



4a

REGLEMENT ECRIT

Commune de
VILLEREST (42)



PLAN LOCAL D'URBANISME



Plan Local d'Urbanisme : 26 Septembre 2019

Approbation du Plan Local d'Urbanisme : 26 Septembre 2019

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal : 26 Septembre 2019

Modification n°1 du PLU : 22 Septembre 2022

Approbation de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme : 22 Septembre 2022

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal : 22 Septembre 2022



Bureau d'études REALITES
34, Rue Georges Plasse
42300 Roanne



Tél : 04 77 67 83 06 - Fax : 04 77 23 01 85
E-mail : urbanisme@realites-be.fr www.realites-be.fr



Sommaire

TITRE 1 – Dispositions générales.....	- 2 -
ARTICLE DG 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	- 2 -
ARTICLE DG 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS.....	- 2 -
ARTICLE DG 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	- 2 -
ARTICLE DG 4 : ADAPTATIONS MINEURES.....	- 3 -
ARTICLE DG 5 : RECONSTRUCTIONS A L'IDENTIQUE.....	- 3 -
ARTICLE DG 6 : NON APPLICATION DE L'ARTICLE R.123-10-1 DU CODE DE L'URBANISME	- 3 -
ARTICLE DG 7 : ZONE INONDABLE	- 3 -
ARTICLE DG 8 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.....	- 3 -
ARTICLE DG 9 : ELEMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE.....	- 7 -
ARTICLE DG 10 : BATIMENT POUVANT CHANGER DE DESTINATION	- 20 -
ANNEXE 1 : Liste des essences locales	- 21 -
ANNEXE 2 : Notice explicative de la gestion des eaux pluviales	- 22 -
 TITRE 2 – Dispositions applicables aux zones urbaines.....	- 27 -
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	- 27 -
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	- 31 -
CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UC ET UCα	- 36 -
CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UD ET UDα.....	- 41 -
CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL.....	- 46 -
CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP.....	- 50 -
CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR.....	- 54 -
CHAPITRE VIII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT	- 57 -
 TITRE 3 – Dispositions applicables aux zones à urbaniser	- 62 -
CHAPITRE IX - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU	- 62 -
CHAPITRE X - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUc.....	- 64 -
CHAPITRE XI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU _s et AU _{sα}	- 68 -
 TITRE 4 – Dispositions applicables aux zones agricoles	- 73 -
CHAPITRE XII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	- 73 -
 TITRE 5 – Dispositions applicables aux zones naturelles.....	- 81 -
CHAPITRE XIII - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N, Nn, Ns, Np, Np1, Ne, NL, NLc, NLp.....	- 81 -
 TITRE 6 – Annexe informative : définitions	- 91 -

TITRE 1 – Dispositions générales

DISPOSITIONS GENERALES

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

Les dispositions générales, qui s'appliquent simultanément avec le reste du règlement, sont composées de deux parties :

- les dispositions générales d'ordre administratif et réglementaire.
- les dispositions générales d'ordre technique.

Le règlement proprement dit s'articule en chapitres relatifs aux différentes zones délimitées sur le document graphique du zonage.

DISPOSITIONS GENERALES ADMINISTRATIVES ET REGLEMENTAIRES

ARTICLE DG 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

Il fixe, sous réserve des droits des tiers et du respect de toutes autres réglementations en vigueur, les conditions d'utilisation et d'occupation des sols.

ARTICLE DG 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS

a) Sont et demeurent en vigueur les dispositions du Règlement National d'Urbanisme visées par les articles L.111-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

b) Sont et demeurent en vigueur les dispositions relatives au sursis à statuer visées par les articles L.424-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

c) Demeurent notamment applicables, nonobstant les dispositions du présent P.L.U., et dans leur domaine de compétence spécifique, les réglementations particulières suivantes :

- Le code de la Santé Publique.
- Le Code Civil.
- Le Code de la construction et de l'Habitation.
- Le Code de la Voirie Routière.
- Le Code Général des Collectivités Territoriales.
- Le Code rural et de la Pêche Maritime
- Le Code forestier.
- Le Code du Patrimoine
- Le Code de l'Environnement
- Le Code Minier
- Le Règlement Sanitaire Départemental. etc...
- Les autres législations et réglementations en vigueur

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

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

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

ARTICLE DG 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones délimitées au document graphique, auxquelles s'appliquent les présentes "Dispositions Générales", ainsi que les dispositions particulières suivantes :

- le titre 2 pour les zones urbaines : chapitres 1 à 8
- le titre 3 pour les zones à urbaniser : chapitres 9 à 11
- le titre 4 pour les zones agricoles : chapitres 12
- le titre 5 pour les zones naturelles : chapitres 13

ARTICLE DG 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le Plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

Aucune adaptation mineure ne peut être apportée aux articles 1, 2 et 14 du règlement de chaque zone.

b) Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet la mise en conformité de ces immeubles avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE DG 5 : RECONSTRUCTIONS A L'IDENTIQUE

En application de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

En zone inondable, il est impératif de se reporter aux prescriptions spécifiques.

ARTICLE DG 6 : NON APPLICATION DE L'ARTICLE R.123-10-1 DU CODE DE L'URBANISME

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

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

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

ARTICLE DG 7 : ZONE INONDABLE

La commune est concernée par une zone inondable le long de la Loire, fournie par le porter à connaissance de l'Etat en 2013. Aussi, cette zone inondable est retranscrite par un indice « i » sur les plans de zonage.

A l'intérieur de ces zones, les autorisations d'occupation du sol sont délivrées, après avis de la cellule risques de la DDT de la Loire, en application des principes des circulaires qui doivent répondre aux objectifs suivants:

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

ARTICLE DG 8 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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.

Les architectures de style ou de caractère empruntées à d'autres régions, sont interdites.

L'implantation des nouvelles constructions doit être réfléchie pour être favorable à l'utilisation de l'énergie solaire ou limiter la consommation d'énergie.

1 - Adaptation au terrain :

Hors bâtiments à usage d'activités (y compris agricoles)

Les 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 (pente > 20 %) :

- les mouvements de terre doivent s'effectuer en amont (décaissement de 1,50 m maximum) et non en saillie.

Sur terrain plat (pente ≤ 20 %) :

- les buttes de terre supérieures à 1.20 m de hauteur par rapport au terrain naturel sont interdites (sauf impératif technique pour les bâtiments agricoles)
- les pentes de terre ne doivent pas excéder 30 %
- les pieds ou crêts de talus ne doivent pas être implantés à moins d'1 m des limites.

Bâtiments à usage d'activités (y compris agricoles) :

Les bâtiments à usage d'activités (y compris agricoles) devront s'insérer le plus possible dans l'environnement immédiat.

2 - Volumes :

Les formes et volumes de constructions doivent tenir compte des contraintes liées à la parcelle (dimension, accès, situation, etc...), 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.

3 - Façades :

Couleurs des façades :

Lorsque les façades ne sont pas réalisées en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois, les couleurs doivent être compatibles avec le nuancier suivant.

Les couleurs des façades des constructions doivent respecter les couleurs du nuancier ci-dessous ou leurs équivalents. Il s'agit de références issues de la gamme Parex et Lanko, qu'il convient d'harmoniser avec les nuanciers des autres fabricants.

Les teintes admises pour les façades :

T10 Grège	T20 Sable clair	T30 Terre d'argile
T50 Terre de sable	T60 Terre feutrée	T70 Terre beige
T80 beige	T90 Terre rosée	
O10 Sable	O20 Nacre orange	O30 Beige orange
O40 Beige rosé pâle	O50 Beige rosé	O60 Rose orange

O70 Ocre clair

O80 Terre orange

G00 Naturel

G10 Blanc lumière

G20 Blanc cassé

G30 Gris souris

R10 Rose nacré

R20 Sable rosé

R30 Rose parme

R40 Pétale rose

R50 Vieux rose

R70 Brique rose

J10 Jaune orange

J20 Jaune pâle

J30 Opale

J39 Sable d'Athène

J40 Sable jaune

J50 Jaune paille

J60 Jaune pollen

V10 Pierre

V20 Vert pâle

R90 Brique

Les teintes admises pour les encadrements d'ouvertures :

R70 Brique rose

R80 Terre de Sienne

R90 Brique rouge

O80 Terre orange

O90 Brique naturelle

G40 Gris fumé

G50 Gris cendre

D'autres types de couleurs de façades sont autorisés pour les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques, toitures végétalisées, ou autres), les vérandas, les piscines, les serres, verrières.

Bâtiments à usage d'activités (y compris agricoles) :

Les enseignes devront être intégrées aux façades des bâtiments.

Bâtiments annexes (garages, abris...) et extensions :

Les bâtiments en tôle, ou fibrociment sont interdits.

Lorsque leurs façades ne sont pas réalisées en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois, les annexes et les extensions des bâtiments existants doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux du bâtiment principal.

4 - Toitures :

Les faîtages devront être réalisés dans le sens de la longueur des bâtiments.

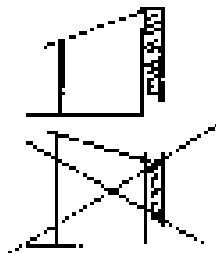
Les toitures devront être de type deux versants minimum (dans le sens convexe) avec une pente comprise entre 30 et 60 %.

