titre 3 : Dispositions relatives à la zone U1p.26

Sous-Titre 4 : Dispositions relatives à la zone Uep.28

Sous-Titre 5 : Dispositions relatives à la zone Uzp.33

Sous-Titre 6 : Dispositions relatives à la zone Uhp.38

TITRE III : DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE AUP.42

Sous-Titre 1 : Dispositions relatives à la zone AUcp.43

Sous-Titre 2 : Dispositions relatives à la zone AUzp.47

Sous-Titre 3 : Dispositions relatives à la zone AUe p.51

Sous-Titre 4 : Dispositions relatives à la zone 2AU (2AU1)p.56

TITRE IV : DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE AP.58

Sous-Titre 1 : Dispositions relatives à la zone A (et aux sous-secteurs Ar, Av, Aeol, Azh et Aco).....p.59

TITRE V : DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE NP.65

Sous-Titre 1 : Dispositions relatives à la zone N (et aux sous-secteurs Nj, Npv, Nzh, Nco, Nco et NI)....p.66

ANNEXES.....P.71

Annexe R1 : Définitions

Annexe R2 : Directives architecturales et paysagères

Annexe R3 : Liste des anciens agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Annexe R4 : Règlement de l'Aire de mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)

=> cf. ANNEXES SERVITUDES

Annexe 5 : Notice explicative gestion des eaux pluviales



TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Sous-Titre 1 : Dispositions générales d'ordre administratif et réglementairep. 4

Sous-Titre 2 : Dispositions générales d'ordre techniquep. 9





SOUS-TITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES D'ORDRE ADMINISTRATIF ET RÉGLEMENTAIRE

ARTICLE DG01 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de LA PACAUDIERE, dans le département de la Loire.

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

ARTICLE DG02 : PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS

I) Sont et demeurent applicables au territoire communal :

Les articles d'ordre public du règlement national de l'urbanisme :

- R. 111-2 : Salubrité et sécurité publique ;
- R. 111-3-1 : Lutte contre les nuisances notamment contre le bruit ;
- R. 111-4 : Conservation ou mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ;
- R. 111-5 : Desserte, accès et stationnement ;
- R. 111-14-1 et R.111-14-2 : Respect des préoccupations d'environnement ;
- R.111-26 : Respect de l'action en matière d'aménagement du territoire ;
- R.111-27: Respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

L'article L.102-13 du Code de l'Urbanisme (sursis à statuer) ;

L'article R.421-14 du Code de l'Urbanisme (permis de construire) ;

Le code de la voirie routière ;

Le code général des collectivités territoriales ;

Le code civil.

II) Prévalent sur le PLU :

- Les servitudes d'utilité publique : créées en application de législations particulières, elles affectent l'utilisation ou l'occupation du sol et sont reportées sur un document graphique (plan des servitudes) et récapitulées dans une liste. Ces deux documents font partie des pièces contractuelles du dossier PLU.
- Les législations relatives aux installations classées et aux carrières en vigueur lors de la demande de création ou d'agrandissement de tels équipements.
- La circulaire DAFU du 27 novembre 1965 relatives aux servitudes liées aux lignes électriques.
- La loi du 31 décembre 1976 relative à la protection de la réception normale des émissions télévisées.
- La loi du 9 janvier 1985 relative à la protection de la montagne.
- La loi du 28 mai 1985 relative aux dispositions applicables aux constructions au voisinage des lacs, cours d'eau, et plans d'eau.
- La loi du 31 mai 1990 relative au droit au logement.

- La loi du 3 janvier 1992 relative à la protection des ressources en eau.
- La loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.
- La loi du 8 janvier 1993 relative à la protection et la mise en valeur des paysages.
- La loi du 2 février 1995 renforçant la loi du 10 juillet 1976 relative à la protection de l'environnement et créant un nouvel article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.
- La loi du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement du territoire.
- La loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999.
- Le livre V du Code du Patrimoine et le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 concernant l'archéologie préventive.

IV) En application de l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme, les règles du plan local d'urbanisme s'appliquent aux modes d'occupations des sols et aux constructions projetées dans les lotissements de plus de dix ans. Toutefois, lorsqu'une majorité de co-lotis, calculée comme il est dit à l'article L. 315-3, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

ARTICLE DG03 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles, en zones naturelles et forestières.

1. Les zones urbaines sont dites zones U. Selon l'article R. 151-18 du Code de l'Urbanisme, 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.

La zone U comporte les sous secteurs suivants :

Ub : zone urbaine correspondant au secteur dense du bourg, Uc : zone urbaine correspondant aux extensions pavillonnaires, Ue : zone urbaine à vocation économique ; Uz : zone urbaine à vocation artisanale et commerciale (elle correspond à la Zone d'Activité Commerciale (ZACO) de périphérie identifiée par le SCOT du Roannais) ; Ul : zone urbaine à d'équipements publics ; Uh : zone urbaine correspondant au principal hameau constitué de la commune « La Gare ».

2. Les zones à urbaniser sont dites zones AU. Selon l'article R. 151-20 du Code de l'Urbanisme, peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouvert à l'urbanisation.

La zone AU comporte les sous secteurs suivants :

AU : zone à urbaniser « strictes » soumises à une révision ou une modification du PLU ; AUc : zones à urbaniser à vocation d'habitat soumises à Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P) ; AUe : zone à urbaniser d'extension à vocation économique ; AUz : zone à urbaniser d'extension à vocation artisanale et commerciale ; 2 AU qui correspond à une zone à urbaniser à long terme après 2025) ; 2AUL : zone à urbaniser d'extension à vocation de loisirs.

En zones U et AU, il est possible de ne pas appliquer l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, qui impose que « Dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme.

Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'article L. 151-15, qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.

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.

3. Les zones agricoles sont dites zones A. Selon l'article R. 151-22 du Code de l'Urbanisme, sont 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. La zone A comprend également l'habitat diffus occupé par des tiers. Elle comprend également trois anciens bâtiments agricoles identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination ;

L'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme permettent de délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique :

- La zone Azh : elle correspond aux secteurs agricoles marqués par la présence de zones humides identifiées dans l'inventaire des zones humides du territoire du Syndicat Mixte des Monts de la Madeleine et reportées au plan de zonage par une trame spécifique
- La zone Aco : elle correspond aux secteurs agricoles marqués par la présence d'un corridor écologique supra-communal identifié dans le SCOT du Roannais

Elle comprend également le sous-secteur Ar : secteur de taille et de capacité d'accueil limité (zone Ar) autorisant les constructions/réhabilitations à vocation artisanale ; le sous-secteur Av qui concerne la zone agricole à préserver du secteur identifié dans le cadre de l'AVAP et le sous-secteur Aeol : qui correspond aux zones agricoles où l'implantation d'éoliennes est autorisée.

4. Les zones naturelles sont dites zones N. Selon l'article R. 151-24 et R.151-25 du Code de l'Urbanisme, sont classés en zone naturelle les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

La zone N comporte 7 sous-secteurs :

- La zone Npv qui correspond au secteur d'intérêt paysager identifié par l'AVAP ; la zone NI : zone naturelle à vocation de loisirs ; la zone Nj : zone naturelle à vocation de jardins ; Ne qui correspond à la zone naturelle à vocation d'équipements (déchetterie) et Neol qui correspond aux zones naturelles où l'implantation d'éoliennes est autorisée.

Les articles L.151-23 du Code de l'Urbanisme permettent de délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique :

- un sous-secteur Nzh correspondant aux secteurs naturels marqués par la présence de zones humides identifiées dans l'inventaire des zones humides du territoire du Syndicat Mixte des Monts de la Madeleine
- un sous-secteur Nco correspondant aux secteurs naturels marqués par la présence d'un corridor écologique supra-communal identifié dans le SCOT du Roannais

Sur le plan de zonage figurent également :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ;
- Les terrains classés comme espaces boisés classés à conserver et protéger ;
- Les éléments bâtis et/ou naturels à préserver soumis aux dispositions des articles L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- Le périmètre des secteurs concernés par l'Aire de protection et de mise en valeur du patrimoine architecturale (AVAP)
- Les bâtiments concernés par un alignement commercial au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE DG04 : ADAPTATIONS MINEURES

I) Selon l'article L.152-3 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.»

ARTICLE DG05 : RECONSTRUCTION EN CAS DE SINISTRE

La reconstruction de bâtiments sinistrés est possible conformément aux dispositions de l'article L. 111-15 et L.111-23 du Code de l'Urbanisme. Ainsi, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié. De ce fait, l'inconstructibilité d'une zone ne suffit pas en soi à faire obstacle au droit à reconstruire à l'identique un bâtiment détruit par un sinistre

Peut également être autorisée, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ARTICLE DG06 : BRUIT ET ISOLATION PHONIQUE

Bruit lié à la présence d'infrastructures de transport terrestre

Les constructions neuves à usage d'habitation et d'équipements recevant du public exposées au bruit des voies de transport terrestre sont soumises à des normes d'isolation phonique conformément à la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992, du décret n°95-21 du 9 janvier 1995 et de l'arrêté du 30 mai 1996, relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Conformément à l'arrêté préfectoral n°02-41 du 15 janvier 2002, « les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux décrets 95-20 et 95-21 susvisés ».

Les secteurs affectés par le bruit sont mesurés, pour les infrastructures routières, à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche, et, pour les infrastructures ferroviaires, à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche.

Sur la commune, deux « zones de bruit » entourant deux infrastructures de transport terrestre sont concernées (voir Pièces Annexes du P.L.U) :

- la RN7 : largeur affectée par le bruit : 100 mètres
- la ligne ferroviaire Monet-Veneux-Les-Sablons à Lyon-Perrache

Bruit de voisinage

Les conditions d'exercice des installations ne relevant pas de la législation des installations classées, dont l'activité et l'emplacement induiraient une présomption de nuisances sonores à l'encontre d'habitation voisine de tiers, se doivent de garantir le respect des dispositions de la réglementation sur les bruits de voisinage.

A ce titre, conformément à l'arrêté préfectoral 2000/074 du 10 avril 2000, l'exploitant ou le maître d'oeuvre doit fournir préalablement à toute construction, aménagement et exploitation une étude acoustique confirmant l'absence de risque ou le cas échéant les moyens à mettre en oeuvre pour les supprimer.

ARTICLE DG07 : DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN (DPU)

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones urbanisées (U) et A Urbaniser (AU) de la commune.

ARTICLE DG08 : DISPOSITIFS D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

L'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme prévoit que « le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie de l'immeuble concernée ».

Toutefois, l'article L.111-17 précise que ces dispositions ne sont pas applicables « dans un secteur sauvegardé, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, dans un site inscrit ou classé en application des articles L.341-1 et L.341-2 du Code de l'Environnement, à l'intérieur du coeur d'un parc national, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des Monuments Historiques ou adossé à un immeuble classé [...] ».

Il stipule en outre que l'impossibilité pour une autorisation d'urbanisme de s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre « n'est pas non plus applicable dans des périmètres délimités, après avis de l'Architecte des Bâtiments de France, par délibération du Conseil Municipal, motivée pour la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. »

Aussi, tout projet d'installation d'un dispositif d'isolation ou de protection d'énergie renouvelable situé à l'intérieur des secteurs cités précédemment, susceptible de dénaturer le paysage, pourra être refusé.



SOUS-TITRE 2 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES D'ORDRE TECHNIQUE

ARTICLE DG09 : OCCUPATION DU SOL

Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble des zones, sous réserve de respecter les règles de construction propres à chaque zone.

A l'intérieur des zones dont la situation laisserait supposer qu'elles sont submersibles, les autorisations d'occupations du sol, après avis de la cellule risque de la DDT de la Loire, sont délivrées en application des principes des circulaires :

- du 24 Janvier 1994 relative à la prévention des inondations et à la gestion des zones inondables (JO du 10 Avril 1994)
- du 24 Avril 1996 relatives aux dispositions applicables aux bâtis et ouvrages existants en zones inondables (JO du 14 Juillet 1996).

ARTICLE DG10 : ACCÈS ET VOIRIES

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

Rappel prescriptions du Conseil Départemental :

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.

Un seul accès sera autorisé par tènement d'origine et il devra être commun aux éventuelles divisions ultérieures. Au-delà des limites d'agglomération, ils seront limités et devront être regroupés.

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

En dehors des 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 15 mètres recommandé).

Voiries

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir, en fonction de l'importance et la destination des constructions. Elles doivent permettre la circulation des véhicules de secours et de services (ramassage ordures ménagères, véhicules de déneigement...).

Ainsi, les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies devront permettre l'accès et le « retournement » des véhicules de secours et de services. Les voies en impasse doivent prévoir une aire de retournement. Il est obligatoire de prévoir un emplacement destiné à la collecte des ordures ménagères, en toute sécurité, pour les voiries, lotissement ou immeubles ne respectant pas ces dispositions.

Toute voirie ouverte à la circulation publique doit en outre être accessible aux personnes à mobilité réduite, conformément à la réglementation en vigueur.

Une largeur de chaussée de 6 mètres pour les chaussées à deux voies et de 3,05 mètres pour les chaussées à sens unique doit être maintenue hors stationnement en agglomération. La chaussée ne doit pas supporter de stationnement lorsque sa largeur résiduelle serait localement inférieure à 6 mètres pour les doubles sens et 3,05 mètres pour les sens uniques

ARTICLE DG11 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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.

Ainsi, en zones U et AU, l'alimentation potable par une ressource privée est strictement interdite.

Toute communication entre des installations privées (alimentées par des puits, forages ou réutilisation des eaux de pluie) et les canalisations de distribution publique est formellement interdite.

Rappel : l'utilisation d'une ressource en eau privée à usage unifamiliale est soumise à déclaration auprès du Maire de la commune concernée (article L2224-9 du CGCT).

L'utilisation d'une ressource en eau privée pour l'alimentation en eau potable de plus d'une famille, des établissements recevant du public (ERP) et des ateliers de transformation alimentaire (salles de traite, laiteries, fromageries...) est soumise à autorisation préfectorale et contrôle analytique.

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

Assainissement

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

- Eaux usées

Mesures communes à l'ensemble des zones : Tout déversement d'eaux usées non domestiques au réseau public de collecte des eaux usées doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de rejets auprès de la structure compétente en la matière. Cette disposition concerne les rejets d'activités commerciales, artisanales, industrielles, agricoles, touristiques mais aussi les rejets d'eaux pluviales ou d'eaux de vidange de piscines privées.

En cas d'évolution de l'activité entraînant une modification de la nature ou du volume des rejets, l'autorisation de déversement doit faire l'objet d'une mise à jour.

Dans les zones U et AU, toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée, au réseau public d'assainissement d'eaux usées, avec la réalisation d'une pompe de relevage si nécessaire, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Dans les zones A et N, les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe. En cas d'absence de desserte par le réseau public d'assainissement, les constructions occasionnant des rejets d'eaux usées devront être équipées d'un dispositif de traitement individuel conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Il est conseillé, pour tout projet de construction occasionnant des rejets d'eaux usées, de se référer à l'étude de zonage d'assainissement figurant en annexe du présent PLU pour connaître les possibilités d'assainissement non collectif.

Rappel : tout effluent non domestique est soumis à autorisation de la collectivité propriétaire du réseau. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment un pré-traitement approprié.

- Eaux pluviales

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront également tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens des rejets d'eaux pluviales. De manière générale, et lorsque cela est possible, il s'agit de traiter un maximum d'eaux pluviales à la parcelle, sans obligation de raccordement.

A noter que le raccordement au réseau existant s'entend pour les eaux de toitures comme pour le drainage des fondations des constructions.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

De fait, toutes surfaces imperméabilisées nouvelles (bâtiments, voiries, terrasse...) entraînent la mise en place d'un dispositif de rétention des eaux pluviales adapté à la nature du sol et réalisé pour assurer la rétention sur place des eaux de ruissellement.

Le rejet des eaux pluviales devra être limité avec un débit de fuite conforme au règlement du zonage pluvial élaboré à l'échelle de Roannais Agglomération.

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

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

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.

> ZONES SENSIBLES

□ La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'événement d'occurrence 30 ans (Événement 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) ;

□ 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'événement 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 événements pluvieux jusqu'à l'événement d'occurrence 10 ans (Événement 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) ;

□ 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'événement 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.

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

- Le rejet ne devra pas aggraver la situation existante avant la réalisation du projet, notamment en matière de débit rejeté.
- Le rejet des eaux pluviales dans le fossé sera soumis à la réalisation d'équipements de rétention dimensionnés pour une pluie décennale. Ces équipements devront être entretenus et maintenus à sec pour remplir pleinement leur rôle de rétention. Ils ne pourront en aucun cas servir simultanément de réserve d'eau et de dispositif de rétention.
- L'exutoire du rejet régulé dans le fossé devra faire l'objet d'une autorisation de voirie par le Conseil Départemental.

Des aménagements spécifiques pourront être imposés pour préserver l'intégrité du domaine public. En tant que gestionnaire de la voirie départementale, le Conseil Départemental demande que lui soit transmis les dossiers d'étude « Loi sur l'eau » relatifs à toute opération d'aménagement ou de construction le nécessitant.

Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur les terrains ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. La récupération des eaux pluviales doit, par ailleurs, s'effectuer à l'aval des toitures.

L'utilisation des eaux récoltées à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments doit s'effectuer dans le respect des normes réglementaires, en particulier en ce qui concerne :

- les usages extérieurs (arrosage, lavage des véhicules...etc.)
- à l'intérieur des habitations : alimentation des chasses d'eau et lavage des sols ;
- à titre expérimental, le lavage du linge sous réserve d'un traitement adapté (déclaré auprès du Ministère en charge de la santé) de l'eau de pluie assurant notamment sa désinfection ;
- les usages professionnels et industriels, à l'exception de ceux requérant l'usage d'eau potable.