La pente des toitures des constructions annexes pourra être plus faible, sans être inférieure à 20 %.

Dans le cadre d'annexes et d'extensions d'une emprise au sol maximum de 20 m², les toitures à une pente sont autorisées à condition d'être adossées au bâtiment principal ou à un mur de la façon suivante (cf. schéma joint). Dans ce cas, d'autres pourcentages de pentes inférieurs à 30 % pourront être autorisés par rapport à leur bonne intégration dans le site.

Les toitures terrasses sont autorisées à l'une des conditions :

- d'être entièrement végétalisées,
- dans le cadre d'une annexe ou d'une extension à l'habitation d'une emprise au sol maximum de 20 m².



Excepté pour les toitures terrasses, les couvertures des constructions à usage d'habitation ainsi que celles des annexes et des extensions doivent être réalisées en matériaux apparentés comme aspect et formes aux tuiles (tuiles ou bardeau bitumé de forme rectangulaire), de couleur "rouge naturel uni" ou vieilles, exception faite pour le zinc. Cette disposition exclut les couvertures de couleur nuancée, émaillée, ou flammée, ainsi que le panachage.

La couleur pourra être différente lors d'extension d'un bâtiment couvert d'une manière différente ou lors de rénovation, à condition de respecter la couleur de l'existant.

Adaptations possibles :

D'autres types de couleurs de toitures sont autorisés pour les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques, toitures végétalisées, ou autres).

D'autres types de formes, pentes et couleurs de toitures sont autorisés pour les vérandas, les piscines et leurs abris, les serres, verrières et les carports.

Bâtiments à usage d'activités (y compris agricoles) :

Pour les bâtiments agricoles, la pente doit être comprise entre 15 et 60%.

Les toitures devront être couvertes en matériaux apparentés comme aspect et forme à la tuile de couleur rouge. Lorsque la configuration du bâtiment ne permet pas la réalisation d'une couverture en tuiles, les couvertures pourront être réalisées en bardage, à condition que les couleurs choisies s'intègrent parfaitement dans l'environnement, les toitures en fibrociment restant interdites.

Les toitures à une seule pente peuvent être autorisées pour les constructions accolées aux bâtiments principaux.

5 – Eléments annexes :

Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que verrière, puits de lumière ou éolienne de toit, panneaux solaires doivent être étudiés de manière à s'intégrer aux volumes des constructions (façade ou toitures) :



Les antennes et paraboles seront intérieures ou incorporées dans le volume des combles à chaque fois que les conditions de réception le permettront. Dans le cas contraire, elles devront être intégrées au volume de la construction et limitées en nombre.

Les unités extérieures de climatisations ne pourront être visibles depuis la voie de circulation.

Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides, devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

Les postes de transformation devront s'intégrer parfaitement dans l'environnement.

6 – Clôtures

Cela ne concerne pas les clôtures agricoles. Les clôtures restent facultatives.

Principes :

Il s'agit des clôtures situées le long des voies et en limite séparative.

Les murs d'une hauteur supérieure à 1,60 m sont interdits.

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

Les dispositifs opacifiants de type "canisses" ou "film plastiques", ou autres, accolés à un grillage ou à un dispositif à claire-voie, sont interdits.

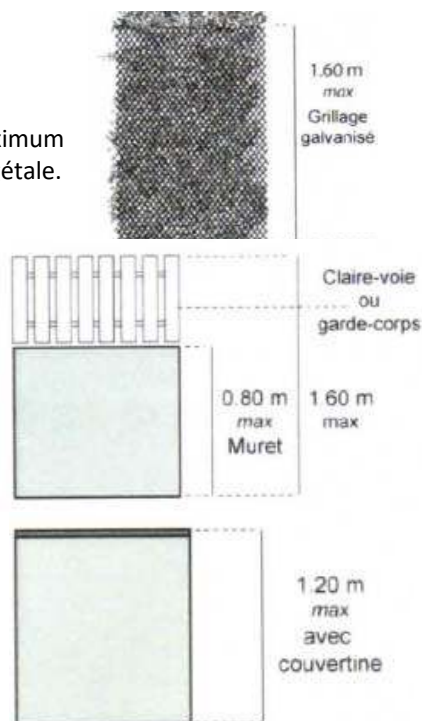
Par contre, des clôtures pleines de type palissades (bois, PVC, composite) et les murs en gabion sont autorisés jusqu'à une hauteur maximale de 1,60 m.

Si une clôture végétale est réalisée, il est conseillé de privilégier des essences locales et variées (se reporter à l'annexe 1).

Types de clôtures autorisés :

Trois types de clôtures sont autorisés :

- Clôture par grillage galvanisé (hauteur maximum 1,60 m), doublé si nécessaire d'une haie végétale.
- Muret d'une hauteur de 0,80 m maximum, traité comme les façades des bâtiments, avec possibilité d'un garde-corps ou dispositif à claire-voie d'une hauteur de 0,80 m maximum. Hauteur totale du muret et du dispositif à claire-voie de 1,60 maximum.
- Mur d'une hauteur de 1,60 m maximum, traité comme les façades des bâtiments et surmonté d'une couvertine en matériaux apparentés en aspect, forme et couleur à la couverture de la construction principale.



Adaptations possibles :

- Le long des voies et espaces publics :

Possibilité de réaliser des murs pleins d'une hauteur supérieure à 1,60m :

- dans la mesure où des murs d'une hauteur supérieure à 1,60 m préexistent dans le prolongement du mur de clôture envisagé (dans ce cas il sera possible de prolonger le mur existant avec une hauteur identique).
- dans le cas de reconstruction suite à un alignement de voirie (dans ce cas une reconstruction à l'identique sera possible).

En zones agricoles et naturelles, les clôtures métalliques grillagées et les murets et murs sont interdits en limite de l'espace agricole ou naturel ouvert¹, de manière à permettre la libre circulation de la faune.

- Couvertine

Dans les cas précédents où un mur de hauteur supérieure à 1,60 m est autorisé, une couvertine doit être réalisée.

Dans les opérations d'ensemble (lotissements, permis groupés...) toutes les clôtures le long des voies devront être de même type :

- soit muret d'une hauteur de 1,60 m maxi,
- soit muret (hauteur 0,80 maxi) plus grillage ou dispositif à claire-voie (hauteur 0,80 maxi) la hauteur totale étant limitée à 1,60 m.

7 – Equipements publics, constructions publiques et/ou d'intérêt collectif et installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

¹ Cela ne comprend pas les limites avec des zones d'habitat, qu'elles soient classées en zones urbaines ou à urbaniser ou des zones d'habitation en zones agricoles et naturelles.

8 - Éléments remarquables

Les éléments bâtis remarquables identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, et figurant au plan de zonage, font l'objet de prescriptions opposables et inscrites dans les dispositions générales du présent règlement, visant à préserver ou mettre en valeur leurs caractéristiques remarquables. Les dispositions précédentes peuvent donc être modifiées pour tenir compte des caractéristiques de ces éléments, comme :

- Préserver les toitures et façades (composition, percements, ornementation),
- Utiliser les mêmes matériaux et mises en œuvre que lors de la construction initiale,
- Restituer les dispositions d'origine si une intervention passée a altéré la qualité du bâti...

9 – Prescriptions spécifiques en zone couverte par les périmètres de protection des Monuments Historiques

Afin de garantir la qualité des abords des monuments historiques, d'autres prescriptions architecturales peuvent s'appliquer en espaces protégés.

ARTICLE DG 9 : ELEMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE

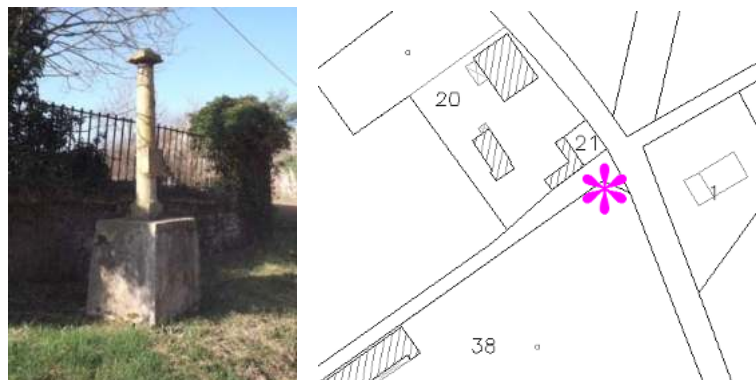
Commune de Villerest – Révision du PLU

1. CROIX

LOCALISATION / IDENTIFICATION

Localisation : Champlong / Parcelle : n°38

Désignation : Croix de Champlong



Localisation : St-Sulpice – Rue St-Sulpice / Parcelle : n°49

Désignation : Aucune



Localisation : St-Sulpice / Parcelle : domaine public

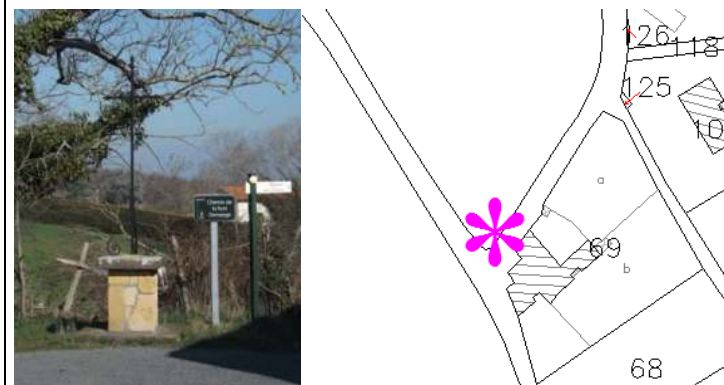
Localisation : St-Sulpice / Parcelle : n°58 (n°3)

Désignation : Croix de St-Sulpice 1 et 2



Localisation : St-Sulpice – Chemin de la Fond Demange / Parcelle : n°20

Désignation : Croix de la Lie

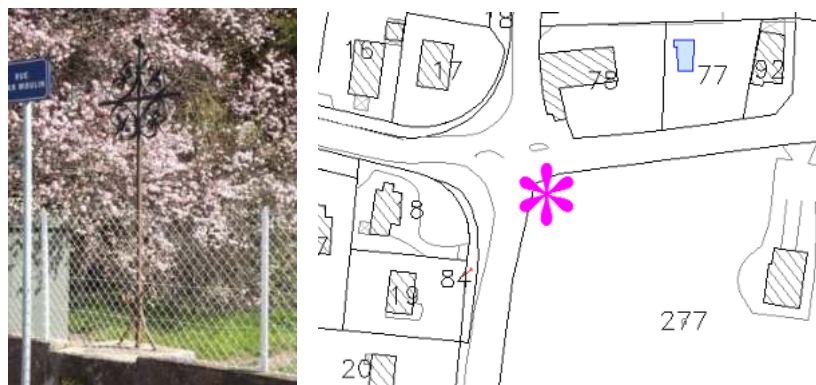


Commune de Villerest – Révision du PLU

LOCALISATION / IDENTIFICATION

Localisation : rue des Remparts – Rue Jean Moulin / Parcelle : n°277

Désignation : Aucune



Localisation : Le Bourg – Rue Bombée / Parcelle : n°180

Désignation : Aucune



LOCALISATION / IDENTIFICATION

Localisation : Le Bourg – Place Jules Rabourdin / Parcelle : domaine public

Désignation : Croix du bourg 1



Localisation : Le Bourg – Place du Grand Huy / Parcelle : domaine public

Désignation : Croix du bourg 2



Commune de Villerest – Révision du PLU

LOCALISATION / IDENTIFICATION

Localisation : La Lie – Rond-Point de La Lie/ Parcelle : domaine public

Désignation : Croix du rond-point



Localisation : Coffolet – Rue Jean Moulins / Parcelle : domaine public

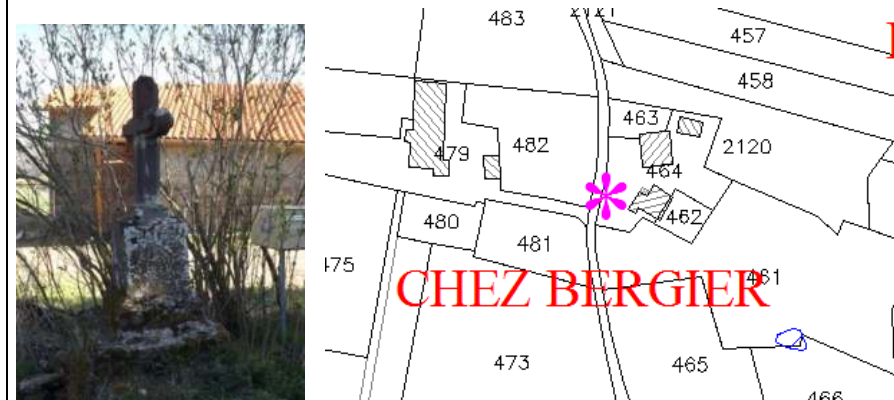
Désignation : Croix de Coffolet



LOCALISATION / IDENTIFICATION

Localisation : Chez Bergier / Parcelle : 464

Désignation : Croix de chez Bergier



QUALIFICATION

- | | | | |
|---------------------------|-------------------------------------|------------------|--------------------------|
| - Architecture | ☒ | - Élément arboré | ☐ |
| - Séquence architecturale | ☐ | - Paysage / Site | ☐ |
| - Espace public | ☐ | | |
| - Motif historique | ☒ | | |
| - Motif culturel | ☒ | | |
| - Motif écologique | ☐ | | |

CARACTERISTIQUES A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR

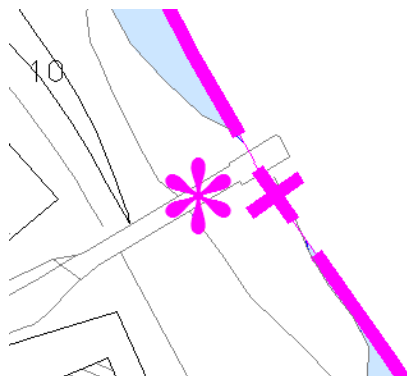
- Maintien et restauration à l'identique
- Evolution possible de la localisation des croix en particulier pour des raisons d'élargissement de voirie ou d'aménagement de carrefour, mais repositionnement au plus près de son emplacement originel et maintien de sa visibilité depuis le domaine public

2. OUVRAGES REMARQUABLES

LOCALISATION / IDENTIFICATION

Localisation : Rue du Pont / Parcelle : Domaine public

Désignation : Pont du Vernay (1906)



QUALIFICATION

- | | | | |
|---------------------------|-------------------------------------|------------------|-------------------------------------|
| - Architecture | ☒ | - Élément arboré | ☐ |
| - Séquence architecturale | ☐ | - Paysage / Site | ☒ |
| - Espace public | ☐ | | |
| - Motif historique | ☒ | | |
| - Motif culturel | ☒ | | |
| - Motif écologique | ☐ | | |

CARACTERISTIQUES A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR

- Préservation et mise en valeur de cet élément

Commune de Villerest – Révision du PLU

3. DOMAINE – BATI REMARQUABLE

LOCALISATION / IDENTIFICATION

Localisation : Joujou / Parcelle : n° 52 / Zone agricole A

Désignation : Domaine



QUALIFICATION

- | | | | |
|---------------------------|-------------------------------------|------------------|--------------------------|
| - Architecture | ☒ | - Élément arboré | ☐ |
| - Séquence architecturale | ☐ | - Paysage / Site | ☐ |
| - Espace public | ☐ | | |
| - Motif historique | ☒ | | |
| - Motif culturel | ☒ | | |
| - Motif écologique | ☐ | | |

CARACTERISTIQUES A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR

- Maintien des caractéristiques de la toiture
- Maintien des caractéristiques des ouvertures : dimension et symétrie.
- Les pierres d'angle, encadrements de fenêtre et arcs de décharge s'ils existent seront préservés et devront rester visibles sur la façade.

3. DOMAINE – BATI REMARQUABLE

LOCALISATION / IDENTIFICATION

Localisation : Barbier – Chemin du Perron / Parcelles : n° 888 et 889 / Zone naturelle Np

Désignation : Domaine de Barbier et ses annexes



QUALIFICATION

- | | | | |
|---------------------------|-------------------------------------|------------------|--------------------------|
| - Architecture | ☒ | - Élément arboré | ☐ |
| - Séquence architecturale | ☐ | - Paysage / Site | ☐ |
| - Espace public | ☐ | | |
| - Motif historique | ☒ | | |
| - Motif culturel | ☒ | | |
| - Motif écologique | ☐ | | |

CARACTERISTIQUES A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR

- Maintien des caractéristiques de la toiture
- Maintien des caractéristiques des ouvertures : dimension et symétrie.
- Les pierres d'angle, encadrements de fenêtre et arcs de décharge s'ils existent seront préservés et devront rester visibles sur la façade.

3. DOMAINE – BATI REMARQUABLE

LOCALISATION / IDENTIFICATION

Localisation : Le Vallet / Parcelle : n° 37 / Zone naturelle N

Désignation : Domaine



QUALIFICATION

- | | | | |
|---------------------------|-------------------------------------|------------------|--------------------------|
| - Architecture | ☒ | - Élément arboré | ☐ |
| - Séquence architecturale | ☐ | - Paysage / Site | ☐ |
| - Espace public | ☐ | | |
| - Motif historique | ☒ | | |
| - Motif culturel | ☒ | | |
| - Motif écologique | ☐ | | |

CARACTERISTIQUES A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR

- Maintien des caractéristiques de la toiture
- Maintien des caractéristiques des ouvertures : dimension et symétrie.
- Les pierres d'angle, encadrements de fenêtre et arcs de décharge s'ils existent seront préservés et devront rester visibles sur la façade.