Leur utilisation à l'intérieur de certains bâtiments recevant du public est strictement interdite.

Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau potable est strictement interdit.

Règles spécifiques en cas de réseau d'eau de pluie à l'intérieur du bâtiment :

Dans les bâtiments à usage d'habitation, la présence de robinets de soutirage distribuant chacun des eaux de qualité différente (eau potable/eau de pluie) est interdite dans la même pièce, à l'exception des caves, sous-sol et autres pièces annexes à l'habitation. Les robinets des eaux de pluie sont verrouillables.

Les canalisations de distribution d'eau de pluie, à l'intérieur des bâtiments doivent être repérés de façon explicite par un pictogramme « eau non potable », à tous les points suivants : entrée et sortie de vannes et des appareils ; aux passages de cloisons et de murs.

Réseaux secs

En zones U et AU, pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution, d'électricité doivent être réalisés en souterrain.

Tout nouveau projet d'aménagement et toute nouvelle extension de réseau devra en outre obligatoirement prévoir le passage des fourreaux nécessaires au raccordement futur à la fibre optique.

ARTICLE DG12 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES

Les valeurs des marges de recul indiquées au plan de zonage sont un minimum à respecter et s'appliquent de part et d'autre de l'axe des routes existantes ou à créer. Elles sont à prendre en compte dans les zones constructibles et les zones à urbaniser situées au-delà des limites d'agglomération et en bordure d'une route départementale.

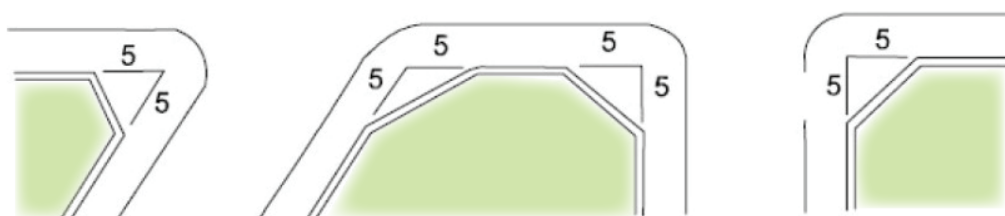
Ne sont pas concernées par les marges de recul : les extensions limitées des bâtiments existants ; les annexes (piscine, abri de jardin...) ; les installations et ouvrages nécessaires aux services publics s'ils n'aggravent pas la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement de la route.

Recul par rapport aux Routes Départementales : prescriptions du Conseil départemental

ROUTES DEPARTEMENTALES		MARGES DE REcul PAR RAPPORT A L'AXE	
Numéro	Nature	Habitations	Autres constructions
8	RIL	15 m	15 m
8-1	RIL	15 m	15 m
8-2	RIL	15 m	15 m
8-20	RIL	15 m	15 m
35	RIL	15 m	15 m
46	RIL	15 m	15 m
307	RIL	15 m	15 m

En cas de contraintes liées à l'exploitation d'ouvrages publics, les implantations en bordure des voies publiques ou privées peuvent être autorisées dans la mesure où cela ne crée pas de gêne en matière de sécurité ou de visibilité.

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il doit être établi à l'angle de deux alignements, un pan coupé, suivant les croquis ci-joint :



- Reculs particuliers à respecter au-delà des limites d'agglomération

- Recul des obstacles latéraux :

Dans un objectif de sécurité, l'implantation des ouvrages en bordure de voirie ne doit pas restreindre les conditions de visibilité sur l'itinéraire et ne doit pas constituer d'obstacles dangereux, notamment dans les carrefours. L'ouvrage réalisé devra, par conséquent, être le plus éloigné du bord de la chaussée et situé au-delà des fossés et/ou équipements de sécurité.

- Recul des extensions de bâtiments existants

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

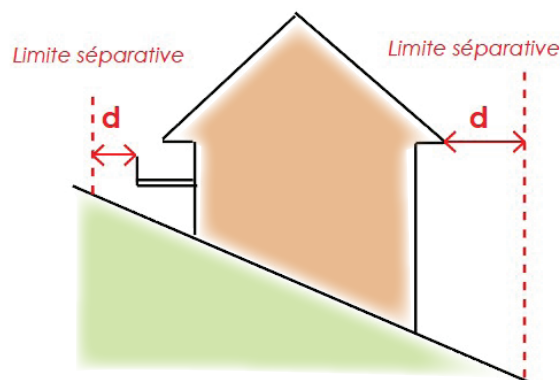
- L'article 41 « Servitudes de visibilité » du règlement de voirie départementale devra être respecté

ARTICLE DG13 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L'appréciation de la distance horizontale entre le bâtiment et la limite séparative doit se faire par rapport au mur de la construction. La partie la plus avancée de la construction ne sert pas de référence (ex : débord de toiture,...). Toutefois, les débords de plus de 1 m (comme les balcons) seront pris comme références pour apprécier la distance horizontale avec la limite séparative.

Sur l'ensemble du territoire communal, l'implantation des piscines doit se faire à au moins 3 mètres des limites séparatives.

En ce qui concerne les piscines non couvertes, l'implantation s'apprécie au mur du bassin.

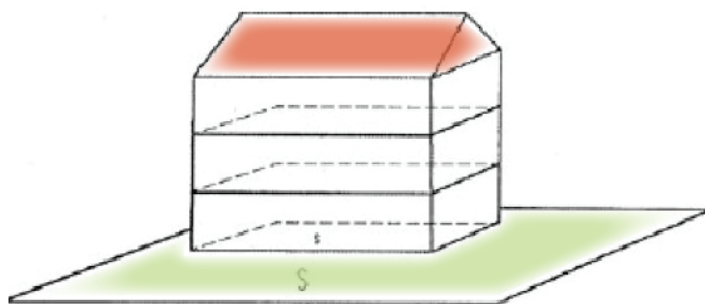


ARTICLE DG14 : EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est le quotient de la surface construite au sol (toute construction confondue, construction principale et annexes même légères) par la surface du terrain d'assiette.

$$CES = s/S$$

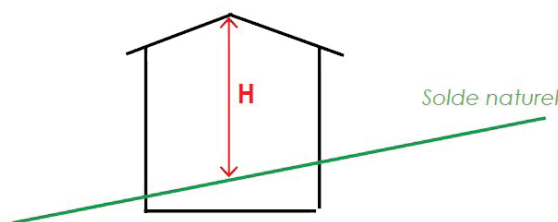
Il correspond à la proportion maximale du terrain qui pourra être utilisée pour accueillir les constructions. Il s'agit d'un seuil à ne pas dépasser (exemple : un CES de 0,50 permettra de construire sur la moitié du terrain. Ainsi, sur une parcelle de 600 m², 300 m² pourront être utilisés pour accueillir les constructions).



ARTICLE DG15 : HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant du point le plus bas de la construction avant terrassement jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées, superstructures et autres éléments indépendants de la volumétrie du bâtiment exclus.

Au cas où une construction présenterait plusieurs volumes, cette hauteur s'applique à chaque volume. Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures publiques.



ARTICLE DG16 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Se référer à l'annexe du règlement « Directives architecturales et paysagères »

ARTICLE DG17 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques, des voies de desserte collective et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à proximité de ce dernier.

Les normes minima suivantes sont exigées :

- Pour les constructions individuelles/groupé : 2 places de stationnement par logement ;
- Pour les constructions collectives : 1 place de stationnement par logement. Il est également exigé la création d'une place de stationnement visiteurs pour 3 logements créés.

Pour les constructions autres que des logements, le nombre de places de stationnement devra être adapté à l'opération envisagée. Dans la demande de permis de construire, le pétitionnaire devra indiquer les dispositions prises pour assurer le stationnement hors du domaine public.

ARTICLE DG18 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les plantations existantes (haies, arbres à haute tige...) doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales (cf. Annexes du règlement) au moins équivalentes.

Les aires de stationnement sont à agrémenter d'essences locales, à raison d'un arbre à tige pour 3 places.

Des rideaux de végétation pourront être imposés afin de masquer les constructions ou installations inesthétiques (cuves, appareils de climatisation, aires de stockage,...).

Dans un objectif de maîtrise de la qualité de l'air extérieur en ce qui concerne la pollution atmosphérique d'origine biologique constituée par les pollens ; la diversification des plantations devra cependant veiller à limiter les espèces les plus allergisantes telles que le cyprès, bouleau, chêne, aulne et frêne.

ARTICLE DG 19 : OUVRAGES SPÉCIFIQUES

Il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur (bien indiquer que les éoliennes ne rentrent pas dans le calcul maximal de la hauteur de bâtiment), d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation : d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs, postes de refoulements...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique, et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, éoliennes...dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones



TITRE II : DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE U

Sous-Titre 1 : Dispositions relatives à la zone Ub	p. 18
Sous-Titre 2 : Dispositions relatives à la zone Uc	p. 22
Sous-Titre 3 : Dispositions relatives à la zone UI	p. 26
Sous-Titre 4 : Dispositions relatives à la zone Ue	p. 28
Sous-Titre 5 : Dispositions relatives à la zone Uz	p. 33
Sous-Titre 6 : Dispositions relatives à la zone Uh	p. 38

SOUS-TITRE 1 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE Ub

CARACTÈRE DE LA ZONE Ub

Il s'agit de la zone urbaine dense du bourg affectée essentiellement à l'habitat, aux commerces, services et équipements, où les bâtiments sont construits en ordre continu.

Cette zone à vocation à préserver la diversité commerciale qui participe à la vie et à l'attractivité de la commune. Pour ce faire, un alignement commercial a été mis en place au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme sur une partie du secteur centre-bourg (cf. Documents graphiques et annexes du P.L.U.).

La zone Ub est en partie couverte par l'Aire de mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). Se référer au règlement de l'AVAP annexé au présent règlement.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB01 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITE

- Les constructions et occupations du sol à usage agricole et forestier,
- Les installations classées (loi du 19 Juillet 1976) autres que celles nécessaires au fonctionnement d'une zone à caractère d'habitat et de services (laverie, garages, chaufferies collectives, etc...) ;
- Les dépôts de véhicules, engins et matériels hors d'usage,
- Les terrains de camping et caravanage
- Les caravanes isolées (art. R.443.4 du code de l'urbanisme);
- Les installations et travaux divers (art. R. 442.1 à 13 du code de l'urbanisme), exceptés les aires de jeux et de sports ainsi que les aires de stationnement;
- Les affouillements et exhaussements de sol,
- Les carrières (loi du 19 juillet 1976).

Dans les secteurs de « préservation commerciale » délimités au Plan de zonage du PLU, les locaux à usage commercial en rez-de-chaussée ne peuvent changer de destination, hormis pour un usage projeté de profession libérale, de service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB02 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIÈRE

Toutes constructions susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

En ce qui concerne les constructions à usage d'activités de toute nature, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries, l'assainissement et les équipements nécessaires au personnel de l'installation.

En ce qui concerne la transformation d'un rez-de-chaussée commercial :

Dans les secteurs de « préservation commerciale » délimités au Plan de zonage du P.L.U. en zone Ub, l'aménagement des constructions comportant des locaux commerciaux en rez-de chaussée est admis aux conditions suivantes :

- les accès en rez-de-chaussée distincts des accès aux locaux commerciaux, et permettant la desserte des étages supérieurs de la construction depuis la rue ou une allée privée, doivent être maintenus,
- l'aménagement des rez-de-chaussée commerciaux ne doit pas empêcher l'occupation des étages supérieurs à destination d'habitat.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB03 : ACCÈS ET VOIRIE

Se reporter aux Dispositions Générales - article DG10

ARTICLE UB04 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter aux Dispositions Générales - article DG11

Rappel : Toute construction à usage d'habitation, avec ou sans complément d'artisanat ou d'activité tertiaire, doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eau potable, sauf les constructions annexes de type garage, dépôt, abris de jardin. Ce raccordement est à la charge du constructeur, entre le réseau rue et la propriété. L'alimentation en eau potable par une ressource privée est strictement interdite.

ARTICLE UB05 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Abrogé par la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)

ARTICLE UB06 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Se reporter aux Dispositions Générales - article DG12

1. Principes généraux

La priorité sera donnée à une implantation sur l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes.

Les constructions doivent également s'implanter avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement.

Pour les constructions n'occupant pas la totalité du linéaire et pour celles implantées en retrait, un mur de clôture ou un porche assurant la continuité du bâti doit être édifié à l'alignement. A défaut, les espaces libres devront être aménagés et régulièrement entretenus.

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, un pan coupé pourra être imposé à l'angle de l'alignement (cf. Dispositions Générales et Directives architecturales et paysagères annexées au règlement).

Concernant les parcelles couvertes par le périmètre de l'AVAP : se reporter au règlement de l'AVAP annexé au présent règlement

2. Exceptions

Les dispositions décrites ci-dessus (principes généraux) ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Une implantation différente peut également être autorisée dans le cas de travaux d'aménagement, d'extension, de surélévation des constructions existantes implantée différemment de la règle générale.

ARTICLE UB07 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Se reporter aux Dispositions Générales - article DG13

Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions principales devront être implantées :

- soit d'une limite séparative à l'autre
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Pour les constructions annexes, des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être admises sous réserve que cette modification ne compromette pas l'intégration dans l'environnement immédiat.

Concernant les parcelles couvertes par le périmètre de l'AVAP : se reporter au règlement de l'AVAP annexé au présent règlement

Exceptions :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UB08 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UB09 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB10: HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Se reporter aux Dispositions Générales - article DG15

La hauteur d'une construction doit être en harmonie avec le site bâti avoisinant.

La hauteur maximum ne peut excéder 10 mètres à l'égout, à l'exception des constructions nouvelles remplaçant une construction existante, dont la hauteur autorisée peut être celle du bâtiment initial.

Un dépassement de 1 mètre des hauteurs autorisées peut être accordé lorsque ces hauteurs ne permettent pas d'édifier un nombre entier d'étages droits, d'obtenir une continuité des lignes d'égouts des toits, d'articuler l'ordonnancement architectural de la construction concernée avec le bâtiment qui la jouxte.

Les bâtiments accolés auront une hauteur totale inférieure à celle du bâtiment principal contigu.
Pour les annexes (abris de jardin, garage et bâtiment similaire), la hauteur à l'égout sera limitée à 4 mètres.

Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques et pour les équipements collectifs (notamment en ce qui concerne la caserne de gendarmerie).

Concernant les parcelles couvertes par le périmètre de l'AVAP : se reporter au règlement de l'AVAP annexé au présent règlement

ARTICLE UB11: ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages et doivent respecter les directives architecturales figurant en annexe du présent règlement.

Concernant les parcelles couvertes par le périmètre de l'AVAP : se reporter au règlement de l'AVAP annexé au présent règlement

ARTICLE UB12 : STATIONNEMENT

Se reporter aux Dispositions Générales - article DG17

Les places de stationnement doivent être prévues en dehors des voies publiques.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise les dites places. Il peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il fait application de l'article L.421.3 (alinéa 3,4 et 5) du code de l'urbanisme.

ARTICLE UB13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Se reporter aux Dispositions Générales (article DG18) et aux directives architecturales et paysagères figurant en annexe du présent règlement.

Concernant les parcelles couvertes par le périmètre de l'AVAP : se reporter au règlement de l'AVAP annexé au présent règlement

ARTICLE UB14 : COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.O.S)

Abrogé par la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)

ARTICLE UB15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'Environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions est recherchée. Les nouvelles constructions devront être réalisées dans le respect au minimum des obligations en vigueur en matière de performances énergétiques. Ces obligations s'imposent également aux travaux de rénovation et/ou d'extension des constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrées de façon harmonieuse à la construction (cf. Dispositions Générales et règlement de l'AVAP pour les secteurs concernés).

ARTICLE UB16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET DE COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

Lors de constructions nouvelles, les fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé doivent être prévus.

SOUS-TITRE 2 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE U_c

CARACTÈRE DE LA ZONE UC

Il s'agit des extensions périphériques bourg où les bâtiments sont construits en général en ordre discontinu. Affectée essentiellement à l'habitat, cette zone peut, dans une perspective de mixité urbaine, inclure des constructions à vocation différente (commerces, services, équipements publics, artisanat non polluant..).

La zone U_c est en partie couverte par l'Aire de mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). Se référer au règlement de l'AVAP annexé au présent règlement (secteur S2).

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC01 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITE

- Les constructions et occupations du sol à usage agricole et forestier,
- Les installations classées (loi du 19 Juillet 1976) autres que celles nécessaires au fonctionnement d'une zone à caractère d'habitat et de services (laverie, garages, chaufferies collectives, etc...) ;
- Les dépôts de véhicules, engins et matériels hors d'usage,
- Les terrains de camping et caravanage
- Les installations et travaux divers (art. R. 442.1 à 13 du code de l'urbanisme), exceptés les aires de jeux et de sports ainsi que les aires de stationnement;
- Les affouillements et exhaussements de sol,
- Les carrières (loi du 19 juillet 1976).

ARTICLE UC02 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIÈRE

Toutes constructions susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Sont également autorisés les commerces de moins de 100 m² de surface de plancher sauf en cas de réutilisation d'un bâtiment existant à usage commercial, ainsi que l'extension limitée des commerces existants dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante sans pouvoir excéder 100 m² de surface de plancher.

Concernant le ou les secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P): les constructions sont autorisées à condition d'être compatibles avec les principes formulées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC03 : ACCÈS ET VOIRIE

Se reporter aux Dispositions Générales - article DG10

ARTICLE UC04 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se reporter aux Dispositions Générales - article DG11

Rappel : Toute construction à usage d'habitation, avec ou sans complément d'artisanat ou d'activité tertiaire, doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eau potable, sauf les constructions annexes de type garage, dépôt, abris de jardin. Ce raccordement est à la charge du constructeur, entre le réseau rue et la propriété.