3. DOMAINE – BATI REMARQUABLE

LOCALISATION / IDENTIFICATION

Localisation : Commière / Parcelles : n° 58, 60 et 61 / Zone naturelle N

Désignation : Domaine



QUALIFICATION

- | | | | |
|---------------------------|-------------------------------------|------------------|--------------------------|
| - Architecture | ☒ | - Élément arboré | ☐ |
| - Séquence architecturale | ☐ | - Paysage / Site | ☐ |
| - Espace public | ☐ | | |
| - Motif historique | ☒ | | |
| - Motif culturel | ☒ | | |
| - Motif écologique | ☐ | | |

CARACTERISTIQUES A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR

- Maintien des caractéristiques de la toiture
- Maintien des caractéristiques des ouvertures : dimension et symétrie.
- Les pierres d'angle, encadrements de fenêtre et arcs de décharge s'ils existent seront préservés et devront rester visibles sur la façade.

3. DOMAINE – BATI REMARQUABLE

LOCALISATION / IDENTIFICATION

Localisation : La Mirandole Nord / Parcelle : n°3 / Zone naturelle à vocation économique Ne

Désignation : Domaine



QUALIFICATION

- | | | | |
|---------------------------|-------------------------------------|------------------|--------------------------|
| - Architecture | ☒ | - Élément arboré | ☐ |
| - Séquence architecturale | ☐ | - Paysage / Site | ☐ |
| - Espace public | ☐ | | |
| - Motif historique | ☒ | | |
| - Motif culturel | ☒ | | |
| - Motif écologique | ☐ | | |

CARACTERISTIQUES A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR

- Maintien des caractéristiques de la toiture
- Maintien des caractéristiques des ouvertures : dimension et symétrie.
- Les pierres d'angle, encadrements de fenêtre et arcs de décharge s'ils existent seront préservés et devront rester visibles sur la façade.

3. DOMAINE – BATI REMARQUABLE

LOCALISATION / IDENTIFICATION

Localisation : Domaine de la Croix / Parcelle : n°11 / Zone agricole A

Désignation : Domaine



QUALIFICATION

- | | | | |
|---------------------------|-------------------------------------|------------------|--------------------------|
| - Architecture | ☒ | - Élément arboré | ☐ |
| - Séquence architecturale | ☐ | - Paysage / Site | ☐ |
| - Espace public | ☐ | | |
| - Motif historique | ☒ | | |
| - Motif culturel | ☒ | | |
| - Motif écologique | ☐ | | |

CARACTERISTIQUES A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR

- Maintien des caractéristiques de la toiture
- Maintien des caractéristiques des ouvertures : dimension et symétrie.
- Les pierres d'angle, encadrements de fenêtre et arcs de décharge s'ils existent seront préservés et devront rester visibles sur la façade.

3. DOMAINE – BATI REMARQUABLE

LOCALISATION / IDENTIFICATION

Localisation : Saint Sulpice Nord / Parcelles : n°88 et 90 / Zone agricole A

Désignation : Domaine



QUALIFICATION

- | | | | |
|---------------------------|-------------------------------------|------------------|--------------------------|
| - Architecture | ☒ | - Élément arboré | ☐ |
| - Séquence architecturale | ☐ | - Paysage / Site | ☐ |
| - Espace public | ☐ | | |
| - Motif historique | ☒ | | |
| - Motif culturel | ☒ | | |
| - Motif écologique | ☐ | | |

CARACTERISTIQUES A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR

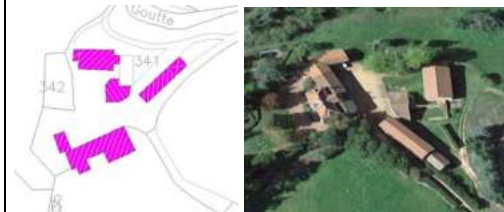
- Maintien des caractéristiques de la toiture
- Maintien des caractéristiques des ouvertures : dimension et symétrie.
- Les pierres d'angle, encadrements de fenêtre et arcs de décharge s'ils existent seront préservés et devront rester visibles sur la façade.

3. DOMAINE – BATI REMARQUABLE

LOCALISATION / IDENTIFICATION

Localisation : Moreau / Parcelle : n°341 / Zone agricole A

Désignation : Domaine



QUALIFICATION

- | | | | |
|---------------------------|-------------------------------------|------------------|--------------------------|
| - Architecture | ☒ | - Élément arboré | ☐ |
| - Séquence architecturale | ☐ | - Paysage / Site | ☐ |
| - Espace public | ☐ | | |
| - Motif historique | ☒ | | |
| - Motif culturel | ☒ | | |
| - Motif écologique | ☐ | | |

CARACTERISTIQUES A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR

- Maintien des caractéristiques de la toiture
- Maintien des caractéristiques des ouvertures : dimension et symétrie.
- Les pierres d'angle, encadrements de fenêtre et arcs de décharge s'ils existent seront préservés et devront rester visibles sur la façade.

3. DOMAINE – BATI REMARQUABLE

LOCALISATION / IDENTIFICATION

Localisation : Braille Ouest / Parcelles : n°2043 et 204 / Zone agricole A

Désignation : Domaine



QUALIFICATION

- | | | | |
|---------------------------|-------------------------------------|------------------|--------------------------|
| - Architecture | ☒ | - Élément arboré | ☐ |
| - Séquence architecturale | ☐ | - Paysage / Site | ☐ |
| - Espace public | ☐ | | |
| - Motif historique | ☒ | | |
| - Motif culturel | ☒ | | |
| - Motif écologique | ☐ | | |

CARACTERISTIQUES A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR

- Maintien des caractéristiques de la toiture
- Maintien des caractéristiques des ouvertures : dimension et symétrie.
- Les pierres d'angle, encadrements de fenêtre et arcs de décharge s'ils existent seront préservés et devront rester visibles sur la façade.

3. DOMAINE – BATI REMARQUABLE

LOCALISATION / IDENTIFICATION

Localisation : Braille Ouest / Parcelles : n°58, 60 et 61 / Zone agricole A

Désignation : Domaine



QUALIFICATION

- | | | | |
|---------------------------|-------------------------------------|------------------|--------------------------|
| - Architecture | ☒ | - Élément arboré | ☐ |
| - Séquence architecturale | ☐ | - Paysage / Site | ☐ |
| - Espace public | ☐ | | |
| - Motif historique | ☒ | | |
| - Motif culturel | ☒ | | |
| - Motif écologique | ☐ | | |

CARACTERISTIQUES A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR

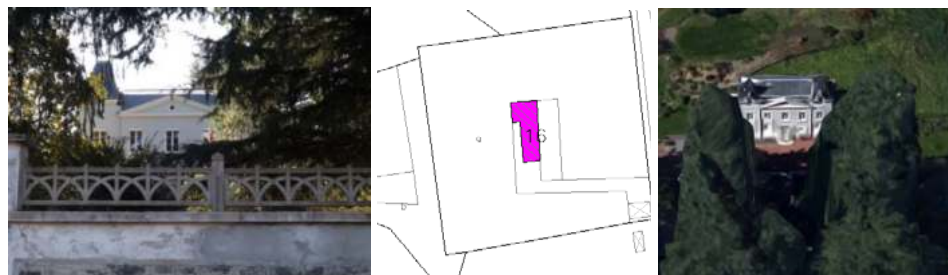
- Maintien des caractéristiques de la toiture
- Maintien des caractéristiques des ouvertures : dimension et symétrie.
- Les pierres d'angle, encadrements de fenêtre et arcs de décharge s'ils existent seront préservés et devront rester visibles sur la façade.

4. CHATEAU ET DEPENDANCES

LOCALISATION / IDENTIFICATION

Localisation : Herbetant – Chemin de halage / Parcelle : n°16 / Zone naturelle N

Désignation : Château d'Herbetant



QUALIFICATION

- | | | | |
|---------------------------|-------------------------------------|------------------|--------------------------|
| - Architecture | ☒ | - Élément arboré | ☐ |
| - Séquence architecturale | ☐ | - Paysage / Site | ☐ |
| - Espace public | ☐ | | |
| - Motif historique | ☒ | | |
| - Motif culturel | ☒ | | |
| - Motif écologique | ☐ | | |

CARACTERISTIQUES A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR

- Maintien des caractéristiques de la toiture
- Maintien des caractéristiques des ouvertures : dimension et symétrie.
- Les pierres d'angle, encadrements de fenêtre et arcs de décharge s'ils existent seront préservés et devront rester visibles sur la façade.
-

4. CHATEAU ET DEPENDANCES

LOCALISATION / IDENTIFICATION

Localisation : Hervest / Parcelle : n°18 et 19 / Zone naturelle N

Désignation : Château d'Hervest



QUALIFICATION

- | | | | |
|---------------------------|-------------------------------------|------------------|--------------------------|
| - Architecture | ☒ | - Élément arboré | ☐ |
| - Séquence architecturale | ☐ | - Paysage / Site | ☐ |
| - Espace public | ☐ | | |
| - Motif historique | ☒ | | |
| - Motif culturel | ☒ | | |
| - Motif écologique | ☐ | | |

CARACTERISTIQUES A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR

- Maintien des caractéristiques de la toiture
- Maintien des caractéristiques des ouvertures : dimension et symétrie.
- Les pierres d'angle, encadrements de fenêtre et arcs de décharge s'ils existent seront préservés et devront rester visibles sur la façade.

4. CHATEAU ET DEPENDANCES

LOCALISATION / IDENTIFICATION

Localisation : Champlong / Parcelle : 33 / Zone à urbaniser AU

Désignation : Fruitière



1

Localisation : Champlong / Parcelle : 33 / Zone à urbaniser AU

Désignation : Château de Champlong



2

Localisation : Champlong / Parcelle : n°25 et 33 / Zone à urbaniser AU

Désignation : Annexes du château de Champlong



3



4

Localisation : Champlong / Parcelle : n°34 / Zone à urbaniser AU

Désignation : Annexes du château de Champlong



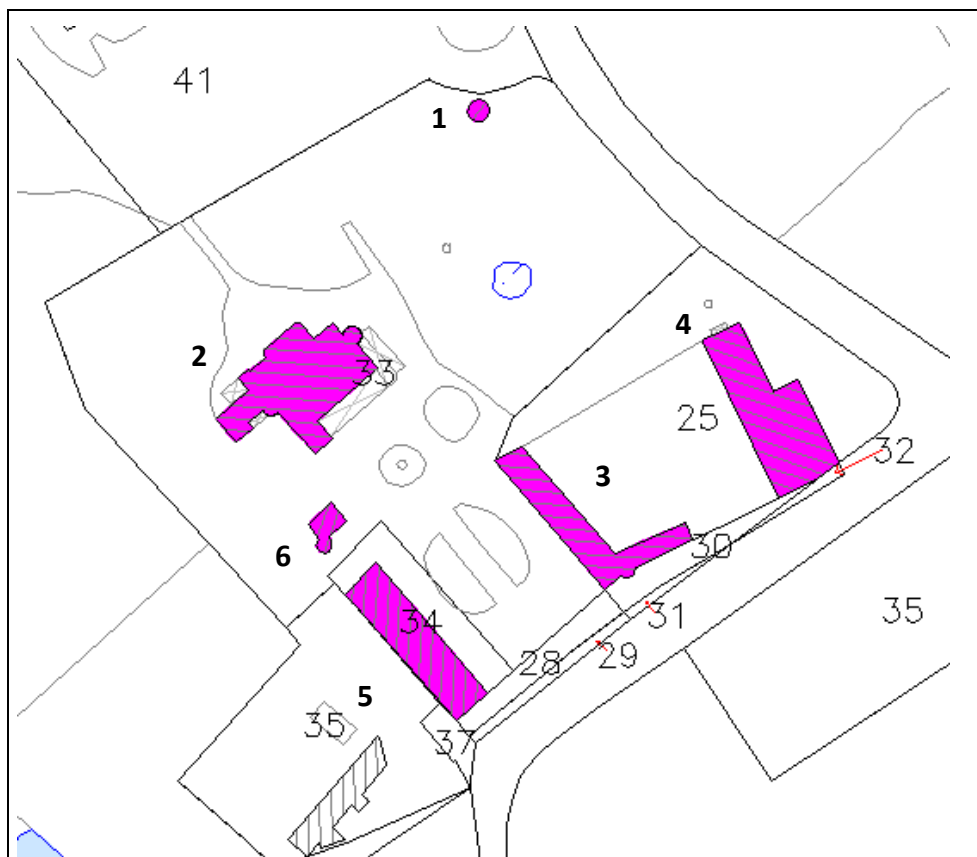
5

Localisation : Champlong / Parcelle : n°33 / Zone à urbaniser AU

Désignation : Annexes du château de Champlong



6



QUALIFICATION

- Architecture	☒	- Élément arboré	☐
- Séquence architecturale	☒	- Paysage / Site	☐
- Espace public	☐		
- Motif historique	☒		
- Motif culturel	☒		
- Motif écologique	☐		

CARACTERISTIQUES A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR

Bâtiments 1 et 2 :

- Préservation et mise en valeur des bâtiments en préservant la volumétrie existante avec possibilité d'extension limitée,
- Maintien des caractéristiques de la toiture avec possibilité de rénovation dans les mêmes couleurs et matériaux que l'existant, maintien des pentes existantes
- Maintien des caractéristiques des ouvertures : dimension et symétrie. Les nouvelles ouvertures ne sont autorisées que si leur taille et forme respectent le rythme de la façade.
- Pour le bâtiment 1, possibilité de créer des ouvertures à conditions de réaliser une harmonie sur le bâtiment, en terme de taille et symétrie.
- Les pierres d'angle, encadrements de fenêtre et arcs de décharge s'ils existent seront préservés et devront rester visibles sur la façade.

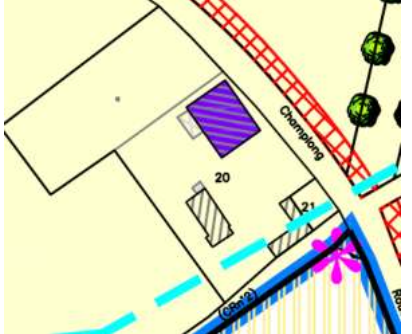
Bâtiments 3, 4 et 5 :

- Préservation et mise en valeur des bâtiments avec possibilité de changement de destination et d'extension limitée ne dénaturant pas l'image des façades principales.
- Maintien des caractéristiques de la toiture
- Maintien des caractéristiques des ouvertures existantes : dimension et symétrie. Les nouvelles ouvertures sont à condition de s'harmoniser sur la façade avec les ouvertures existantes.
- Les pierres d'angle, encadrements de fenêtre et arcs de décharge s'ils existent seront préservés et devront rester visibles sur la façade.

Bâtiment 6 :

- Préservation et mise en valeur des bâtiments avec possibilité de changement de destination et d'extension limitée ne dénaturant pas l'image des façades principales.
- Maintien des caractéristiques de la toiture
- Maintien des caractéristiques des ouvertures existantes : dimension et symétrie. Les nouvelles ouvertures sont à condition de s'harmoniser sur la façade avec les ouvertures existantes.
- Les pierres d'angle, encadrements de fenêtre et arcs de décharge s'ils existent seront préservés et devront rester visibles sur la façade.

ARTICLE DG 10 : BATIMENT POUVANT CHANGER DE DESTINATION

Localisation	Photo	Extrait cadastral
Domaine des Gouttes Parcelle n°11 Zone agricole A		
Champlong Parcelle n°20 Zone agricole A		

ANNEXE 1 : Liste des essences locales

Dans le cadre de la politique de développement durable menée par le Département de la Loire, une attention particulière est portée sur la promotion des essences locales pour tout projet de plantations, adaptées aux conditions pédoclimatiques du territoire, dans un objectif de protection de l'environnement et des paysages.

Les Essences locales à privilégier

➤ Arbres à haut jet :

- Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
- Chêne sessile (*Quercus petraea*)
- Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*)
- Hêtre (*Fagus sylvatica*)
- Merisier (*Prunus avium*)
- Tilleul (*Tilia platyphyllos*)

➤ Arbres bas ou arbres recépés :

- Charme (*Carpinus betulus*)
- Châtaigner (*Castanea sativa*)
- Erable champêtre (*Acer campestre*)
- Genévrier (*Juniperus communis*)
- Poirier commun (*Pyrus pyrausta*)
- Alisier blanc (*Sorbus aria*)

➤ Arbustes :

- Ajonc d'Europe (*Ulex europaeus*)
- Aubépine (*Craetagus monogyna*)
- Camérisier (*Lonicera xylosteum*)
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
- Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)
- Genêt des teinturiers (*Genista tinctoria*)
- Groseillier à maquereau (*Ribes uva crispa*)
- Houx (*Ilex aquifolium*)
- Noisetier (*Corylus avellana*)
- Pommier sauvage (*Malus sylvestris*)
- Prunellier (*Prunus spinosa*)
- Troène (*Ligustrum vulgare*)
- Sureau noir (*Sambucus nigra*)

Il convient également d'éviter, notamment en zone d'habitat, l'implantation d'espèces végétales les plus allergisantes (telles que cyprès, bouleau, chêne, aulne et frêne).

Le long des cours d'eau et zones humides, il convient de privilégier des essences adaptées aux secteurs humides.