L'alimentation en eau potable par une ressource privée est strictement interdite.

ARTICLE UC05 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Abrogé par la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)

ARTICLE UC06 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Se reporter aux Dispositions Générales - article DG12

1. Principes généraux

A défaut de marges de recul fixées au plan de zonage ou des prescriptions fixées par le règlement de l'AVAP pour les secteurs concernés, les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- soit à l'alignement des voies, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

Les portails et constructions à vocation de stationnement devront obligatoirement être implantés en respectant un recul de 5 mètres par rapport au bord de la chaussée pour permettre le stationnement des véhicules hors chaussée.

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, un pan coupé pourra être imposé à l'angle de l'alignement.

En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Concernant les parcelles couvertes par le périmètre de l'AVAP : se reporter au règlement de l'AVAP annexé au présent règlement

2. Exceptions

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non-conformes à ces règles,
- pour les constructions annexes sous réserve que leur implantation ne compromette pas l'aménagement futur de la voie, la visibilité, la sécurité et l'intégration dans l'environnement immédiat.

Les dispositions décrites précédemment (principes généraux) ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UC07 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Se reporter aux Dispositions Générales - article DG13

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- soit en limite séparative :
 - o si leur hauteur à l'égout est inférieure à 4 mètres,
 - o si elles s'adosent à un bâtiment voisin construit en limite séparative à condition que, sur la longueur commune aux bâtiments accolés, la nouvelle construction ne soit pas supérieure à la hauteur sur limite des bâtiments existants,
 - o s'il s'agit de maisons jumelées ou en bande,
 - o s'il s'agit d'une opération d'ensemble ayant fait l'objet d'un plan d'implantation pour ce qui concerne les seules limites internes de l'opération.

Les dispositions liées à l'implantation du bâtiment en limite peuvent être cumulatives.

Pour les constructions annexes, des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être admises sous réserve que cette modification ne compromette pas l'intégration dans l'environnement immédiat.

Concernant les parcelles couvertes par le périmètre de l'AVAP: se reporter au règlement de l'AVAP annexé au présent règlement

Exceptions :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE UC08 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UC09 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UC10: HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Se reporter aux Dispositions Générales - article DG15

La hauteur ne pourra pas excéder 9 mètres à l'égout pour les constructions individuelles et 14 mètres à l'égout pour les constructions collectives, à l'exception des constructions nouvelles remplaçant une construction existante, dont la hauteur autorisée est celle du bâtiment existant.

Les bâtiments accolés auront une hauteur totale inférieure à celle du bâtiment principal contigu. Pour les annexes (abris de jardin, garage et bâtiment similaire), la hauteur à l'égout sera limitée à 4 mètres .

Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques et pour les équipements collectifs.

Concernant les parcelles couvertes par le périmètre de l'AVAP: se reporter au règlement de l'AVAP annexé au présent règlement

ARTICLE UC11: ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages et doivent respecter les directives architecturales figurant en annexe du présent règlement.

Concernant les parcelles couvertes par le périmètre de l'AVAP: se reporter au règlement de l'AVAP annexé au présent règlement

ARTICLE UC12 : STATIONNEMENT

Se reporter aux Dispositions Générales - article DG17

Les places de stationnement doivent être prévues en dehors des voies publiques.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise les dites places. Il peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il fait application de l'article L.421.3 (alinéa 3,4 et 5) du code de l'urbanisme.

ARTICLE UC13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Se reporter aux Dispositions Générales (article DG18) et aux directives architecturales et paysagères figurant en annexe du présent règlement.

Les espaces libres et les aires de stationnement seront aménagés et plantés.

Dans le cadre d'un lotissement ou d'une opération d'ensemble (permis de construire groupé..), des espaces communs devront être aménagés en espace vert ou de jeux proportionnellement au nombre de logements. De plus, un plan paysager pourra être exigé.

Afin de freiner l'écoulement des eaux de pluies et favoriser leur absorption par le sol, les espaces libres ne seront pas entièrement revêtus de matière étanche

Concernant les parcelles couvertes par le périmètre de l'AVAP : se reporter au règlement de l'AVAP annexé au présent règlement

ARTICLE UC14 : COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.O.S)

Abrogé par la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)

ARTICLE UC15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'Environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions est recherchée. Les nouvelles constructions devront être réalisées dans le respect au minimum des obligations en vigueur en matière de performances énergétiques. Ces obligations s'imposent également aux travaux de rénovation et/ou d'extension des constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrées de façon harmonieuse à la construction (cf. Dispositions Générales et règlement de l'AVAP pour les secteurs concernés).

ARTICLE UC16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET DE COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

Lors de constructions nouvelles, les fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé doivent être prévus.

SOUS-TITRE 3 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE UI

CARACTÈRE DE LA ZONE UI

La zone UI correspond à des espaces urbains marqués par la présence d'équipements publics (collège Jean Papon, gymnases...). Offrant quelques disponibilités foncières, cette zone est destinée à l'accueil de constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone UI est notamment concernée par un emplacement réservé en vue de l'aménagement d'un équipement sportif.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UL01 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITE

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UL02.

ARTICLE UL02 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIÈRE

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Des hébergements peuvent être autorisés s'ils sont nécessaires et liés au fonctionnement des constructions autorisées.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL03 : ACCÈS ET VOIRIE

Se reporter aux Dispositions Générales - article DG10

ARTICLE UL04 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter aux Dispositions Générales - article DG11

ARTICLE UL05 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Abrogé par la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)

ARTICLE UL06 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé

ARTICLE UL07 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé

ARTICLE UL08 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UL09 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UL10: HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UL11: ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UL12 : STATIONNEMENT

Se reporter aux Dispositions Générales - article DG17

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement doit répondre aux besoins engendrés par les constructions, les travaux et ouvrages envisagés.

ARTICLE UL13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces laissées libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement devront être aménagées et plantées.

Se reporter aux Dispositions Générales (article DG18) et aux directives architecturales et paysagères figurant en annexe du présent règlement.

ARTICLE UL14 : COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.O.S)

Abrogé par la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)

ARTICLE UL15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'Environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions est recherchée. Les nouvelles constructions devront être réalisées dans le respect au minimum des obligations en vigueur en matière de performances énergétiques. Ces obligations s'imposent également aux travaux de rénovation et/ou d'extension des constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrées de façon harmonieuse à la construction (cf. Dispositions Générales et règlement de l'AVAP pour les secteurs concernés).

ARTICLE UL16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET DE COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

Lors de constructions nouvelles, les fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé doivent être prévus.

SOUS-TITRE 4 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE Ue

CARACTÈRE DE LA ZONE UE

La zone Ue est un espace urbain destiné à l'accueil de bâtiments à caractère d'activités économiques (industrie, artisanat, bureau...). Elle correspond notamment à la Zone d'Activité Économique d'intérêt Local (ZAE de Picamaud) identifiée par le SCOT du Roannais.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE01 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITE

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UE02.

ARTICLE UE02 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIÈRE

Sont autorisés :

- les constructions à condition qu'elles soient à destination commerciale et liées à une activité de production industrielle ou artisanale sur le site d'implantation, dans la limite de 20 % de l'emprise au sol des bâtiments d'activités, sans pouvoir excéder 400 m² de surface de plancher,
- les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage, conformément à la réglementation en vigueur,
- l'aménagement et l'extension des constructions et installations à condition qu'elles soient à usage d'activités de production industrielle ou artisanale, ainsi que la construction et l'extension des annexes qui leur sont liées,
- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le gardiennage, la surveillance, ou la direction des établissements édifiés sur la zone,
- l'aménagement et l'extension mesurée des habitations existantes ainsi que la création de leurs annexes fonctionnelles au bâtiment principal,
- les parcs de stationnement de véhicules,
- les équipements d'infrastructure.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE03 : ACCÈS ET VOIRIE

Se reporter aux Dispositions Générales - article DG10

Le long de la RD n°307, l'accès direct est interdit s'il existe une possibilité d'accès indirect par une autre voie. Si cette possibilité n'existe pas, l'accès est autorisé en un seul point.

ARTICLE UE04 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se reporter aux Dispositions Générales - article DG11

ARTICLE UE05 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Abrogé par la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)

ARTICLE UE06 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Se reporter aux Dispositions Générales - article DG12

A défaut de marges de recul supérieures définies au plan de zonage, les constructions ne pourront s'implanter à moins de 10 mètres de l'emprise des voies.

Cette distance peut être réduite pour :

- des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur la parcelle ou les propriétés contigües.
- pour l'aménagement, l'agrandissement des constructions existantes et l'édification d'annexes dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation (visibilité, accès, élargissement éventuel...) de ces constructions par rapport à la voie.

Dans les lotissements et ensembles de constructions à usage d'activités, une plus grande liberté est laissée en ce qui concerne l'implantation des constructions le long des voies internes.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve qu'ils ne gênent pas la visibilité ou qu'ils ne compromettent pas un aménagement éventuel de la voirie.

ARTICLE UE07 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Se reporter aux Dispositions Générales - article DG13

Les constructions doivent être implantées :

- pour les constructions à usage d'habitation ou de bureaux : en limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- pour les constructions à usage d'activités : si la parcelle voisine est une parcelle d'activité et si les mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies sont prises (murs coupe-feu), les constructions pourront s'implanter en limite séparative. Sinon, elles devront s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. Si la parcelle voisine n'est pas d'activité, les constructions devront être implantées à plus de 10 mètres de la limite séparative.

Des plantations particulières pourront être exigées.

Exceptions :

Une implantation différente est autorisée :

- dans le cas de travaux d'aménagement, d'extension, de surélévation des constructions existantes implantée différemment de la règle générale ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE08 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UE09 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE10: HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Se reporter aux Dispositions Générales - article DG15

La hauteur d'une construction doit être en harmonie avec le site bâti avoisinant.

Pour les constructions à usage d'habitation ou de bureaux : la hauteur maximum ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit pour les constructions principales et 4,5 mètres pour les constructions annexes.

Pour les constructions à usage d'activités : la hauteur maximum est fixée à 15 mètres à l'égout.

Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques et pour les équipements publics et d'infrastructures (réservoirs, pylônes...)

ARTICLE UE11: ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Une attention toute particulière devra être portée sur l'intégration des constructions nouvelles et extensions à l'environnement paysager.

Le principe architectural de la zone est de créer des bâtiments simples aux lignes pures et aux couleurs discrètes (éventail restreint des tonalités) implanté dans un environnement paysager soigné.

Les constructions à usage d'habitation doivent respecter les directives architecturales figurant en annexe du présent règlement.

Pour les constructions à usage d'activités, les règles suivantes doivent être respectées :

1- Constructions :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume afin de permettre l'extension et l'adaptabilité des bâtiments dans le temps, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, l'harmonie du paysage. L'effort de conception le plus important devra être consacré à la qualité des matériaux et leur assemblage. Il s'agit en fait de favoriser la réalisation d'architecture de qualité.

Sous réserve des impératifs techniques, l'aspect des constructions de hauteur exceptionnelle doit être particulièrement étudié.

Les constructions édifiées sur un même lot devront présenter une unité d'aspect.

2- Matériaux :

Les imitations grossières de matériaux naturels sont interdites.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouvert tels que parpaings, agglomérés de mâchefer, etc....est interdit.

Les projets doivent prendre en compte l'obligation de réaliser un traitement très soigné des façades.

Les façades arrière et latérales des constructions doivent être traitées avec les mêmes matériaux et le même soin que la façade principale.

Les matériaux utilisés pour les façades ne devront pas être réfléchissants.

3- Toitures :

Un soin particulier devra être apporté au traitement des toitures

Les ouvrages techniques en superstructure seront soit intégrés à la construction et feront partie de la composition volumétrique d'ensemble, soit ils devront être masqués de façon à ne pas nuire à l'esthétique des constructions. Ils seront traités avec la même qualité de traitement que les façades.

Les toitures seront à faible pente (pente comprise entre 15 et 35%.)

Les toitures terrasse sont recommandées sous réserve que les ouvrages techniques soient couverts, à l'exception des éléments verticaux, telles que les cheminées, qui devront faire l'objet d'un traitement architectural particulier (forme, matériaux et couleurs).

4- Clôtures :

Les clôtures sont facultatives.

La teinte des clôtures sera obligatoirement dans la gamme des verts. Elles ne pourront avoir une hauteur supérieure à 2 mètres.

Les clôtures sur domaine public doivent être grillagées.

Les clôtures sur domaine privé devront être réalisées, soit comme les clôtures sur domaine public, soit par une simple haie végétale.

Toutefois, chaque fois qu'il sera possible, une conception d'aménagement du lot supprimant les clôtures ou en limitant le linéaire au strict minimum nécessaire à la sécurité des activités abritées par les constructions devra être privilégiée.

5- Tenue des parcelles :

Les aires de dépôts seront masquées par des haies basses.

ARTICLE UE12 : STATIONNEMENT

Se reporter aux Dispositions Générales - article DG17

Le stationnement des véhicules automobiles ou deux-roues correspondant aux besoins des constructions ou installations (véhicules de livraison, de service, du personnel, des visiteurs) devra être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Les parkings devront être perméables ou végétalisés.

Les batteries de parking d'un seul tenant pourront comprendre 15 places au maximum. Chaque batterie devra être séparée par un espace planté d'arbustes ou de haies basses.

Les aires de manœuvre, de chargement, de déchargement doivent être assurées en dehors du domaine public.

ARTICLE UE13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Se reporter aux Dispositions Générales (article DG18) et aux directives architecturales et paysagères figurant en annexe du présent règlement.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées.

Les espaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagés et plantés.

Afin de freiner l'écoulement des eaux de pluies et favoriser leur absorption par le sol, les espaces libres ne seront pas entièrement revêtus de matière étanche.

Une haie ou un habillage végétal pourra être imposé afin de masquer certains bâtiments ou activités.

ARTICLE UE14 : COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.O.S)

Abrogé par la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)

ARTICLE UE15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'Environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions est recherchée. Les nouvelles constructions devront être réalisées dans le respect au minimum des obligations en vigueur en matière de performances énergétiques. Ces obligations s'imposent également aux travaux de rénovation et/ou d'extension des constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrées de façon harmonieuse à la construction (cf. Dispositions Générales et règlement de l'AVAP pour les secteurs concernés).

ARTICLE UE16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET DE COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

Lors de constructions nouvelles, les fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé doivent être prévus.

SOUS-TITRE 5 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE Uz

CARACTÈRE DE LA ZONE Uz

La zone Uz constitue un espace urbain équipé, occupé par des constructions à vocation d'activités commerciales inscrites au sein de la zone d'activité commerciale (ZACO) de périphérie définie par le SCOT du Roannais.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Uz01 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITE

- Les constructions à usage agricole et forestier,
- Les installations classées (loi du 19 Juillet 1976) hormis celles qui correspondent à des besoins strictement nécessaires au fonctionnement d'une zone à dominante d'habitat et de services (laverie, garages, chaufferie collective...),
- Les dépôts de ferraille, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules,
- L'aménagement de terrains de camping et caravanage
- Les caravanes isolées (art. R.443.4 du code de l'urbanisme),
- Les habitations légères de loisirs (décret du 4 Septembre 1980),
- Les carrières (loi du 19 juillet 1976),
- Les affouillements et exhaussements du sol qui compromettent la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et qui portent atteinte au caractère du site,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage artisanal,
- les constructions à usage d'habitation.

ARTICLE Uz02 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIÈRE

- Les constructions à condition qu'elles soient liées à une activité artisanale ou commerciale non polluante.
- Les affouillements et exhaussements de sol sous conditions qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des activités autorisées.
- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le gardiennage, la surveillance ou la direction des établissements édifiés dans la zone. Ces locaux à usage d'habitation devront être intégrés aux établissements d'activités auxquels ils sont liés.
- Les entrepôts sont autorisés à condition d'être nécessaires et liées au fonctionnement des activités commerciales.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uz03 : ACCÈS ET VOIRIE

Se reporter aux Dispositions Générales - article DG10

ARTICLE Uz04 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se reporter aux Dispositions Générales - article DG11

ARTICLE UZ05 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Abrogé par la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)

ARTICLE UZ06 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Se reporter aux Dispositions Générales - article DG12

A défaut de marges de recul supérieures définies au plan de zonage, les constructions devront s'implanter :
- soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- soit en respectant un retrait minimal de 5 mètres.

Exceptions :

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve qu'ils ne gênent pas la visibilité ou qu'ils ne compromettent pas un aménagement éventuel de la voirie.

Une implantation différente est également autorisée dans le cas de travaux d'aménagement, d'extension ou de surélévation de constructions existantes, implantées différemment de la règle générale.

ARTICLE UZ07 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Se reporter aux Dispositions Générales - article DG13

Les constructions doivent être implantées :

- pour les constructions à usage d'habitation autorisées à l'article UZ02 : en limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

- pour les constructions à usage commerciale : si la parcelle voisine est une parcelle commerciale et si les mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies sont prises (murs coupe-feu), les constructions pourront s'implanter en limite séparative. Sinon, elles devront s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Si la parcelle voisine n'est pas commerciale, les constructions devront obligatoirement s'implanter en respectant un retrait minimum de 5 mètres.

Exceptions :

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve qu'ils ne gênent pas la visibilité ou qu'ils ne compromettent pas un aménagement éventuel de la voirie.

Une implantation différente est également autorisée dans le cas de travaux d'aménagement, d'extension ou de surélévation de constructions existantes, implantées différemment de la règle générale.

ARTICLE UZ08 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UZ09 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UZ10: HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Se reporter aux Dispositions Générales - article DG15

La hauteur d'une construction doit être en harmonie avec le site bâti avoisinant.

Pour les constructions à usage d'habitation : la hauteur maximum ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit pour les constructions principales et 4,5 mètres pour les constructions annexes.

Pour les constructions à usage commerciale : la hauteur maximum est fixée à 12 mètres à l'égout.

Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques et pour les équipements publics et d'infrastructures.

ARTICLE UZ11: ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Une attention toute particulière devra être portée sur l'intégration des constructions nouvelles et extensions à l'environnement paysager.

Le principe architectural de la zone est de créer des bâtiments simples aux lignes pures et aux couleurs discrètes (éventail restreint des tonalités) implanté dans un environnement paysager soigné.

Les constructions à usage d'habitation doivent respecter les directives architecturales figurant en annexe du présent règlement.

Pour les constructions à usage commerciale, les règles suivantes doivent être respectées :

1- Constructions :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume afin de permettre l'extension et l'adaptabilité des bâtiments dans le temps, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, l'harmonie du paysage. L'effort de conception le plus important devra être consacré à la qualité des matériaux et leur assemblage. Il s'agit en fait de favoriser la réalisation d'architecture de qualité. Sous réserve des impératifs techniques, l'aspect des constructions de hauteur exceptionnelle doit être particulièrement étudié.

Les constructions édifiées sur un même lot devront présenter une unité d'aspect.

2- Matériaux :

Les imitations grossières de matériaux naturels sont interdites.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouvert tels que parpaings, agglomérés de mâchefer, etc....est interdit.

Les projets doivent prendre en compte l'obligation de réaliser un traitement très soigné des façades.

Les façades arrière et latérales des constructions doivent être traitées avec les mêmes matériaux et le même soin que la façade principale.

Les matériaux utilisés pour les façades ne devront pas être réfléchissants.

3- Toitures :

Un soin particulier devra être apporté au traitement des toitures

Les ouvrages techniques en superstructure seront soit intégrés à la construction et feront partie de la composition volumétrique d'ensemble, soit ils devront être masqués de façon à ne pas nuire à l'esthétique des constructions. Ils seront traités avec la même qualité de traitement que les façades.

Les toitures seront à faible pente (pente comprise entre 15 et 35%).

Les toitures terrasse sont recommandées sous réserve que les ouvrages techniques soient couverts, à l'exception des éléments verticaux, telles que les cheminées, qui devront faire l'objet d'un traitement architectural particulier (forme, matériaux et couleurs).

4- Clôtures :

Les clôtures sont facultatives.

La teinte des clôtures sera obligatoirement dans la gamme des verts. Elles ne pourront avoir une hauteur supérieure à 2 mètres.

Les clôtures sur domaine public doivent être grillagées.

Les clôtures sur domaine privé devront être réalisées, soit comme les clôtures sur domaine public, soit par une simple haie végétale.

Toutefois, chaque fois qu'il sera possible, une conception d'aménagement du lot supprimant les clôtures ou en limitant le linéaire au strict minimum nécessaire à la sécurité des activités abritées par les constructions devra être privilégiée.

5- Tenue des parcelles :

Les aires de dépôts seront masquées par des haies basses.

6- Publicité-enseignes :

Toutes les enseignes, accrochées ou non aux bâtiments, doivent être traitées en harmonie avec l'architecture des bâtiments.

Les enseignes en superstructure sur terrasse sont interdites.

Aucune pré-enseigne ne peut être installée dans les zones de recul (alignement et limites séparatives). Les enseignes et lettres en éclairage néon sont interdites. Leur éclairage sera réalisé en indirect par appliques ou projecteurs au sol.

ARTICLE UZ12 : STATIONNEMENT

Se reporter aux Dispositions Générales - article DG17

Le stationnement des véhicules automobiles ou deux-roues correspondant aux besoins des constructions ou installations (véhicules de livraison, de service, du personnel, des visiteurs) devra être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Les parkings devront être perméables ou végétalisés.

Les batteries de parking d'un seul tenant pourront comprendre 15 places au maximum. Chaque batterie devra être séparée par un espace planté d'arbustes ou de haies basses.

Les aires de manœuvre, de chargement, de déchargement doivent être assurées en dehors du domaine public.

ARTICLE UZ13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Se reporter aux Dispositions Générales (article DG18) et aux directives architecturales et paysagères figurant en annexe du présent règlement.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées.

Les espaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagés et plantés.

Afin de freiner l'écoulement des eaux de pluies et favoriser leur absorption par le sol, les espaces libres ne seront pas entièrement revêtus de matière étanche.

Une haie ou un habillage végétal pourra être imposé afin de masquer certains bâtiments ou activités.

ARTICLE UZ14 : COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.O.S)

Abrogé par la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)

ARTICLE UZ15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'Environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions est recherchée. Les nouvelles constructions devront être réalisées dans le respect au minimum des obligations en vigueur en matière de performances énergétiques. Ces obligations s'imposent également aux travaux de rénovation et/ou d'extension des constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrées de façon harmonieuse à la construction (cf. Dispositions Générales et règlement de l'AVAP pour les secteurs concernés).

ARTICLE UZ16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET DE COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

Lors de constructions nouvelles, les fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé doivent être prévus.

SOUS-TITRE 6 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE Uh

CARACTÈRE DE LA ZONE UH

La zone Uh correspond aux tissus bâtis implantés en dehors du tissu urbain constitué et composé par un habitat individuel diffus en périphérie du tissu urbain constitué. Elle correspond au principal hameau constitué de la commune : le hameau de « La Gare ».

Cette zone n'a pas vocation à accueillir un renforcement de l'urbanisation mais à permettre l'évolution du bâti existant ainsi que la construction de petites annexes à la construction principale.

Une partie de ce secteur est couvert par le périmètre de l'AVAP.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UH01 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITE

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage d'activités agricoles et forestières
- Les installations classées (loi du 19 Juillet 1976),
- Les dépôts de véhicules, engins et matériels hors d'usage,
- Les terrains de camping et caravanage
- Les installations et travaux divers (art. R. 442.1 à 13 du code de l'urbanisme), exceptés les aires de jeux et de sports ainsi que les aires de stationnement;
- Les affouillements et exhaussements de sol,
- Les carrières (loi du 19 juillet 1976)

ARTICLE UH02 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIÈRE

Sont autorisées :

- Les changements de destination des constructions existantes en habitation, gîte rural/chambres d'hôtes ou en locaux artisanaux sous réserves qu'ils ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage (notamment en termes de nuisances sonores, olfactives, ou en termes de circulations engendrées par l'activité).
- Les nouvelles constructions à usage d'abri (animaux, matériels de jardin...), d'annexe ou de stationnement sous réserve qu'elles n'excèdent pas 50 m² de surface de plancher.
- Les piscines sous réserve d'être rattachées à une parcelle bâtie ;
- L'extension des constructions existantes sous réserve que la surface plancher totale (existant + extension) n'excède pas 250 m²,
- La reconstruction des bâtiments (dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés) dans leur volume initial, en cas de destruction par sinistre et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation ;
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou des services d'intérêt collectif.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH03 : ACCÈS ET VOIRIE

Se reporter aux Dispositions Générales - article DG10

ARTICLE UH04 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se reporter aux Dispositions Générales - article DG11

ARTICLE UH05 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Abrogé par la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)

ARTICLE UH06 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Se reporter aux Dispositions Générales - article DG12

A défaut de marges de recul fixées au plan de zonage ou des prescriptions fixées dans le règlement de l'AVAP (cf. Règlement secteur S2), les constructions autorisées à l'article UH02 doivent s'implanter :

- soit en retrait à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres,
- soit à l'alignement des voies, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Exceptions :

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Une implantation différente pourra également être autorisée dans le cas de travaux d'aménagement, d'extension, de surélévation des constructions existantes implantées différemment de la règle générale.

ARTICLE UH07 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Se reporter aux Dispositions Générales - article DG13

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions autorisées à l'article UH02 doivent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres
- soit en limite séparative :
 - o si leur hauteur à l'égout est inférieure à 4 mètres,
 - o si elles s'adossent à un bâtiment voisin construit en limite séparative à condition que, sur la longueur commune aux bâtiments accolés, la nouvelle construction ne soit pas supérieure à la hauteur sur limite des bâtiments existants.

Les dispositions liées à l'implantation du bâtiment en limite peuvent être cumulatives.

Exceptions :

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Une implantation différente pourra également être autorisée dans le cas de travaux d'aménagement, d'extension, de surélévation des constructions existantes implantées différemment de la règle générale.

Concernant les secteurs couverts par l'AVAP : se référer aux prescriptions fixées dans le règlement du secteur S2.

ARTICLE UH08 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UH09 : EMPRISE AU SOL

Se reporter à l'article UH02.

ARTICLE UH10: HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Se reporter aux Dispositions Générales - article DG15

Concernant les projets d'extension autorisées à l'article UH02 :

La hauteur ne devra pas excéder 9 mètres à l'égout. Une hauteur supérieure peut être autorisée dans le cas de projets d'extensions de bâtiments existants qui atteignent déjà une hauteur supérieure ; le projet d'extension ne devra cependant pas excéder la hauteur du bâti existant.

Concernant les constructions annexes autorisées à l'article UH02 :

La hauteur ne devra pas excéder 4 mètres à l'égout, dans le cas où les constructions sont indépendantes du bâtiment principal.

Les bâtiments accolés auront une hauteur totale inférieure à celle du bâtiment principal contigu.

Exceptions : Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques et pour les équipements collectifs.

ARTICLE UH11: ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages et doivent respecter les directives architecturales figurant en annexe du présent règlement.

ARTICLE UH12 : STATIONNEMENT

Se reporter aux Dispositions Générales - article DG17

ARTICLE UH13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Se reporter aux Dispositions Générales (article DG18) et aux directives architecturales et paysagères figurant en annexe du présent règlement.

Les espaces libres et les aires de stationnement seront aménagés et plantés.

Afin de freiner l'écoulement des eaux de pluies et favoriser leur absorption par le sol, les espaces libres ne seront pas entièrement revêtus de matière étanche.

ARTICLE UH14 : COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.O.S)

Abrogé par la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renouvelé (ALUR)

ARTICLE UH15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'Environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions est recherchée. Les constructions et aménagements autorisés à l'article UH02 devront être réalisés dans le respect au minimum des obligations en vigueur en matière de performances énergétiques. Ces obligations s'imposent également aux travaux de rénovation et/ou d'extension des constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrées de façon harmonieuse à la construction.

ARTICLE UC16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET DE COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

Lors de constructions nouvelles, les fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé doivent être prévus.



TITRE II : DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE AU

Sous-Titre 1 : Dispositions relatives à la zone AUc	p. 43
Sous-Titre 2 : Dispositions relatives à la zone AUz	p. 47
Sous-Titre 3 : Dispositions relatives à la zone Aue	p. 51
Sous-Titre 4 : Dispositions relatives à la zone 2AU (2AUI)	p. 56

SOUS-TITRE 1 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE AUC

CARACTÈRE DE LA ZONE AUC

La zone AUC correspond à des secteurs non urbanisés destinés à être ouverts à l'urbanisation et situés à l'intérieur du tissu urbain constitué.

Vouée essentiellement à de l'habitat, des constructions à vocation différente (équipements, artisanat non polluant...) peuvent être autorisées dans une perspective de mixité urbaine.

Cette zone ne pourra être urbanisée par tranches successives qu'à condition :

- de respecter les orientations d'aménagement et servitudes de logements fixées en application de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme
- d'être raccordée au réseau d'assainissement collectif existant ou à créer.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUC01 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITE

- Les constructions à usage agricole et forestier,
- Les constructions à usage industriel,
- Les installations classées hormis celles qui correspondent à des besoins strictement nécessaires au fonctionnement d'une zone à dominante d'habitat et de services,
- Les dépôts de ferraille, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules,
- L'aménagement de terrains de camping et caravanage
- Les caravanes isolées,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les carrières,
- Les affouillements et exhaussements du sol qui compromettent la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et qui portent atteinte au caractère du site.

ARTICLE AUC02 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIÈRE

Les constructions et occupations sont autorisées sont autorisées à condition :

- d'être compatible avec les principes formulées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P)
- d'être desservies par des viabilités suffisantes et d'être raccordées au réseau public d'assainissement.

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

- les installations classées à condition d'être nécessaires à la vie et à la commodité de la zone (laverie, garages, chaufferie collective...)
- les établissements artisanaux s'ils ne génèrent pas de gêne pour l'habitat (nuisances sonores, olfactives...)

Sont également autorisés les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUC03 : ACCÈS ET VOIRIE

Se reporter aux Dispositions Générales - article DG10

- Concernant le secteur « Taffret / Les Vignes » : se reporter à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1
- Concernant le secteur « Beausoleil » : se reporter à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3
- Concernant le secteur « Tannerie » : se reporter à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°4

ARTICLE AUC04 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se reporter aux Dispositions Générales - article DG11

ARTICLE AUC05 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Abrogé par la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)

ARTICLE AUC06 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Se reporter aux Dispositions Générales - article DG12

- A défaut de marges de recul fixées au plan de zonage, les constructions doivent s'implanter :
- soit en retrait à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
 - soit à l'alignement des voies, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non-conformes à ces règles,
- pour les constructions annexes sous réserve que leur implantation ne compromette pas l'aménagement futur de la voie, la visibilité, la sécurité et l'intégration dans l'environnement immédiat,

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, un pan coupé pourra être imposé à l'angle de l'alignement.

Dans un objectif de sécurité, l'implantation des portails ou des constructions à usage de stationnement doivent s'implanter en respectant un retrait de 5 mètres par rapport à la voie de desserte.

En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Exceptions : Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE AUC07 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Se reporter aux Dispositions Générales - article DG13

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- soit en limite séparative :
 - o si leur hauteur à l'égout est inférieure à 4 mètres,
 - o si elles s'adossent à un bâtiment voisin construit en limite séparative à condition que, sur la longueur commune aux bâtiments accolés, la nouvelle construction ne soit pas supérieure à la hauteur sur limite des bâtiments existants,

- o s'il s'agit de maisons jumelées ou en bande,
- o s'il s'agit d'une opération d'ensemble ayant fait l'objet d'un plan d'implantation pour ce qui concerne les seules limites internes de l'opération.

Les dispositions liées à l'implantation du bâtiment en limite peuvent être cumulatives.

Pour les constructions annexes, des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être admises sous réserve que cette modification ne compromette pas l'intégration dans l'environnement immédiat.

Exceptions : Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE AUC08 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE AUC09 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUC10: HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Se reporter aux Dispositions Générales - article DG15 ainsi qu'aux principes d'aménagement définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La hauteur ne pourra pas excéder 7 mètres à l'égout pour les constructions individuelles et 10 mètres à l'égout pour les constructions collectives, à l'exception des constructions nouvelles remplaçant une construction existante, dont la hauteur autorisée est celle du bâtiment existant. Les bâtiments accolés auront une hauteur totale inférieure à celle du bâtiment principal contigu. Pour les annexes (abris de jardin, garage et bâtiment similaire), la hauteur à l'égout sera limitée à 4 mètres.

Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques et pour les équipements collectifs.

ARTICLE AUC11: ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages et doivent respecter les directives architecturales figurant en annexe du présent règlement

ARTICLE AUC12 : STATIONNEMENT

Se reporter aux Dispositions Générales - article DG17

ARTICLE AUC13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Se reporter aux Dispositions Générales (article DG18) et aux directives architecturales et paysagères figurant en annexe du présent règlement.

Les espaces libres et les aires de stationnement seront aménagés et plantés.

Pour les opérations de plus de 10 logements, des espaces verts collectifs aménagés et arborés (hors espaces verts privatifs propre à chaque logement) devront représenter un minimum de 5% de la surface totale de l'opération. Ces derniers devront faire partie intégrante de la composition urbaine de l'aménagement.

Afin de freiner l'écoulement des eaux de pluies et favoriser leur absorption par le sol, les espaces libres ne seront pas entièrement revêtus de matière étanche.

ARTICLE AUC14 : COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.O.S)

Abrogé par la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)

ARTICLE AUC15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'Environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions est recherchée. Les constructions et aménagements autorisés à l'article AUC02 devront être réalisés dans le respect au minimum des obligations en vigueur en matière de performances énergétiques. Ces obligations s'imposent également aux travaux de rénovation et/ou d'extension des constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrées de façon harmonieuse à la construction.

ARTICLE AUC16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET DE COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

Lors de constructions nouvelles, les fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé doivent être prévus.

SOUS-TITRE 2 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE AUz

CARACTÈRE DE LA ZONE AUZ

La zone AUz correspond à des secteurs non urbanisés destinés à être ouverts à l'urbanisation pour accueillir des activités commerciales. Ce secteur a pour but de permettre le développement de la Zone d'Activités COMmerciales (ZACO) de périphérie identifiée dans le SCOT du Roannais.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUZ01 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITE

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUZ02

ARTICLE AUZ02 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIÈRE

Sont autorisés :

- Les constructions à condition qu'elles soient liées à une activité artisanale commerciale
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le gardiennage, la surveillance, ou la direction des établissements édifiés sur la zone,
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes.
- Les ouvrages techniques à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUZ03 : ACCÈS ET VOIRIE

Se reporter aux Dispositions Générales - article DG10

ARTICLE AUZ04 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter aux Dispositions Générales - article DG11

ARTICLE AUZ05 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Abrogé par la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)

ARTICLE AUZ06 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Se reporter aux Dispositions Générales - article DG12

A défaut de marges de recul supérieures définies au plan de zonage, les constructions devront s'implanter :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- soit en respectant un retrait minimal de 5 mètres.

Exceptions :

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve qu'ils ne gênent pas la visibilité ou qu'ils ne compromettent pas un aménagement éventuel de la voirie.

Une implantation différente est également autorisée dans le cas de travaux d'aménagement, d'extension ou de surélévation de constructions existantes, implantées différemment de la règle générale.