Le long de la Loire, privilégier les essences adaptées aux zones humides de plaine :

➤ Arbres à haut jet :

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

➤ Arbres bas ou arbres recépés :

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

➤ Arbustes :

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

ANNEXE 2 : Notice explicative de la gestion des eaux pluviales

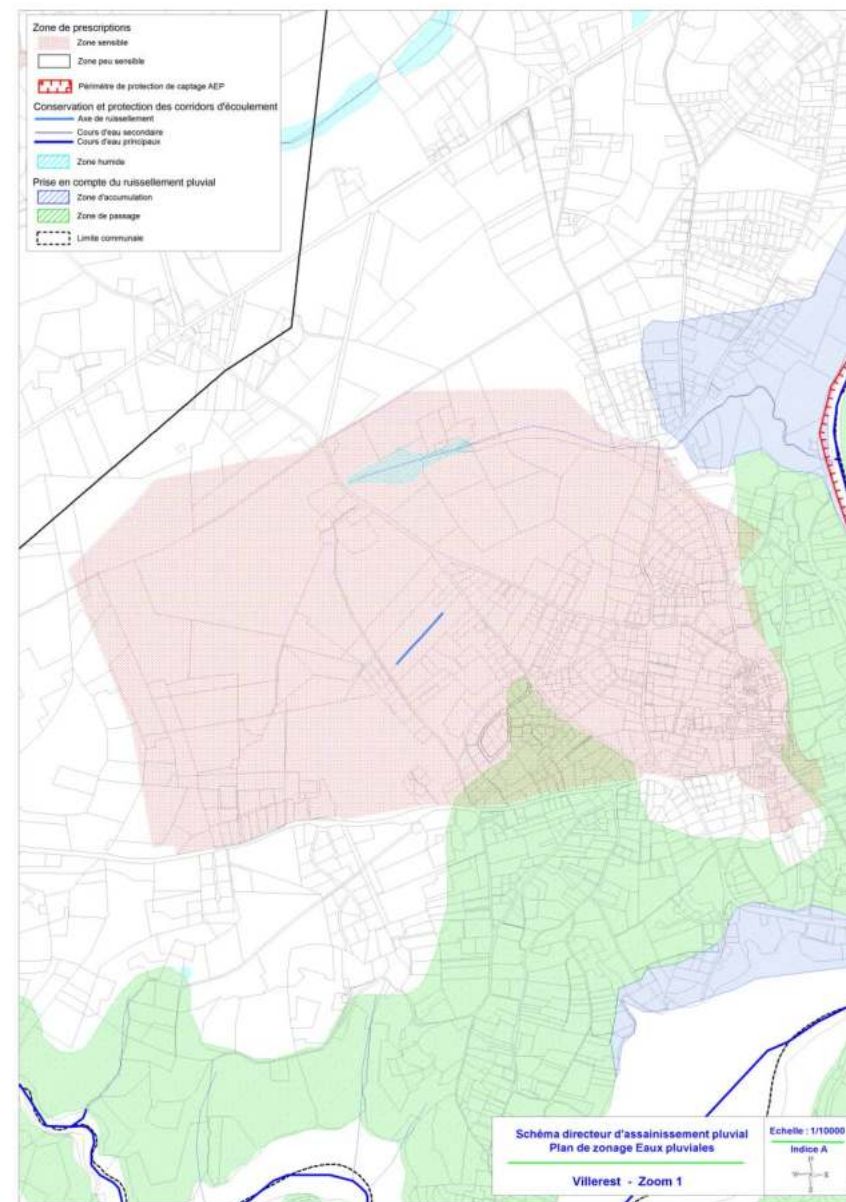
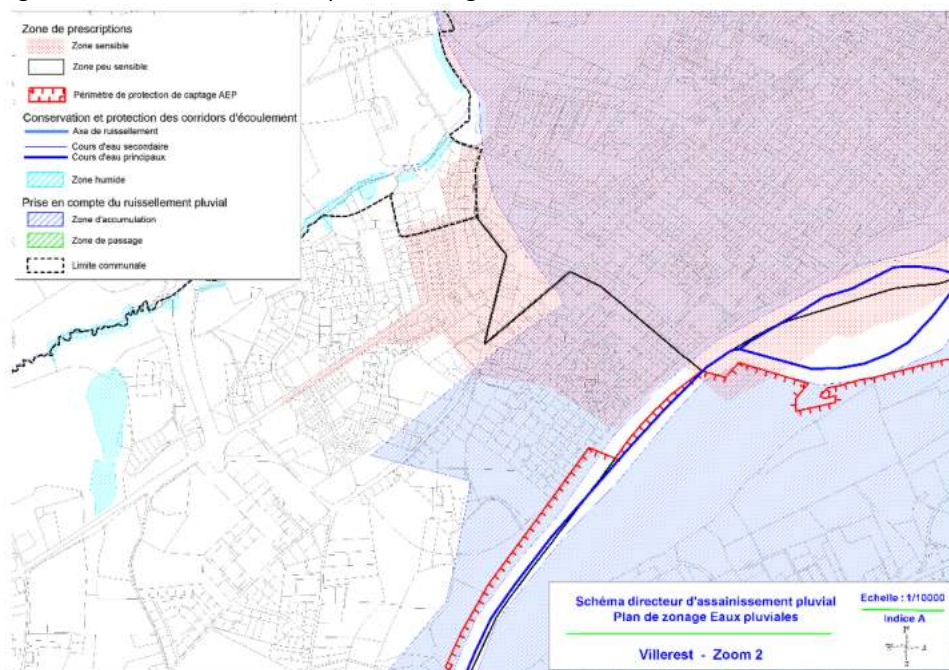
Le zonage pluvial - Pourquoi ?

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

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

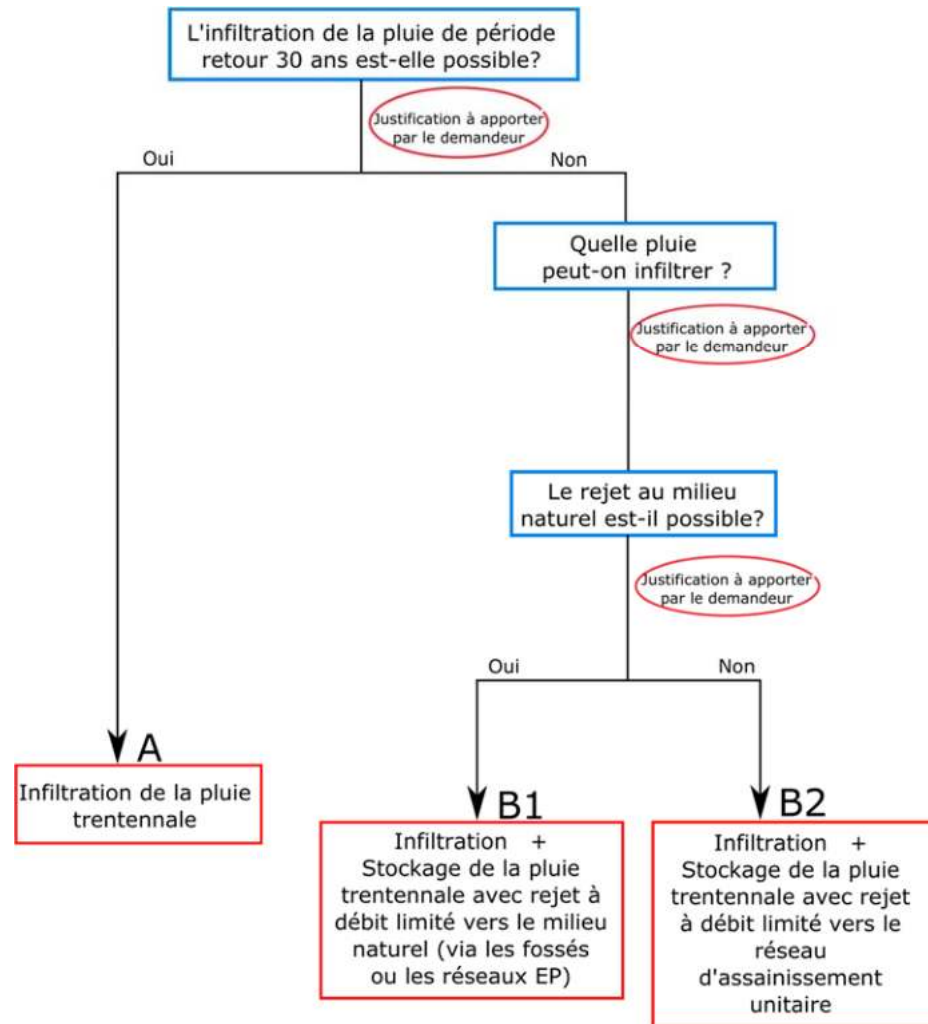
Face à ces enjeux, Roannaise de l'eau a décidé de réaliser un zonage pluvial sur son territoire. Ce document décrit les principes de gestion des eaux pluviales sur l'ensemble du territoire de Roannaise de l'Eau. L'objectif de ce document est de s'assurer de la maîtrise du ruissellement et de privilégier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

L'ensemble de la commune de Villerest est concerné par le zonage pluvial, présent en annexe n°5^e du PLU. A l'intérieur de la commune, deux poches sont concernées comme étant sensibles et ayant des enjeux plus forts. Il s'agit des deux secteurs suivants, également matérialisés sur le plan de zonage :



Commune de Villerest – Révision du PLU

Zone sensible



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

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

Surface considérée (m ²)	Débit de fuite	Période de dimensionnement	Volume total à stocker (infiltration + rétention)
$1 \text{ m}^2 < S_{\text{imp}} \leq 300 \text{ m}^2$	2 l/s	30 ans	Étude de dimensionnement Ou : $V = S_{\text{imp}} \times 0,04$ ⁽¹⁾
$300 \text{ m}^2 < S_{\text{totale}}$	5 l/s/ha – Minimum : 2 l/s	30 ans	Étude de dimensionnement