ARTICLE AUZ07 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Se reporter aux Dispositions Générales - article DG13

Les constructions doivent être implantées :

- pour les constructions à usage d'habitation autorisées à l'article AUZ02 : en limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

- pour les constructions à usage commerciale : si la parcelle voisine est une parcelle commerciale et si les mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies sont prises (murs coupe-feu), les constructions pourront s'implanter en limite séparative. Sinon, elles devront s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Si la parcelle voisine n'est pas commerciale, les constructions devront obligatoirement s'implanter en respectant un retrait minimum de 5 mètres.

Exceptions :

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve qu'ils ne gênent pas la visibilité ou qu'ils ne compromettent pas un aménagement éventuel de la voirie.

Une implantation différente est également autorisée dans le cas de travaux d'aménagement, d'extension ou de surélévation de constructions existantes, implantées différemment de la règle générale.

ARTICLE AUZ08 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE AUZ09 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUZ10: HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Se reporter aux Dispositions Générales - article DG15

La hauteur d'une construction doit être en harmonie avec le site bâti avoisinant.

Pour les constructions à usage d'habitation : la hauteur maximum ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit pour les constructions principales et 4,5 mètres pour les constructions annexes.

Pour les constructions à usage commerciale : la hauteur maximum est fixée à 12 mètres à l'égout.

Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques et pour les équipements publics et d'infrastructures.

ARTICLE AUZ11: ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Une attention toute particulière devra être portée sur l'intégration des constructions nouvelles et extensions à l'environnement paysager.

Le principe architectural de la zone est de créer des bâtiments simples aux lignes pures et aux couleurs discrètes (éventail restreint des tonalités) implanté dans un environnement paysager soigné.

Les constructions à usage d'habitation doivent respecter les directives architecturales figurant en annexe du présent règlement.

Pour les constructions à usage commerciale, les règles suivantes doivent être respectées :

1- Constructions :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume afin de permettre l'extension et l'adaptabilité des bâtiments dans le temps, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, l'harmonie du paysage. L'effort de conception le plus important devra être consacré à la qualité des matériaux et leur assemblage. Il s'agit en fait de favoriser la réalisation d'architecture de qualité. Sous réserve des impératifs techniques, l'aspect des constructions de hauteur exceptionnelle doit être particulièrement étudié.

Les constructions édifiées sur un même lot devront présenter une unité d'aspect.

2- Matériaux :

Les imitations grossières de matériaux naturels sont interdites.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouvert tels que parpaings, agglomérés de mâchefer, etc....est interdit.

Les projets doivent prendre en compte l'obligation de réaliser un traitement très soigné des façades.

Les façades arrière et latérales des constructions doivent être traitées avec les mêmes matériaux et le même soin que la façade principale.

Les matériaux utilisés pour les façades ne devront pas être réfléchissants.

3- Toitures :

Un soin particulier devra être apporté au traitement des toitures

Les ouvrages techniques en superstructure seront soit intégrés à la construction et feront partie de la composition volumétrique d'ensemble, soit ils devront être masqués de façon à ne pas nuire à l'esthétique des constructions. Ils seront traités avec la même qualité de traitement que les façades.

Les toitures seront à faible pente(pente comprise entre 15 et 25%).

Les toitures terrasse sont recommandées sous réserve que les ouvrages techniques soient couverts, à l'exception des éléments verticaux, telles que les cheminées, qui devront faire l'objet d'un traitement architectural particulier (forme, matériaux et couleurs).

4- Clôtures :

Les clôtures sont facultatives.

La teinte des clôtures sera obligatoirement dans la gamme des verts. Elles ne pourront avoir une hauteur supérieure à 2 mètres.

Les clôtures sur domaine public doivent être grillagées.

Les clôtures sur domaine privé devront être réalisées, soit comme les clôtures sur domaine public, soit par une simple haie végétale.

Toutefois, chaque fois qu'il sera possible, une conception d'aménagement du lot supprimant les clôtures ou en limitant le linéaire au strict minimum nécessaire à la sécurité des activités abritées par les constructions devra être privilégiée.

5- Tenue des parcelles :

Les aires de dépôts seront masquées par des haies basses.

6- Publicité-enseignes :

Toutes les enseignes, accrochées ou non aux bâtiments, doivent être traitées en harmonie avec l'architecture des bâtiments.

Les enseignes en superstructure sur terrasse sont interdites.

Aucune pré-enseigne ne peut être installée dans les zones de recul (alignement et limites séparatives). Les enseignes et lettres en éclairage néon sont interdites. Leur éclairage sera réalisé en indirect par appliques ou projecteurs au sol.

ARTICLE AUZ12 : STATIONNEMENT

Se reporter aux Dispositions Générales - article DG17

Le stationnement des véhicules automobiles ou deux-roues correspondant aux besoins des constructions ou installations (véhicules de livraison, de service, du personnel, des visiteurs) devra être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Les parkings devront être perméables ou végétalisés.

Les batteries de parking d'un seul tenant pourront comprendre 15 places au maximum. Chaque batterie devra être séparée par un espace planté d'arbustes ou de haies basses.

Les aires de manœuvre, de chargement, de déchargement doivent être assurées en dehors du domaine public.

ARTICLE AUZ13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Se reporter aux Dispositions Générales (article DG18) et aux directives architecturales et paysagères figurant en annexe du présent règlement.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées.

Les espaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagés et plantés.

Afin de freiner l'écoulement des eaux de pluies et favoriser leur absorption par le sol, les espaces libres ne seront pas entièrement revêtus de matière étanche.

Une haie ou un habillage végétal pourra être imposé afin de masquer certains bâtiments ou activités.

ARTICLE AUZ14 : COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.O.S)

Abrogé par la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renouvelé (ALUR)

ARTICLE AUZ15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'Environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions est recherchée. Les constructions et aménagements autorisés à l'article AUZ02 devront être réalisés dans le respect au minimum des obligations en vigueur en matière de performances énergétiques. Ces obligations s'imposent également aux travaux de rénovation et/ou d'extension des constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrées de façon harmonieuse à la construction.

ARTICLE AUZ16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET DE COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

Lors de constructions nouvelles, les fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé doivent être prévus.

SOUS-TITRE 3 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE AUE

CARACTÈRE DE LA ZONE AUE

La zone AUE correspond au secteur « Picamaud/Pont du Breuil », non urbanisé, destiné à être ouvert à l'urbanisation en vue de l'accueil d'activités industriels. Ce secteur constitue une extension de la Zone d'Activité Économique (ZAE) de Picamaud, identifié dans le SCOT du Roannais.

Cette zone ne pourra être urbanisée par tranches successives qu'à condition d'être raccordée au réseau d'assainissement collectif existant ou à créer et de toutes les viabilités nécessaires à l'aménagement de la zone.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUE01 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITE

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUE02.

ARTICLE AUE02 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIÈRE

Sont autorisés :

- les constructions à condition qu'elles soient à usage d'activités économiques et industrielles,
- les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage, conformément à la réglementation en vigueur,
- l'aménagement et l'extension des constructions et installations à condition qu'elles soient à usage d'activités ainsi que la construction et l'extension des annexes qui leur sont liées.
- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le gardiennage, la surveillance, ou la direction des établissements édifiés sur la zone,
- les parcs de stationnement de véhicules,
- les équipements d'infrastructure.

Sont également autorisés les ouvrages techniques à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUE03 : ACCÈS ET VOIRIE

Se reporter aux Dispositions Générales - article DG10

Le long de la RD n°307, l'accès direct est interdit s'il existe une possibilité d'accès indirect par une autre voie. Si cette possibilité n'existe pas, l'accès est autorisé en un seul point.

ARTICLE AUE04 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se reporter aux Dispositions Générales - article DG11

ARTICLE AUE05 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Abrogé par la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)

ARTICLE AUE06 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Se reporter aux Dispositions Générales - article DG12

A défaut de marges de recul supérieures définies au plan de zonage, les constructions ne pourront s'implanter à moins de 10 mètres de l'emprise des voies.

Cette distance peut être réduite pour :

- des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur la parcelle ou les propriétés contiguës.
- pour l'aménagement, l'agrandissement des constructions existantes et l'édification d'annexes dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation (visibilité, accès, élargissement éventuel...) de ces constructions par rapport à la voie.

Dans les lotissements et ensembles de constructions à usage d'activités, une plus grande liberté est laissée en ce qui concerne l'implantation des constructions le long des voies internes.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve qu'ils ne gênent pas la visibilité ou qu'ils ne compromettent pas un aménagement éventuel de la voirie.

ARTICLE AUE07 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Se reporter aux Dispositions Générales - article DG13

Les constructions doivent être implantées :

- pour les constructions à usage d'habitation ou de bureaux : en limite séparative ou à une distance au moins égale au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- pour les constructions à usage d'activités : si la parcelle voisine est une parcelle d'activité et si les mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies sont prises (murs coupe-feu), les constructions pourront s'implanter en limite séparative. Sinon, elles devront s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. Si la parcelle voisine n'est pas d'activité, les constructions devront être implantées à plus de 10 mètres de la limite séparative.

Des plantations particulières pourront être exigées.

Exceptions :

Une implantation différente est autorisée :

- dans le cas de travaux d'aménagement, d'extension, de surélévation des constructions existantes implantée différemment de la règle générale ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUE08 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE AUE09 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUE10: HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Se reporter aux Dispositions Générales - article DG15

La hauteur d'une construction doit être en harmonie avec le site bâti avoisinant.

Pour les constructions à usage d'habitation ou de bureaux : la hauteur maximum ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit pour les constructions principales et 4,5 mètres pour les constructions annexes.

Pour les constructions à usage d'activités : la hauteur maximum est fixée à 15 mètres à l'égout.
Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques et pour les équipements publics et d'infrastructures (réservoirs, pylônes...)

ARTICLE AUE11: ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Une attention toute particulière devra être portée sur l'intégration des constructions nouvelles et extensions à l'environnement paysager.

Le principe architectural de la zone est de créer des bâtiments simples aux lignes pures et aux couleurs discrètes (éventail restreint des tonalités) implanté dans un environnement paysager soigné.

Les constructions à usage d'habitation doivent respecter les directives architecturales figurant en annexe du présent règlement.

Pour les constructions à usage d'activités, les règles suivantes doivent être respectées :

1- Constructions :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume afin de permettre l'extension et l'adaptabilité des bâtiments dans le temps, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, l'harmonie du paysage. L'effort de conception le plus important devra être consacré à la qualité des matériaux et leur assemblage. Il s'agit en fait de favoriser la réalisation d'architecture de qualité. Sous réserve des impératifs techniques, l'aspect des constructions de hauteur exceptionnelle doit être particulièrement étudié.

Les constructions édifiées sur un même lot devront présenter une unité d'aspect.

2- Matériaux :

Les imitations grossières de matériaux naturels sont interdites.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouvert tels que parpaings, agglomérés de mâchefer, etc....est interdit.

Les projets doivent prendre en compte l'obligation de réaliser un traitement très soigné des façades.

Les façades arrière et latérales des constructions doivent être traitées avec les mêmes matériaux et le même soin que la façade principale.

Les matériaux utilisés pour les façades ne devront pas être réfléchissants.

3- Toitures :

Un soin particulier devra être apporté au traitement des toitures

Les ouvrages techniques en superstructure seront soit intégrés à la construction et feront partie de la

composition volumétrique d'ensemble, soit ils devront être masqués de façon à ne pas nuire à l'esthétique des constructions. Ils seront traités avec la même qualité de traitement que les façades.

Les toitures seront à faible pente (pente comprise entre 15 et 25%).

Les toitures terrasse sont recommandées sous réserve que les ouvrages techniques soient couverts, à l'exception des éléments verticaux, telles que les cheminées, qui devront faire l'objet d'un traitement architectural particulier (forme, matériaux et couleurs).

4- Clôtures :

Les clôtures sont facultatives.

La teinte des clôtures sera obligatoirement dans la gamme des verts. Elles ne pourront avoir une hauteur supérieure à 2 mètres.

Les clôtures sur domaine public doivent être grillagées.

Les clôtures sur domaine privé devront être réalisées, soit comme les clôtures sur domaine public, soit par une simple haie végétale.

Toutefois, chaque fois qu'il sera possible, une conception d'aménagement du lot supprimant les clôtures ou en limitant le linéaire au strict minimum nécessaire à la sécurité des activités abritées par les constructions devra être privilégiée.

5- Tenue des parcelles :

Les aires de dépôts seront masquées par des haies basses.

ARTICLE AUE12 : STATIONNEMENT

Se reporter aux Dispositions Générales - article DG17

Le stationnement des véhicules automobiles ou deux-roues correspondant aux besoins des constructions ou installations (véhicules de livraison, de service, du personnel, des visiteurs) devra être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Les parkings devront être perméables ou végétalisés.

Les batteries de parking d'un seul tenant pourront comprendre 15 places au maximum. Chaque batterie devra être séparée par un espace planté d'arbustes ou de haies basses.

Les aires de manœuvre, de chargement, de déchargement doivent être assurées en dehors du domaine public.

ARTICLE AUE13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Se reporter aux Dispositions Générales (article DG18) et aux directives architecturales et paysagères figurant en annexe du présent règlement.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées.

Les espaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagés et plantés.

Afin de freiner l'écoulement des eaux de pluies et favoriser leur absorption par le sol, les espaces libres ne seront pas entièrement revêtus de matière étanche.

Une haie ou un habillage végétal pourra être imposé afin de masquer certains bâtiments ou activités.

ARTICLE AUE14 : COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.O.S)

Abrogé par la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)

ARTICLE AUE15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'Environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions est recherchée. Les nouvelles constructions devront être réalisées dans le respect au minimum des obligations en vigueur en matière de performances énergétiques. Ces obligations s'imposent également aux travaux de rénovation et/ou d'extension des constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrées de façon harmonieuse à la construction (cf. Dispositions Générales).

ARTICLE AUE16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET DE COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

Lors de constructions nouvelles, les fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé doivent être prévus.

SOUS-TITRE 4 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE 2AU

CARACTÈRE DE LA ZONE 2AU

La zone 2AU correspond à des secteurs à urbaniser, non opérationnels, non ouverts à l'urbanisation nécessitant une évolution du P.L.U.

Elle comprend deux sous-secteurs :

- La zone 2AU : il s'agit d'une zone d'urbanisation future à vocation d'habitat. Non ou insuffisamment équipée pour permettre une utilisation immédiate, cette zone doit permettre une maîtrise de l'urbanisation future, en évitant les conséquences d'une implantation désordonnée des constructions et assurer la réalisation des viabilités nécessaires. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une évolution du document d'urbanisme qui devra dans tous les cas intervenir après 2025.
- La zone 2AUL : il s'agit d'une zone d'urbanisation future à vocation d'équipements culturels et/ou de loisirs présentant un intérêt général.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU01 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITE

Toutes les constructions, occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU02 sont interdites.

ARTICLE 2AU02 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIÈRE

- Les constructions et installations techniques à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des services et des réseaux publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU03 : ACCÈS ET VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE 2AU04 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Sans objet.

ARTICLE 2AU05 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Abrogé par la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)

ARTICLE 2AU06 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Se reporter aux Dispositions Générales - article DG12

Pour les constructions autorisées à l'article 2AU02, elles devront être soit à l'alignement des voies, soit avec un recul ne devant pas être inférieur à 3 mètres par rapport à l'alignement.

ARTICLE 2AU07 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Se reporter aux Dispositions Générales - article DG13

Pour les constructions autorisées à l'article 2AU02, elles doivent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- soit en limite séparative :
 - o si leur hauteur à l'égout est inférieure à 4 mètres ,
 - o si elles s'adossent à un bâtiment voisin construit en limite séparative à condition que, sur la longueur commune aux bâtiments accolés, la nouvelle construction ne soit pas supérieure à la hauteur sur limite des bâtiments existants.

Les dispositions liées à l'implantation du bâtiment en limite peuvent être cumulatives.

ARTICLE 2AU08 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE 2AU09 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE 2AU10: HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Se reporter aux Dispositions Générales - article DG15

La hauteur ne pourra pas excéder 7 mètres à l'égout.

Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques et pour les équipements collectifs.

ARTICLE 2AU11: ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 2AU12 : STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE 2AU13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

ARTICLE 2AU14 : COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.O.S)

Abrogé par la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)

ARTICLE 2AU15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE 2AU16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET DE COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

Sans objet.



TITRE II : DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE A

Sous-Titre 1 : Dispositions relatives à la zone A <i>(et aux sous-secteurs Ar, Av, Azh, ACo et Aeol).....</i>	p. 59
---	--------------

SOUS-TITRE 1 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE A

CARACTÈRE DE LA ZONE A

La zone A recouvre des espaces agricoles de bonne valeur agronomique, équipés ou non, qu'il convient de protéger de l'urbanisation afin de permettre aux exploitations agricoles de maintenir leur activité et de se développer sans contrainte.

Sont admises dans cette zone les installations et constructions qui ne sont pas de nature à compromettre la vocation de la zone telle que définie ci-dessus et sous réserves de l'existence d'équipements adaptés à leur besoin ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Suite aux évolutions réglementaires (loi ALUR, LAAAF et Macron), la zone agricole recouvre également les hameaux et habitations isolées non agricoles pour lesquels une extension limitée du bâti existant est autorisée ainsi que les annexes, sous réserves de ne pas porter atteinte au fonctionnement de l'activité agricole et de ne pas compromettre la qualité paysagère des sites, conformément à l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme.

Elle comprend également 3 anciens bâtiments agricoles pour lesquels un changement de destination peut être envisagé (cf. Annexe du présent règlement).