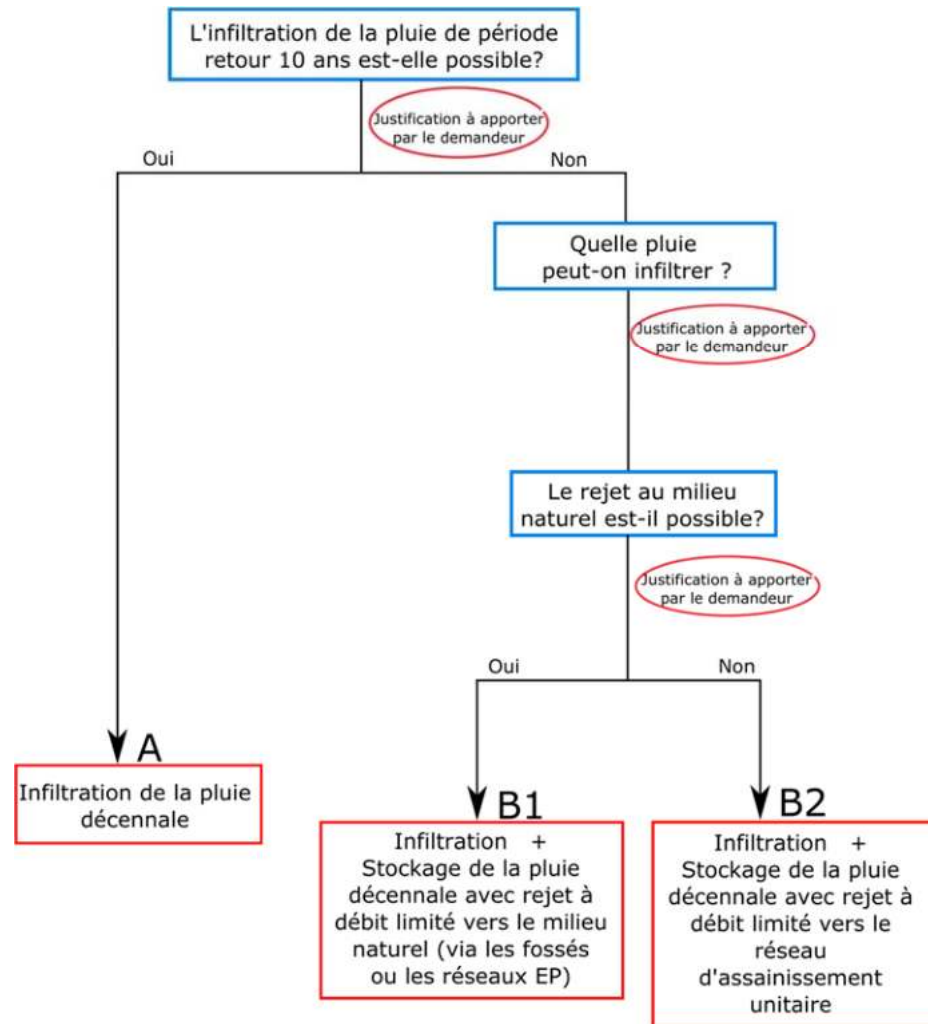
⁽¹⁾Ce dimensionnement standard correspond au volume ruisselé lors d'une pluie trentennale de durée 1h. Le stockage correspond à 40,0 mm par m² imperméabilisé.

- Projet dont la surface totale est supérieure à 1 hectare

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

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

Zone peu sensible



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

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

Surface considérée (m ²)	Débit de fuite	Période de dimensionnement	Volume total à stocker (infiltration + rétention)
$1 \text{ m}^2 < S_{\text{imp}} \leq 300 \text{ m}^2$	2 l/s	10 ans	Étude de dimensionnement Ou : $V = S_{\text{imp}} \times 0,03$ ⁽¹⁾
$300 \text{ m}^2 < S_{\text{totale}}$	10 l/s/ha – Minimum : 2 l/s	10 ans	Étude de dimensionnement

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

- Projet dont la surface totale est supérieure à 1 hectare

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

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

Comment concevoir le dispositif de gestion des eaux pluviales

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

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

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

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

Je dois :

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

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

Volume à infiltrer pour une pluie de 10 mm

Le volume à infiltrer se calcule de la manière suivante :

$$V_{inf} = S_{imp} \times 0,01$$

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

Surface de fond de l'ouvrage d'infiltration

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

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

Volume à infiltrer (m3) Temps de vidange (jour)	0,25	0,5	0,75	1	1,25	1,5	2	2,5	3
1	6 m ²	12 m ²	17 m ²	23 m ²	29 m ²	35 m ²	46 m ²	58 m ²	69 m ²
2	3 m ²	6 m ²	9 m ²	12 m ²	14 m ²	17 m ²	23 m ²	29 m ²	35 m ²
3	2 m ²	4 m ²	6 m ²	8 m ²	10 m ²	12 m ²	15 m ²	19 m ²	23 m ²
4	1,5 m ²	3 m ²	4 m ²	6 m ²	7 m ²	9 m ²	12 m ²	14 m ²	17 m ²
6	1 m ²	2 m ²	3 m ²	4 m ²	5 m ²	6 m ²	8 m ²	10 m ²	12 m ²
8	1 m ²	1,5 m ²	2 m ²	3 m ²	4 m ²	4 m ²	6 m ²	7 m ²	9 m ²
10	0,5 m ²	1 m ²	2 m ²	2 m ²	3 m ²	3 m ²	5 m ²	6 m ²	7 m ²

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

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

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

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

$$V_{rét} = S_{imp} \times 0,03$$

Avec :

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

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

$$V_{rét} = S_{imp} \times 0,02$$

Avec :

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

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

Un cas concret

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

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

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

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

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

Prescriptions complémentaires du Département, à titre d'information

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.

Dans les cas de projets situés en amont des routes départementales, et d'impossibilité d'effectuer les rejets des eaux de pluie 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 bordures des routes départementales ne doit pas entraîner des rejets nouveaux dans les fossés de la route. La gestion des eaux pluviales issues des opérations de viabilisation est exclusivement assurée par les aménageurs.*
- *Dans le cas d'impossibilité démontrée, l'aménageur doit réaliser sur sa propriété les ouvrages nécessaires pour assurer la rétention des eaux pluviales. Dès lors, les rejets dans les fossés de la route peuvent être admis s'il s'agit des eaux pluviales provenant de déversoir des ouvrages de rétention, dans la limite des seuils définis par les documents réglementaires de gestion des eaux pluviales et dans la mesure où, le cas échéant, le fossé a été préalablement calibré en fonction du volume d'eaux pluviales à rejeter.*

Dans ce cas, une convention passée entre le Département et l'aménageur précise les conditions techniques et financières de calibrage du fossé de la route.

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.

TITRE 2 – Dispositions applicables aux zones urbaines

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Cette zone correspond à la partie dense du centre ancien, où les bâtiments sont construits en général en ordre continu et implantés à l'alignement. Elle est affectée aux habitations, commerces, services et équipements publics, et toutes installations nécessaires à la vie urbaine.

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions agricoles et forestières
- Les industries
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- Les campings, habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs
- Les parcs d'attraction
- Les constructions nouvelles, excepté celles mentionnées à l'article 2

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

- Les constructions nouvelles à condition de constituer une reconstruction d'un bâtiment démoli ou détruit,
- L'aménagement, la réhabilitation et le changement de destination des constructions existantes,
- Les constructions annexes (*hors piscine*) à condition de constituer un complément fonctionnel d'une habitation existante, sous réserve que leur emprise au sol soit inférieure à 50 m² au total sur l'unité foncière.
- Une piscine par habitation à condition d'être liée à une habitation existante.
- Les commerces dans la limite de 400 m² de surface de plancher,
- 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 notamment admises les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants et que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage, conformément à la réglementation en vigueur,

- Les affouillements et exhaussements de sol sous condition qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des bâtiments autorisés.
- Tout projet de création de plus de 5 logements doit disposer de minimum 30% de logements sociaux, au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès des véhicules de secours et de services.

Les accès et voiries doivent pouvoir supporter le passage des véhicules de service et notamment des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle produisant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en exploitation, éventuellement par relevage, en respectant les caractéristiques d'un système séparatif à l'intérieur de l'unité foncière.

3 - Eaux pluviales :

Se reporter à l'annexe n°2 des dispositions générales.

Zones sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans² ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :
 - 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m²
 - 5 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha
 - 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha
 - 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

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

Zones peu sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans³ ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont :
 - 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m²
 - 10 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha
 - 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha
 - 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

² Evènement pluvieux d'occurrence trentennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 30 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 30 ans.

³ Evènement pluvieux d'occurrence décennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 10 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 10 ans.

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.

4 - Electricité, téléphone, éclairage public et autres réseaux câblés :

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain. En ce qui concerne l'éclairage public, l'ensemble des nouveaux réseaux sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies.

L'implantation d'ouvrages techniques⁴ nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif est également autorisée en retrait de l'alignement.