La zone A est également marqué par quatre sous-secteurs :

- La zone Azh : elle correspond aux secteurs agricoles marqués par la présence de zones humides identifiées dans l'inventaire des zones humides du territoire du Syndicat Mixte des Monts de la Madeleine et reportées au plan de zonage par une trame spécifique
- La zone Ar : elle correspond au secteur de taille et de capacité d'accueil limité pouvant accueillir des constructions/réhabilitations à vocation artisanale
- La zone Aco : elle correspond aux secteurs agricoles marqués par la présence d'un corridor écologique supra-communal identifié dans le SCOT du Roannais
- la zone Aeol : sont autorisés les éoliennes ainsi que tous les équipements, installations et bâtiments annexes nécessaires à leur fonctionnement

La zone A est en partie concernée par l'Aire de mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine. L'appartenance à l'AVAP est mentionnée au plan de zonage par l'indice « v » (Av).

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A01 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITE

Toutes les constructions, occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article A02.

ARTICLE A02 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIÈRE

Règle générale

Sont autorisés, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les nouvelles constructions, réhabilitations et extensions de bâtiments existants nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole (bâtiments agricoles, locaux de transformation et de conditionnement des produits issus de l'exploitation, serres, silos, entrepôts,...)
2. Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination d'habitation dès lors qu'ils sont destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole et qu'ils sont implantés à proximité immédiate de cette dernière ainsi que les annexes (garage, piscine, abri-jardin...) liées aux dites habitations.

3. L'adaptation et la réfection des constructions existantes

4. Les constructions et les installations nécessaires aux coopératives d'utilisation du matériel agricole.

5. Les installations nécessaires au développement des activités d'agro-tourisme, complémentaires à une exploitation agricole existante, par l'aménagement de bâtiments traditionnels et de caractères existants.

6. Les tunnels.

7. La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial, en cas de sinistre, et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

8. Les affouillements et exhaussements de sols, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol, l'écoulement des eaux et ne portent pas atteinte au site.

9. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou des services d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils ne compromettent pas le fonctionnement d'une exploitation agricole.

10. Les éoliennes ainsi que tous les équipements, installations et bâtiments annexes nécessaires à leur fonctionnement

Pour les bâtiments non liés à l'activité agricole, sont autorisées :

a) les extensions mesurée de bâtiment d'habitation (les habitations existantes doivent mesurer au moins 60 m²) à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites et que la surface de plancher totale du bâtiment d'habitation (existant + extension) soit inférieure ou égale à 200 m²

b) les constructions à usage d'annexes (abri de jardin ; abri pour animaux ; garage ; abri à usage de stationnement...) sous réserve que la surface de plancher totale du bâtiment d'habitation (existant + extension) soit inférieure à 250 m² et que la surface de plancher totale de l'annexe soit inférieure à 50 m² (hors piscine) et de ne pas compromettre le fonctionnement des activités agricoles et la qualité paysagère des sites ; ces annexes doivent s'implanter à 20 mètres au maximum du bâtiment principal.

c) les piscines sous réserves de ne pas compromettre le fonctionnement des activités agricoles et la qualité paysagère des sites

d) la reconstruction des bâtiment d'habitation, dans leur volume initial, en cas de sinistre, et sous réserve que la reconstruction ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation.

Pour les anciens bâtiments agricoles identifiés au plan de zonage, sont autorisés :

a) la réhabilitation des bâtiments existants en vue de l'aménagement de logement d'habitation. Une extension du bâti existant est autorisée à condition que la surface de plancher totale du bâtiment (existant + extension) soit inférieure ou égale à 200 m².

b) la réhabilitation des bâtiments existants en structures d'agro-tourisme (gîte rural, gîte d'étape, chambres d'hôtes...) dans le volume existant.

c) la réhabilitation des bâtiments existants en local artisanal sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances et dangers.

Les possibilités de changement de destination/ réhabilitation mentionnées ci-dessus sont autorisées sous réserves qu'elles n'imposent pas de contraintes supplémentaires à l'activité agricole et qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère des sites.

Exceptions :

-Concernant la zone Ar : sont autorisés :

a) L'aménagement et l'extension limitée des constructions à usage d'habitation existante ou d'activités artisanales à condition qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites. En cas d'extension, la surface de plancher totale (existant + extension) est fixée à 200 m² maximum.

b) Le changement de destination des constructions existantes à vocation :

- d'habitat,
- de structures d'agro-tourisme (gîte rural, gîte d'étape, chambres d'hôtes...) dans le volume existant
- de local artisanal sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances et dangers.

- Concernant la zone Azh : la réalisation d'Installations, Ouvrages, Travaux ou Activités (IOTA) sur les secteurs repérés au plan de zonage comme zone humide devront respecter la réglementation définie par la Loi sur l'Eau (nomenclature « Eau et milieux aquatiques » - article R.214-1 du Code de l'Environnement).

Les demandes d'autorisation ou de déclaration devront notamment proposer des mesures correctives voire compensatoires si l'incidence sur la zone humide ne peut être évitée.

- Concernant la zone Aco : Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol, à l'exception des installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux ou des services publics ou d'intérêt collectif et des constructions et des installations nécessaires à l'exploitation agricole à condition qu'elles n'entravent pas la circulation de la faune.

- Concernant la zone Av : se reporter aux prescriptions fixées dans le règlement de l'AVAP annexé au présent règlement.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A03 : ACCÈS ET VOIRIE

Se reporter aux Dispositions Générales - article DG10

ARTICLE A04 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se reporter aux Dispositions Générales - article DG11

Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité agricole nécessitant de l'eau pour son fonctionnement, doit être raccordée au réseau public d'eau potable, lorsqu'il existe, sauf pour les constructions annexes de type garage, dépôt, les abris de jardin, les abris d'animaux. Ce raccordement est à la charge du constructeur.

En l'absence de réseau public de distribution, la desserte par source, puits ou forage privé, ne pourra être admise que dans un strict respect de la réglementation en vigueur. Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinées aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eaux polluées, par la mise en oeuvre d'un dispositif conforme aux normes.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié, conformément au Code Général des Collectivités Territoriales.

Lorsqu'il y a différence de niveaux entre la voirie de desserte et un terrain en contre-bas, les moyens de relevage nécessaires au raccordement aux réseaux des eaux usées sont à la charge du pétitionnaire.

En l'absence de réseau collectif, un dispositif d'assainissement individuel sera admis conformément à la réglementation en vigueur, notamment le règlement sanitaire départemental et au schéma d'assainissement.

Eaux pluviales

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités agricoles doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale, s'il existe.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

En aucun cas les eaux pluviales ne pourront se déverser dans le réseau d'eaux usées, s'il existe.

Réseaux secs

Se référer aux Dispositions générales (Article DG 11).

ARTICLE A05 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Abrogé par la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)

ARTICLE A06 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Se reporter aux Dispositions Générales - article DG12

Secteur Aeol : non réglementé

A défaut d'une marge supérieure définie au plan de zonage ou des prescriptions fixées par le règlement de l'AVAP pour les secteurs concernés, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5 mètres.

En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

L'aménagement ou l'extension des constructions existantes pourront être autorisés à moins de 5 mètres dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité et accès.

Exceptions :

Cette règle générale peut être modifiée pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes dans les propriétés contiguës.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE A07 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Se reporter aux Dispositions Générales - article DG13

Secteur Aeol : non réglementé

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions doivent être implantées :

- soit en retrait des limites séparatives, à une distance ne devant pas être inférieure à 4 mètres et à la moitié de la hauteur de la construction.
- soit en limite séparative s'il s'agit d'une construction n'excédant pas une hauteur de 4 mètres à l'égout, ou si elle s'adosse à un bâtiment voisin en limite séparative, sa hauteur étant alors limitée à celle du bâtiment voisin.

Cette règle générale peut être modifiée pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes dans les propriétés contiguës.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Concernant les secteurs couverts par l'AVAP : se référer au règlement du secteur S2

ARTICLE A08 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE A09 : EMPRISE AU SOL

Se référer à l'article A02

Secteur Aeol : non réglementé

ARTICLE A10: HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Se reporter aux Dispositions Générales - article DG15

Secteur Aeol : non réglementé

La hauteur maximum totale des constructions principales ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit pour les constructions à usage d'habitation, 4 mètres pour leurs annexes et 14 mètres pour les autres constructions.

Cette hauteur pourra être dépassée pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Exception :

Concernant les projets d'extension des constructions existantes : une hauteur supérieure pourra être autorisée si la construction existante ne répond pas à la règle générale. Le projet d'extension ne devra cependant pas excéder la hauteur la construction existante.

ARTICLE A11: ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Secteur Aeol : non réglementé

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Elles ne doivent pas être implantées en ligne de crête et doivent respecter les directives architecturales figurant en annexe du présent règlement.

ARTICLE A12 : STATIONNEMENT

Se reporter aux Dispositions Générales - article DG17

Secteur Aeol : non réglementé

ARTICLE A13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Se reporter aux Dispositions Générales (article DG18) et aux directives architecturales et paysagères figurant en annexe du présent règlement

Secteur Aeol : non réglementé

ARTICLE A14 : COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.O.S)

Abrogé par la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)

Secteur Aeol : non réglementé

ARTICLE A15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'Environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions est recherchée. Les nouvelles constructions devront être réalisées dans le respect au minimum des obligations en vigueur en matière de performances énergétiques. Ces obligations s'imposent également aux travaux de rénovation et/ou d'extension des constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrées de façon harmonieuse à la construction (cf. Dispositions Générales et règlement de l'AVAP pour les secteurs concernés).

Rappel concernant l'installation de panneaux photovoltaïques au sol :

Par délibération en date du 19 novembre 2009, la Chambre d'Agriculture de la Loire s'oppose à « tout projet d'installation photovoltaïque au sol dès lors que les surfaces concernées présentent un potentiel agricole. »

ARTICLE A16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET DE COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

Lors de constructions nouvelles, les fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé doivent être prévus.



TITRE II : DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE N

Sous-Titre 1 : Dispositions relatives à la zone N
(et aux sous-secteurs Npv, Nj, Nl, Ne, Nzh, Nco, Neol).....**p. 66**

SOUS-TITRE 1 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE N

CARACTÈRE DE LA ZONE N

Il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de son caractère d'espace naturel.

Elle comprend plusieurs sous-secteurs :

- un sous-secteur NI réservé aux installations du camping et aux équipements et installations publiques de sport, loisirs et détente ;
- un sous-secteur Ne réservé aux équipements. Il se situe Route de la Gare et comprend la déchetterie.
- un sous-secteur Nj réservé aux installations et occupations à usage de jardins ;
- un sous-secteur Npv correspondant au secteur qui relie le centre-ancien de La Pacaudière au bourg médiéval situé sur la commune voisine du Crozet identifié par l'AVAP comme secteur paysager à préserver (secteur S3).
- un sous-secteur Nzh correspondant aux secteurs naturels marqués par la présence de zones humides identifiées dans l'inventaire des zones humides du territoire du Syndicat Mixte des Monts de la Madeleine
- un sous-secteur Nco correspondant aux secteurs naturels marqués par la présence d'un corridor écologique supra-communal identifié dans le SCOT du Roannais
- un sous-secteur Neol : les éoliennes ainsi que tous les équipements, installations et bâtiments annexes nécessaires à leur fonctionnement

La zone N est également, en partie couverte par l'Aire de mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). Elle comprend notamment trois parcs remarquables (cf. dossier d'AVAP annexé au P.L.U). Les secteurs classés en zone naturelle couverts par l'AVAP sont identifiés par un indice « pv » aux plans de zonage (Npv).

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N01 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITE

Toutes les constructions, occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article N02.

En zone Npv : conformément aux prescriptions fixées dans le règlement de l'AVAP (cf. Secteur S3) : toute nouvelle construction est interdite.

ARTICLE N02 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIÈRE

Règle générale :

Sont autorisés les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics ;
- b) Les reconstructions après sinistre sous réserve de respecter l'article DG05,
- c) Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'évaluation, la réduction, la suppression des risques et nuisances.
- d) Les utilisations du sol à condition qu'elles soient à vocation agricoles ou forestières.

- **Concernant la zone Nj** : sont autorisés :

- a) L'implantation d'abris de jardins sous réserve d'être démontables et d'avoir une emprise au sol inférieure à 12 m² ;
- b) Les aménagements et activités compatibles avec la vocation de la zone (jardins) ;
- c) La construction de piscine à condition qu'elle soit rattachée à une parcelle bâtie.

- **Concernant la zone Ne** : sont autorisés :

- Les constructions et installations classées à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à la vocation de zones de déchetterie,
- Les Constructions et Installations à condition qu'elles soient nécessaires aux Services Publics d'Intérêt Collectif

- **Concernant la zone Npv** : se référer aux prescriptions fixées dans le règlement de l'AVAP - secteur S3

- **Concernant les zones Nzh** : la réalisation d'Installations, Ouvrages, Travaux ou Activités (IOTA) sur les secteurs repérés au plan de zonage comme zone humide devront respecter la réglementation définie par la Loi sur l'Eau (nomenclature « Eau et milieux aquatiques » - article R.214-1 du Code de l'Environnement). Les demandes d'autorisation ou de déclaration devront notamment proposer des mesures correctives voire compensatoires si l'incidence sur la zone humide ne peut être évitée.

- **Concernant les zones Nco** : Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol, à l'exception des installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux ou des services publics ou d'intérêt collectif et des constructions et des installations nécessaires à l'exploitation agricole, à condition qu'elles n'entravent pas la circulation de la faune.

- **Concernant les zones Neol** : les éoliennes ainsi que tous les équipements, installations et bâtiments annexes nécessaires à leur fonctionnement

- **Concernant la zone Ni** : sont autorisés :

- a) le camping caravanning,
- b) les habitations légères de loisirs,
- c) les équipements sportifs et leurs bâtiments annexes,
- d) les bâtiments de fonction, les sanitaires et autres commodités à condition d'être liés et nécessaires à une activité existante.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N03 : ACCÈS ET VOIRIE

Se reporter aux Dispositions Générales - article DG10

Secteur Neol : non réglementé

ARTICLE N04 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se reporter aux Dispositions Générales - article DG11

Secteur Neol : non réglementé

Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité agricole/sylvicole nécessitant de l'eau pour son fonctionnement, doit être raccordée au réseau public d'eau potable, lorsqu'il existe, sauf pour les constructions annexes de type garage, dépôt, les abris de jardin, les abris d'animaux. Ce raccordement est à la charge du constructeur.

En l'absence de réseau public de distribution, la desserte par source, puits ou forage privé, ne pourra être admise que dans un strict respect de la réglementation en vigueur. Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinées aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eaux polluées, par la mise en oeuvre d'un dispositif conforme aux normes.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié, conformément au Code Général des Collectivités Territoriales.

Lorsqu'il y a différence de niveaux entre la voirie de desserte et un terrain en contre-bas, les moyens de relevage nécessaires au raccordement aux réseaux des eaux usées sont à la charge du pétitionnaire.

En l'absence de réseau collectif, un dispositif d'assainissement individuel sera admis conformément à la réglementation en vigueur, notamment le règlement sanitaire départemental et au schéma d'assainissement.

Eaux pluviales

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités agricoles doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale, s'il existe.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

En aucun cas les eaux pluviales ne pourront se déverser dans le réseau d'eaux usées, s'il existe.

Réseaux secs

Se référer aux Dispositions générales (Article DG 11).

ARTICLE N05 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Abrogé par la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)

ARTICLE N06 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Se reporter aux Dispositions Générales - article DG12

Secteur Neol : non réglementé

A défaut des marges de recul supérieures définies au plan de zonage, les constructions autorisées à l'article N02 doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 3 mètres.

L'aménagement ou l'extension des constructions existantes pourront être autorisés à moins de 3 mètres dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie (accès, visibilité).

L'implantation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif est également autorisée entre l'alignement et le recul imposé.

ARTICLE N07 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Se reporter aux Dispositions Générales - article DG13

Secteur Neol : non réglementé

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait des limites séparatives, à une distance ne devant pas être inférieure à 4 mètres et à la moitié de la hauteur de la construction ;

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE N08 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE N09 : EMPRISE AU SOL

Se reporter à l'article N02.

Secteur Neol : non réglementé

ARTICLE N10: HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Secteur Neol : non réglementé

Se reporter aux Dispositions Générales - article DG15

La hauteur maximum totale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout des toitures pour les constructions principales et 4 mètres pour les annexes.

Dans le cas de la reconstruction après sinistre ou de l'extension des constructions existantes, la hauteur est limitée à la hauteur initiale du bâtiment.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments et ouvrages d'intérêt collectif (équipements publics notamment)

ARTICLE N11: ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Secteur Neol : non réglementé

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages et doivent respecter les directives architecturales figurant en annexe du présent règlement.

Les constructions existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.

Concernant les secteurs couverts par l'AVAP : se reporter au règlement de l'AVAP

ARTICLE N12 : STATIONNEMENT

Se reporter aux Dispositions Générales - article DG17

Secteur Neol : non réglementé

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE N13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Se reporter aux Dispositions Générales (article DG18) et aux prescriptions de l'AVAP pour les secteurs concernés.

Secteur Neol : non réglementé

ARTICLE N14 : COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.O.S)

Abrogé par la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)

ARTICLE N15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'Environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions est recherchée. Les nouvelles constructions devront être réalisées dans le respect au minimum des obligations en vigueur en matière de performances énergétiques. Ces obligations s'imposent également aux travaux de rénovation et/ou d'extension des constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrées de façon harmonieuse à la construction (cf. Dispositions Générales et règlement de l'AVAP pour les secteurs concernés).

ARTICLE N16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET DE COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

Lors de constructions nouvelles, les fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé doivent être prévus.



ANNEXES

Annexe R1 : Définitions.....	P.72
Annexe R2 : Directives architecturales et paysagères.....	p.75
Annexe R3 : Liste des anciens bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination.....	p.90
Annexe R4 : Règlement de l'Aire de mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) ..	p.95
Annexe R5 : Explications sur le zonage pluvial.....	p.96



ANNEXE R1 : Définitions

AFFOUILLEMENT – EXHAUSSEMENT DES SOLS : Les affouillements et exhaussements de sol sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur, s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres. Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement à la réalisation de voie privée.

ALIGNEMENT : L'alignement est la détermination, par l'autorité administrative compétente, de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'État, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées.

AMÉNAGEMENT : Tous travaux n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant ainsi que les travaux et installations autres que ceux exécutés sur des constructions existantes et affectant l'occupation du sol.

ANNEXE : Est considérée comme annexe au sens du présent P.L.U., toute construction de faible importance qui ne constitue pas un logement ou un local d'activité, mais qui est un complément à la construction principale pour des activités connexes (garage de véhicules, abri de jardin, abri à bois, petit atelier pour activité non professionnelle, locaux techniques...).

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL : Il s'agit du quotient de la surface hors œuvre nette au sol par la surface du terrain d'assiette.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL : C'est le rapport exprimant le nombre de m² de plancher hors œuvre net susceptibles d'être construits par m² au sol.

COUPE ET ABATAGE D'ARBRES : Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opération de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichement ; c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des :

- Coupes rases suivies de régénération
- Substitutions d'essences forestières.

DÉFRICHEMENT : Selon une définition du Conseil d'État « sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière » sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrache des souches et autres racines dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

DEPOT DE VEHICULES : Ce sont par exemple : les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente ; les aires de stockage/d'exposition/de ventes de caravanes/de véhicules...; les garages collectifs de caravanes.

En ce qui concerne le stockage de véhicule hors d'usage, une demande d'autorisation est nécessaire au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement lorsque la superficie de stockage est supérieure à 50 m².

EMPLACEMENT RÉSERVÉ : Art. L.152-2 : Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

EXTENSION : Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

HAUTEUR : La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

IMPASSE : Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique

OUVRAGES TECHNIQUES NÉCESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES D'INTÉRÊT COLLECTIF :

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou de télécommunications ; les châteaux d'eau.

SURFACE DE PLANCHER : Il s'agit de la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades. Les loggias, toitures-terrasses, balcons ne sont pas considérés comme étant des éléments clos et couverts, ils n'entrent donc pas dans le calcul de la surface de plancher.



ANNEXE R2 : DIRECTIVES ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

A défaut de prescriptions complémentaires et spécifiques définies par le règlement de l'A.V.A.P., les prescriptions ci-jointes s'appliquent à l'ensemble du territoire communal

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

D'une manière générale, les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect mettant en valeur les caractéristiques et les matériaux traditionnels de la région.

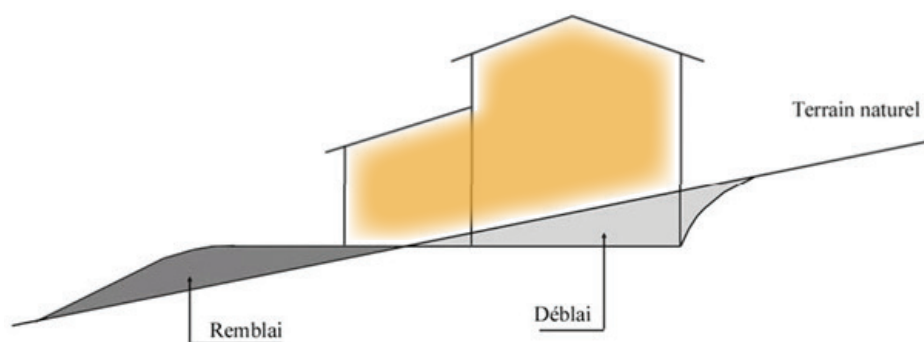
L'aspect des constructions de hauteur exceptionnelle doit être particulièrement étudié. La reconstruction de bâtiments ou parties de bâtiments à l'identique est autorisée.

1. ADAPTATION DU TERRAIN

Les projets de constructions doivent être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les formes du terrain naturel devront être modifiées le moins possible.

Sur terrain en pente :

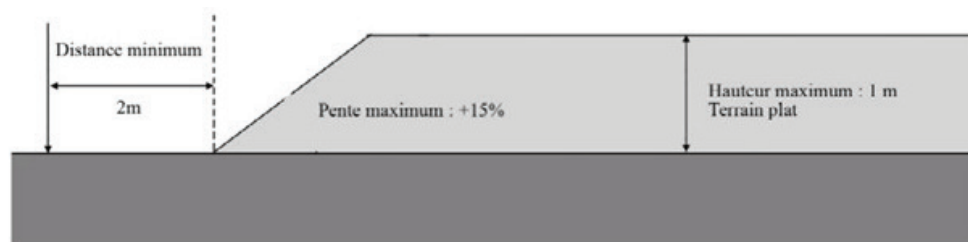
- les mouvements de terres doivent s'effectuer majoritairement en amont (déblai) et non en remblai.



Sur terrain plat :

- les buttes de terre supérieures à 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel sont interdites. Des buttes de terres d'une hauteur supérieure à 1 mètre pourront toutefois être autorisées pour les bâtiments agricoles ;

- les pentes de terre ne doivent pas excéder 15% du terrain naturel ;
- les pieds de talus ne doivent pas être implantés à moins de 2 mètres des limites séparatives.



Les talus doivent être végétalisés.

2. VOLUMES

Les formes et les volumes de constructions doivent tenir compte des contraintes liées à la parcelle (dimension, accès, situation...) afin de respecter le caractère de la zone. Une certaine homogénéité de voisinage doit être recherchée au niveau des formes et des volumes pour une meilleure perception de l'ensemble.

Afin de conserver une unité avec le bâti traditionnel, les lignes de faîtage doivent être parallèles à la plus grande longueur des bâtiments, ceci évitant les hauteurs agressives et inutiles des murs pignons.

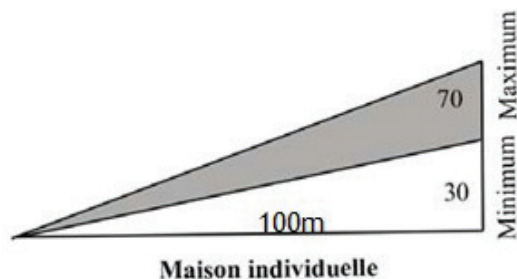
3. TOITURES

Les vérandas, piscines, serres et tunnels agricoles ... ne sont pas concernés par les directives suivantes.

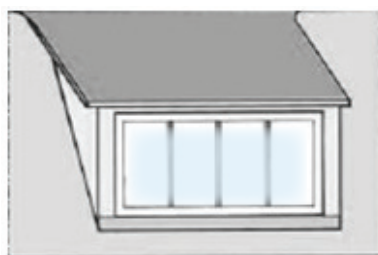
Les toitures seront en harmonie avec les façades des bâtiments et leur impact sur le paysage devra être minimisé.

- Bâtiments d'habitation :

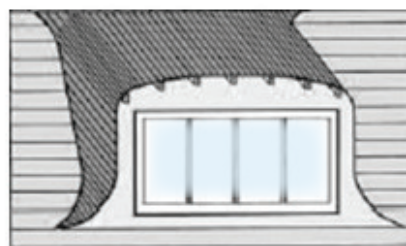
Les toitures seront à deux versants minimum avec une pente comprise entre 30 et 70% pour les habitations



Les toitures à une seule pente non adossées, les lucarnes de toit et chiens assis sans intégration à la pente du toit sont interdits.



Lucarne rampante



Lucarne rampante à joues galbées

Seules sont autorisées les ouvertures et baies de toiture intégrées à la pente sans saillie importantes telles que les frontons, les lucarnes à fronton, les fenêtres adossées. Les châssis ouvrant type vélux sont également admis



Lucarne avec fronton

Les éléments de captage de l'énergie même lorsqu'ils conduisent à adopter une pente de toit supérieure à celle prescrite, et sous réserve d'une étude d'intégration à l'architecture et au site, sont autorisés.

Les toitures terrasses, notamment celles végétalisées, sont autorisées pour le raccordement entre deux corps de bâtiments à condition que le bâtiment soit inférieur à 15 m² d'emprise au sol et qu'il soit proportionné en rapport avec la construction.

Les toitures des bâtiments d'habitation et des bâtiments présentant une continuité du bâti avec eux seront recouvertes de tuiles dont la teinte neutre devra se rapprocher des couvertures traditionnelles de la région.

Les toitures en tôle ou fibrociment de teinte naturelle sont interdits.

- Bâtiments agricoles, artisanaux, commerciaux et équipements publics :

Les toitures seront à deux versants minimum (un seul pan est autorisé s'il est adossé à un bâtiment agricole) avec une pente comprise entre 15 et 25% pour les bâtiments artisanaux, commerciaux et les équipements publics et entre 15 et 40% pour les bâtiments agricoles.

Toutefois, les toitures terrasses notamment celles végétalisées, ainsi que les toitures à une seule pente adossée à un bâtiment sont autorisées.

Les toitures seront de couleur rouge éteint, vert et gris, et présenteront un aspect mat et une couleur pérenne. L'utilisation de plaques translucides améliorant la clarté des bâtiments est autorisée, notamment pour les constructions agricoles.

- Locaux annexes :

Pour les annexes inférieures à 20 m² d'emprise au sol, les toitures à un seul pan et les toitures terrasses sont autorisées.

Les toitures en tôle ou celles constituées de matériaux ne présentant pas une tenue et un aspect satisfaisant dans le temps sont interdites.

Pour les annexes supérieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol, les mêmes règles que celles édictées pour les toitures des bâtiments d'habitation s'appliquent.

4. MATÉRIAUX ET COULEURS

Tous les matériaux tels que le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés doivent recouverts être d'un enduit.

Les enduits de couleur vive, blanche, à gros relief et le ciment gris sont à exclure.

Les constructions de caractère provisoire réalisées avec des matériaux de rebut sont interdites.

- Bâtiments d'habitation

Lorsque les façades ne sont pas réalisées en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois, leurs enduits de façades doivent être de couleur « sable de pays » rappelant les nuances du bâti ancien.

Rappel: toute demande de ravalement (crépis, peinture...) doit faire l'objet d'une autorisation préalable en mairie.

Les constructions existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.

- Bâtiments agricoles, artisanaux, commerciaux

Les projets doivent prendre en compte l'obligation de réaliser un traitement soigné des façades. Les façades arrière et latérales des constructions doivent être traitées avec les mêmes matériaux et le même soin que la façade principale.

Les matériaux utilisés pour les façades et pour les toitures ne devront pas être réfléchissants. L'emploi de la tôle ondulée et du fibrociment de teinte naturelle est autorisé pour les bâtiments agricoles. Les bardages en bois ou métal et les murs enduits sont à privilégier. Toutefois, le bardage métallique est autorisé (les couleurs vives et réfléchissantes sont proscrites).

Les bardages en bois peuvent présenter une couleur naturelle tandis que les parois verticales constituées d'autres matériaux devront être enduits ou teintés couleur « sable de pays » rappelant la couleur des matériaux traditionnels de la région et permettant une meilleure intégration dans le paysage seront privilégiés.

- Locaux annexes, extensions

Les bâtiments annexes et les extensions des bâtiments existants devront être réalisés, dans la mesure du possible, avec les mêmes matériaux que ceux du bâtiment principal ou à défaut avec des matériaux à dominante naturelle (bois, pierre...).

Les façades de ces bâtiments devront être recouvertes d'un enduit ou d'une peinture de couleur en harmonie avec le bâtiment principal.

Pour les vérandas ; piscines et serres, la couverture pourra être en matériaux translucides, verres ou autres matériaux de synthèse.

- Éléments techniques

Les postes de transformation ainsi que les armoires techniques devront s'intégrer au mieux dans l'environnement.

5. CLÔTURES

Les clôtures sont facultatives.

Lorsqu'elles existent, elles doivent être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant. Leur forme devra être simple et sobre.

Les clôtures avec fil barbelé sont interdites, sauf si la parcelle voisine est située est à usage agricole.

Les clôtures en plaque de fibrociment, tôle ondulée et tous matériaux ne présentant pas une tenue et un aspect satisfaisant dans le temps sont interdites.

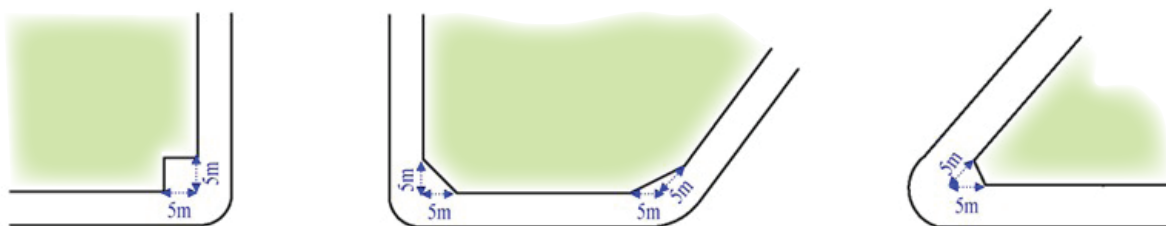
Les bâches coupe-vent et les de clôture réalisées en végétation morte (cannages...) sont interdites en bordure de voie publique.

La hauteur maximale de la clôture sera :

- clôture végétale constituée de végétaux variés d'essences locales : 2 mètres
- clôture par grillage doublé obligatoirement d'une haie végétale au moins de même hauteur : 2 mètres
- clôture pleine traitée comme les façades agrémentée d'une couverture tuiles ou pierres : 2 mètres en zone UB et 1,50 mètres dans les autres zones
- autres clôtures : 1,50 mètres

La hauteur de la clôture le long des voies est mesurée par rapport au sol de l'espace public, à partir du terrain naturel en limite séparative.

Les clôtures établies à l'angle de deux alignements doivent présenter un pan coupé suivant le croquis ci-après :



6. ASPECT EXTÉRIEUR DES PARCELLES

Il pourra être imposé des plantations afin de masquer les installations annexes aux bâtiments.

Pour les activités économiques, les aires de dépôts seront masquées par des haies basses.

7. ARCHITECTURE ET CONSTRUCTIONS BIOCLIMATIQUES

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

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site et sera soumis à l'approbation de l'autorité compétente. Il devra être situé de telle manière que sa position dans l'environnement bâti ne rompe pas la continuité du caractère traditionnel des autres constructions et ne remette pas en cause la perception de l'espace visuel.

Les éléments non traditionnels de caractère technologique tels que les paraboles et de caractère climatique tels que les serres, doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions et au paysage environnant.

Les installations et ouvrages nécessaires à la promotion des énergies renouvelables sont autorisés à condition de s'intégrer au mieux aux constructions, que ce soit en façade, en toiture ou au sol. Ils peuvent donc engendrer des couleurs de façades, de toitures et des pentes de toitures différentes de celles précisées précédemment.

Rappel : L'article L111-16 du Code de l'Urbanisme prévoit que « le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés ».

Toutefois, l'article L111-17 précise que ces dispositions ne sont pas applicables :

« 1° Dans un secteur sauvegardé, dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30 du même code, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application de l'article L. 151-19 ;

2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.»

8. PISCINES

Les piscines (margelles du bassin + dalles + local technique) devront être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives et aux voies publiques.

9. VÉGÉTAUX

La plantation de résineux est déconseillée.

Afin de ne pas créer de rupture d'échelle avec le pavillon ou la parcelle, les essences d'arbres de petit développement (< à 10 mètres de hauteur) seront favorisées.

Les haies d'essences variées sont recommandées.

Peuvent être retenues au titre des essences locales, les végétaux suivants :

- Plantes de haut jet

Acacia, Aulne, Bouleau, Catalpa, Charme, Chêne, Cerisier à fleurs, Érable plane, Érable sycomore, Frêne, Hêtre, Liquidambar, Marronnier, Mûrier, Noyer, Orme, Peuplier, Platane, Pommier à fleurs, Prunier à fleurs, Sorbier, Tilleul, Saule

- Arbustes buissonnants ou intermédiaires

Troènes, lauriers, charmillle, noisetiers, aubépines, peupliers, aulners, prunelliers, cornouillers.

- Arbustes d'ornement

Hauteur 60 cm – 1 m : Hortensia, Azalée, Rhododendron, Potentille, Carioptéris, Berbéris, Symphorine boule, Mahonia

Hauteur 2 m – 2,5 m :

Floraison de printemps : Forsythia jaune, Groseiller sanguin, Seringat blanc, Deutzia blanc, Weigelia, Lilas, Spirée Van Houttei, Viburnum boule de neige, Kerria ou corète de Japon, Genet

Floraison d'été : Hibiscus, Buddléia, Rosier arbustif, Spirée Billardi

Fruits d'automne : Houx, Cornouiller, Cotonéaster Franchetti

Conformément à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, le règlement du P.L.U peut « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.»

Le plan de zonage identifie :

a) d'une part les ripisylves, à savoir les boisements situés sur les berges des principaux cours d'eau de la commune. Ces dernières assurent plusieurs fonctions : elles assurent la stabilité des berges grâce au système racinaire des arbres et arbustes ; elle constitue un écosystème à part entière du fait des interactions entre le milieu aquatique et le milieu terrestre environnant ; elles assurent une fonction de filtre végétal en réduisant les pollutions diffuses (nitrates, phosphates et pesticides) et participent ainsi à l'amélioration de la qualité de l'eau.

b) d'autre part, certains linéaires de haies qui assurent des fonctions de connexions entre les espaces boisés et les milieux humides du territoire communal. Ces dernières jouent un rôle important sur l'environnement. Interface entre boisements et espaces agricoles, elles accueillent une faune et une flore spécifique, faisant d'elles un maillon essentiel dans le maintien de la biodiversité du territoire.

L'ensemble des continuités végétales identifiées au plan de zonage ne doivent pas être détruites. Toute intervention détruisant un de ces éléments est soumise déclaration préalable (article R.421-17 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme). En cas d'intervention (abattage partiel) sur ces haies protégées au titre de l'article L.151-23, une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales. Elles devront être replantées en respectant les préconisations suivantes :

- comprendre plusieurs strates (herbacée ; arbustive et arborescente) ;
- proscrire les essences indigènes au profit des essences locales (cf. Liste des essences végétales ci-dessus).

10. ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PATRIMOINE BÂTI IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Outre des éléments paysagers (zones humides, corridors écologiques ou encore linéaires de haies), le plan de zonage du P.L.U identifie les éléments constituant le Petit Patrimoine de la commune, identifié dans le Plan Petit Patrimoine de l'Ex- Communauté de Communes du Pays de la Pacaudière.

L'ensemble des éléments architecturaux recensés au plan de zonage et listés ci-dessous ne doivent pas être détruits lors d'aménagements ou de constructions. Toute intervention sur ces éléments est soumise déclaration préalable. En cas de travaux sur les éléments concernés ceux-ci doivent être réalisés dans le respect de l'aspect et des matériaux d'origine.

11. ÉLÉMENTS REMARQUABLES IDENTIFIÉS DANS LE CADRE DE L'AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE (AVAP)

Dans le cadre de l'AVAP, plusieurs ensembles, immeubles, édifices, parties d'édifices, ouvrages ou plantations (autres que ceux constituant le Petit Patrimoine) ont été identifiés comme à préserver ou à développer pour des motifs d'ordre architectural, historique, esthétique ou pittoresque.

Se reporter aux pièces constituant l'AVAP, annexées au P.L.U.

Élément n°1 - Secteur BOURG ÉGLISE

Localisation : Bourg - Proximité Église

Nature de l'élément : Croix

Préconisations (si mentionnées dans l'inventaire du Petit Patrimoine) :



Élément n°2 - Secteur BOURG ÉGLISE

Localisation : Bourg - Proximité Église

Nature de l'élément : Monuments aux morts

Préconisations (si mentionnées dans l'inventaire du Petit Patrimoine) :



Élément n°3 - Secteur BOURG ÉGLISE

Localisation : Bourg - Proximité Église

Nature de l'élément : Puits bâti de forme oblongue

Préconisations (si mentionnées dans l'inventaire du Petit Patrimoine) :



Élément n°4 - SECTEUR BOURG EPHAD

Localisation : Bourg - Proximité EPHAD

Nature de l'élément : Croix

Préconisations (si mentionnées dans l'inventaire du Petit Patrimoine) :



Élément n°5 - Secteur BOURG TAFFRET

Localisation : Bourg - Le Taffret

Nature de l'élément : Puits

Préconisations (si mentionnées dans l'inventaire du Petit Patrimoine) :



Élément n°6 - Secteur Bourg - LA FRAIRIE

Localisation : Bourg - La Frairie

Nature de l'élément : Croix

Préconisations (si mentionnées dans l'inventaire du Petit Patrimoine) :



Élément n°7 - Secteur BOURG

Localisation : Secteur Bourg - Entrée Sud (direction Changy)

Nature de l'élément : Puits

Préconisations (si mentionnées dans l'inventaire du Petit Patrimoine) :



Élément n°8- Secteur BOURG

Localisation : Secteur Bourg - Entrée Sud

Nature de l'élément : Loge de jardin

Préconisations (si mentionnées dans l'inventaire du Petit Patrimoine) :

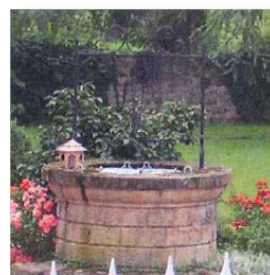


Élément n°9 - Secteur Bourg - BEAUSOLEIL

Localisation : Secteur Bourg - Beausoleil

Nature de l'élément : Puits

Préconisations (si mentionnées dans l'inventaire du Petit Patrimoine) :



Élément n°10 - Secteur BOURG - TOURZY

Localisation : Secteur Bourg - Tourzy

Nature de l'élément : Loge de jardin

Préconisations (si mentionnées dans l'inventaire du Petit Patrimoine) :



Élément n°11 - Secteur BOURG- TOURZY

Localisation : Secteur Bourg - Tourzy

Nature de l'élément : Lavoir

Préconisations (si mentionnées dans l'inventaire du Petit Patrimoine) :



Élément n°12 - Secteur LA VALETTE

Localisation : Secteur « La Valette »

Nature de l'élément : Loge de vignes

Préconisations (si mentionnées dans l'inventaire du Petit Patrimoine) :



Élément n°13 - Secteur TOURZY

Localisation : Secteur « Tourzy »

Nature de l'élément : Puits

Préconisations (si mentionnées dans l'inventaire du Petit Patrimoine) :



Élément n°14- Secteur TOURZY

Localisation : Secteur « Tourzy »

Nature de l'élément : Croix

Préconisations (si mentionnées dans l'inventaire du Petit Patrimoine) :



Élément n°15 - Secteur LA VALETTE

Localisation : Secteur « La Valette »

Nature de l'élément : Puits

Préconisations (si mentionnées dans l'inventaire du Petit Patrimoine) :



Élément n°16 - Secteur VILLOSON

Localisation : Secteur « Villoson »

Nature de l'élément : Puits

Préconisations (si mentionnées dans l'inventaire du Petit Patrimoine) :

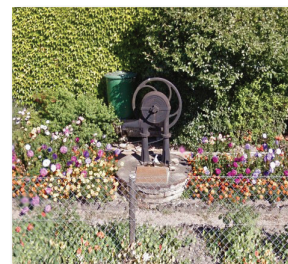


Élément n°17- Secteur VILLOSON

Localisation : Secteur « Villoson »

Nature de l'élément : Puits

Préconisations (si mentionnées dans l'inventaire du Petit Patrimoine) :



Élément n°18 - Secteur LA GARE

Localisation : Secteur « La Gare »

Nature de l'élément : Puits

Préconisations (si mentionnées dans l'inventaire du Petit Patrimoine) :



Élément n°19 - Secteur LA GARE

Localisation : Secteur « La Gare »

Nature de l'élément : Croix

Préconisations (si mentionnées dans l'inventaire du Petit Patrimoine) :



Élément n°20- Secteur LA GARE/LA COURTINE

Localisation : Secteur « La Gare - La Courtine »

Nature de l'élément : Puits

Préconisations (si mentionnées dans l'inventaire du Petit Patrimoine) :



Élément n°21 - Secteur Bourg - BEAUSOLEIL

Localisation : Secteur « Bourg - Beausoleil »

Nature de l'élément : Croix

Préconisations (si mentionnées dans l'inventaire du Petit Patrimoine) :



Élément n°22 - Secteur Bourg - TANNERIE

Localisation : Secteur « Bourg - Tannerie »

Nature de l'élément : Croix

Préconisations (si mentionnées dans l'inventaire du Petit Patrimoine) :



Élément n°23- Secteur PICAMAUD

Localisation : Secteur « Picamaud »

Nature de l'élément : Puits

Préconisations (si mentionnées dans l'inventaire du Petit Patrimoine) :



Élément n°24 - Secteur PICAMAUD

Localisation : Secteur « Picamaud »

Nature de l'élément : Loge de jardin

Préconisations (si mentionnées dans l'inventaire du Petit Patrimoine) :



Élément n°25 - Secteur GANDELIERE

Localisation : Secteur « Gandelière »

Nature de l'élément : Puits

Préconisations (si mentionnées dans l'inventaire du Petit Patrimoine) :



Élément n°26- Secteur GANDELIERE

Localisation : Secteur « Gandelière »

Nature de l'élément : Croix

Préconisations (si mentionnées dans l'inventaire du Petit Patrimoine) :



**ANNEXE R3: LISTE DES ANCIENS BÂTIMENTS AGRICOLES
POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION**

Conformément à l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut, dans les zones agricole et naturelles « désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.»

Afin de déterminer les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination potentiel, plusieurs critères ont été pris en compte dont :

- la nature des matériaux utilisés
- l'état général du bâtiment
- l'impact sur l'activité agricole
- l'impact sur la qualité des sites (le bâtiment se situe-t-il dans un secteur à enjeux paysagers, environnementaux?)
- le fonctionnement urbain : présence des réseaux à proximité, accessibilité de la construction...

Après avoir procédé à un inventaire des anciens bâtiments agricoles sur la commune et à une analyse reprenant les différents critères retenus, le plan de zonage identifie trois bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination ; sous réserve de l'avis de la CDPENAF.

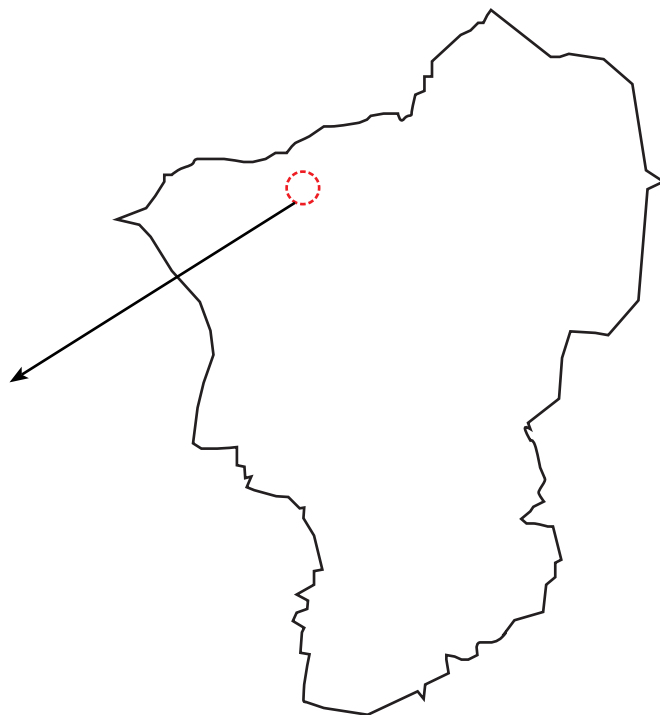
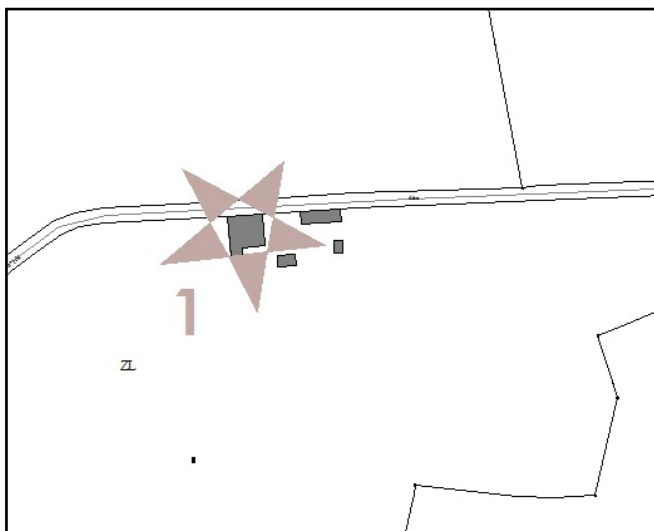
Liste des anciens bâtiments agricoles identifiés au plan de zonage

Numéro du bâti repéré au plan de zonage	Localisation	Référence cadastrale	Nature du bâti	Emprise du bâti
Bâtiment n°1	Lieu-dit « L'Ardoise »	section ZL n°7	Ancienne grange	360 m²
Bâtiment n°2	Lieu-dit « Les Courtines »	section D n°125 et section ZE n°45	Ancienne grange	352 m²
Bâtiment n°3	Lieu-dit « Villoson »	section ZH n°27 et 28	Ancienne grange	164 m²

Bâtiment n°1 - Lieu-dit « L'Ardoise »

Localisation : Lieu-dit « L'Ardoise »
 Parcelle(s) cadastrale(s) : section ZL n°7
 Emprise du bâti : 360 m²

Extrait zonage du P.L.U



Typologie actuelle : ancienne grange agricole

Impact sur l'activité agricole : néant - absence de bâtiments ou sièges d'exploitation à proximité immédiate (l'exploitation la plus proche est située à 350 mètres).

Impact sur la qualité des sites : néant - absence d'enjeux environnementaux ou paysagers (absence de zones humides, corridors écologiques ou secteurs protégés)

Présence des réseaux : parcelles desservies par la voirie communale n°108 et par les réseaux humides (eau potable) et sec (électricité).



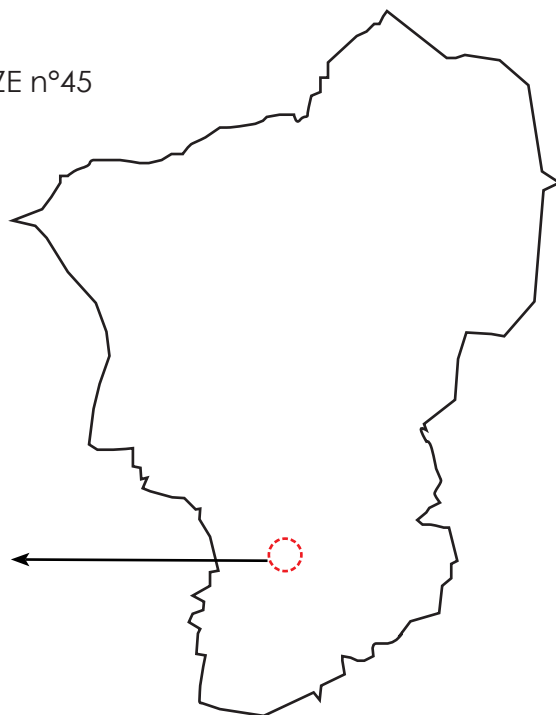
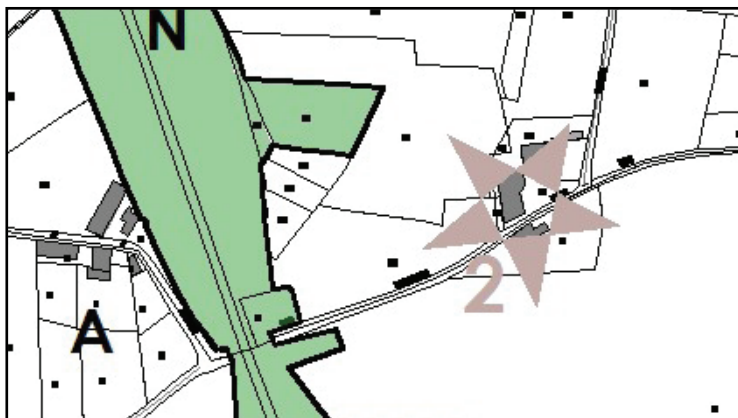
Bâtiment n°2- Lieu-dit « Courtine »

Localisation : Lieu-dit « La Courtine »

Parcelle(s) cadastrale(s) : section D n°125 et section ZE n°45

Emprise du bâti : $253 + 99 \text{ m}^2 = 352 \text{ m}^2$ répartis en deux bâtiments

Extrait zonage du P.L.U



Typologie actuelle : ancienne grange agricole

Impact sur l'activité agricole : néant - absence de bâtiments ou sièges d'exploitation à proximité immédiate (l'exploitation la plus proche est située à 700 mètres).

Impact sur la qualité des sites : néant - absence d'enjeux environnementaux ou paysagers (absence de zones humides, corridors écologiques ou secteurs protégés)

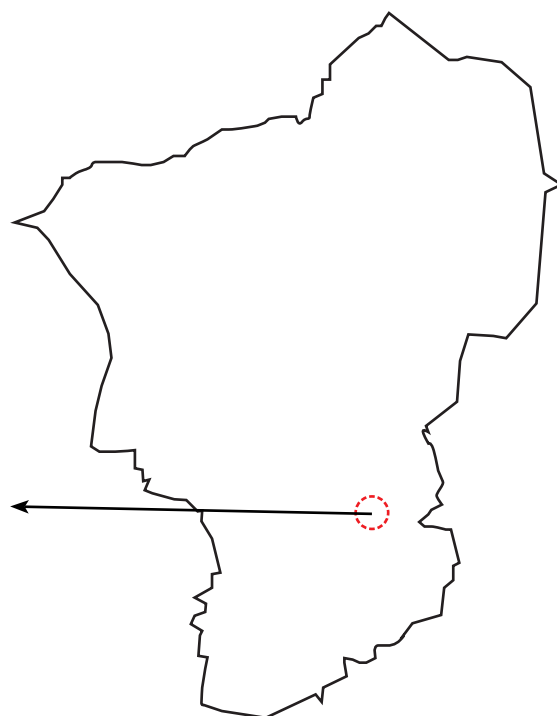
Présence des réseaux : parcelles desservies par la voirie communale n°101 et par les réseaux humides (eau potable) et sec (électricité).



Bâtiment n°3- Lieu-dit « Villoson »

Localisation : Lieu-dit « Villoson »
 Parcelle(s) cadastrale(s) : section ZH n°27 et 28
 Emprise du bâti : 164 m² répartis en deux bâtiments

Extrait zonage du P.L.U



Typologie actuelle : ancienne grange agricole

Impact sur l'activité agricole : néant - absence de bâtiments ou sièges d'exploitation à proximité immédiate (l'exploitation la plus proche est située à 400 mètres).

Impact sur la qualité des sites : néant - absence d'enjeux environnementaux ou paysagers (absence de zones humides, corridors écologiques ou secteurs protégés)

Présence des réseaux : parcelles desservies par la voirie communale n°10 et par les réseaux humides (eau potable) et sec (électricité).



ANNEXE R4 : REGLEMENT DE L'A.V.A.P

CF ANNEXES - SERVITUDE D'UTILITÉ PUBLIQUE



ANNEXE R5 : EXPLICATIONS SUR LE ZONAGE PLUVIAL