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

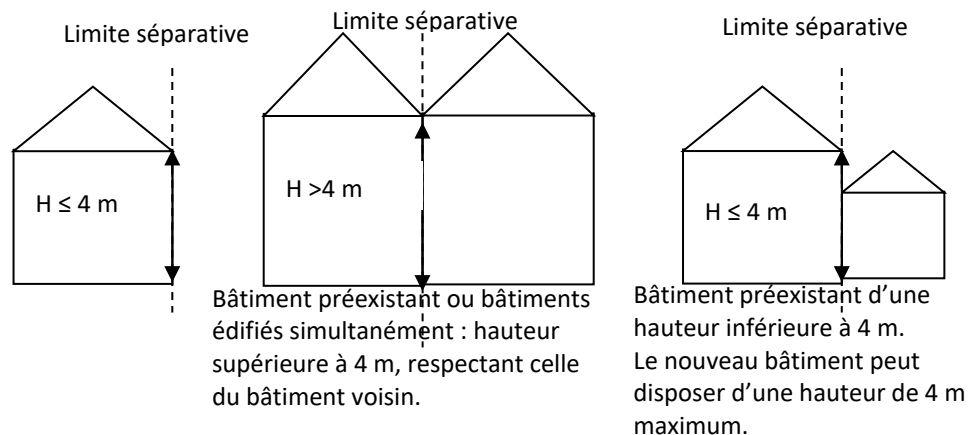
En bordure des rues, et sur une profondeur correspondant au bâti riverain, les constructions doivent s'implanter soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre, soit sur au moins l'une des limites latérales de la parcelle, à condition d'assurer la continuité du bâti par un porche (en cas d'accès à la parcelle) ou un mur haut traité dans des matériaux et couleurs identiques au bâti existant, la distance aux autres limites ne devant pas être inférieure à 3 mètres.

⁴ Il s'agit par exemple de poteaux, transformateurs,...

L'implantation des ouvrages techniques⁵ et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, l'aménagement et l'extension des constructions existantes sont autorisés sans s'implanter en limite séparative et à moins de 3 mètres.

Sur les fonds de parcelles, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres.

Toutefois une implantation en limite séparative peut être autorisée s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres de hauteur sur limite. Lorsque la construction jouxte une autre construction édifiée antérieurement ou simultanément en limite séparative, la hauteur de la construction ne dépassera pas celle du bâtiment voisin, excepté si sa hauteur est inférieure à 4 mètres (dans ce cas, hauteur de 4 m maximum). L'aménagement de bâtiment existant en limite séparative et d'une hauteur supérieure à 4 mètres sur limite séparative est autorisé.



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

Non réglementé.

⁵ Il s'agit par exemple de poteaux, transformateurs,...

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du sol existant jusqu'à l'égout du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Sur les terrains en pente, et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de 10 mètres maximum dans le sens de la pente.

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 9 mètres à l'égout.

Les volumes doivent tenir compte des hauteurs des bâtiments adjacents, avec le respect de la silhouette générale de la masse bâtie sur la rue.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à celles mentionnées précédemment sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR

Se reporter aux dispositions générales DG8 et DG9.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les essences à grand développement et les essences non locales sont interdites. Les plantations doivent être compatibles avec la liste des essences présentes en annexe 1 du présent règlement.

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UA 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

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

Non réglementé.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Il s'agit du nouveau centre de vie de la Lie et des abords de la ville ancienne (terrains anciennement dédiés aux vergers et gagnés par l'urbanisation mais conservant encore des dispositions anciennes caractéristiques de ce type d'occupation du sol).

Une zone UB est également présente sur un secteur dense sur le quartier du Mayollet.

Ces zones comportent une mixité des fonctions.

La zone UB de la Lie est en partie concernée par une orientation d'aménagement et de programmation (se reporter à la pièce n°3 du dossier de PLU).

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions agricoles et forestières
- Les industries
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- Les campings, habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs
- Les parcs d'attraction
- Sur les espaces verts repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, toutes les constructions et installations, sauf celles mentionnées à l'article 2.

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

- 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 notamment admises les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants et que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les commerces dans la limite de 400 m² de surface de plancher,

- Les affouillements et exhaussements de sol sous condition qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des activités autorisées.
- Les entrepôts à condition d'être attenants à une construction.
- Sur les espaces verts repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, sont autorisés les aires de jeux et de sports, les aires de stationnement, les constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif ainsi qu'une piscine et une seule construction dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 40 m² d'emprise au sol par unité foncière.
- Tout projet de création de plus de 5 logements doit disposer de minimum 30% de logements sociaux, au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme.
- Les constructions et occupations du sol sont autorisées à condition de ne pas compromettre la continuité des liaisons modes actifs existantes ou la création de nouvelles liaisons, telles qu'identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-38° du Code de l'Urbanisme, à moins de recréer en remplacement une nouvelle liaison modes actifs de caractéristiques équivalentes.
- Dans la zone UB délimitée en tant qu'orientation d'aménagement et de programmation, les constructions et occupations du sol non énumérées à l'article 1 et celles respectant les conditions définies ci-dessus sont admises sous réserve de respecter les orientations d'aménagement et de programmation (cf. pièce n°3 du dossier de PLU) ainsi que les pourcentages de logements sociaux de 50 % pour le secteur A, et de 40 % pour les secteurs B, C et D (cf. pièce n°4f du dossier de PLU).

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique,

Les accès doivent être limités et regroupés le long des routes départementales au-delà des panneaux d'agglomération.

En dehors des panneaux d'agglomération, les portails doivent être implantés à minimum 5 mètres du bord de chaussée des routes départementales.

Le long des autres voies ou à l'intérieur des panneaux d'agglomération, les entrées individuelles et portails doivent être implantés à 4 mètres de l'alignement, dans une échancrure de 6 mètres. Ces dimensions pourront être adaptées en fonction de la configuration des lieux.

Les accès et voiries doivent pouvoir supporter le passage des véhicules de service et des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès des véhicules de secours et de services.

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

- soit disposer d'une aire de retournement suffisante pour les véhicules d'ordures ménagères
- soit disposer d'une aire suffisante pour le stockage des ordures ménagères et le regroupement des boîtes aux lettres, le long du domaine public.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle produisant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en exploitation, éventuellement par relevage, en respectant les caractéristiques d'un système séparatif à l'intérieur de l'unité foncière.

3 - Eaux pluviales :

Se reporter à l'annexe n°2 des dispositions générales.

Zones sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans⁶ ;

⁶ Evènement pluvieux d'occurrence trentennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 30 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 30 ans.

- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :

- 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m²
- 5 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha
- 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha
- 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

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

Zones peu sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans⁷ ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont :

- 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m²
- 10 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha
- 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha
- 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

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

4 - Electricité, téléphone, éclairage public et autres réseaux câblés :

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

⁷ Evènement pluvieux d'occurrence décennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 10 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 10 ans.

En ce qui concerne l'éclairage public, l'ensemble des nouveaux réseaux sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

1. Dispositions générales :

Les constructions principales doivent être édifiées dans une bande de 10 mètres maximum à compter de l'alignement d'une voie bordant l'unité foncière en respectant un alignement avec les constructions présentes sur les propriétés mitoyennes.

Les extensions des constructions principales peuvent se réaliser à plus de 10 mètres de l'alignement des voies.

Les constructions annexes et les piscines ainsi que les ouvrages techniques⁸ nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à plus de 10 mètres de l'alignement des voies.

2. Dispositions le long des routes départementales en dehors des panneaux d'agglomération :

Le long de la RD 84 et en dehors des panneaux d'agglomération, les retraits sont de 15 mètres de l'axe de la RD 84 pour toutes les constructions.

Ces retraits ne concernent pas les extensions limitées de bâtiments existants, les annexes, 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 des obstacles latéraux en bordure des routes départementales

Dans un objectif de sécurité, l'implantation des ouvrages en bordure de voie ne doit pas restreindre les conditions de visibilité sur l'itinéraire, et notamment dans les carrefours et ne doit pas constituer d'obstacles dangereux. Ainsi, en concertation avec les

⁸ Il s'agit par exemple de poteaux, transformateurs,...

demandeurs, sont recherchées la ou les implantations la ou les plus éloignées possibles du bord de la chaussée et au-delà des fossés et/ou des équipements de sécurité.

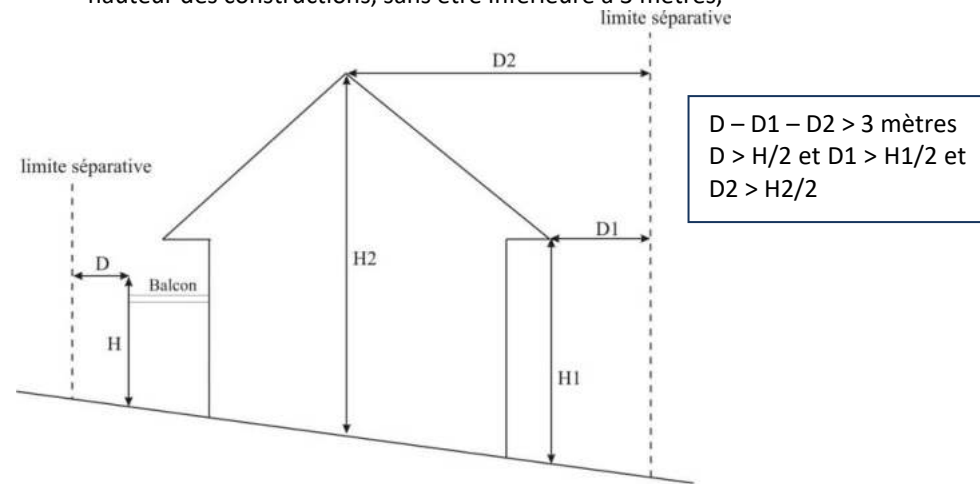
Recul des extensions de bâtiments existants en bordure des routes départementales

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

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres,



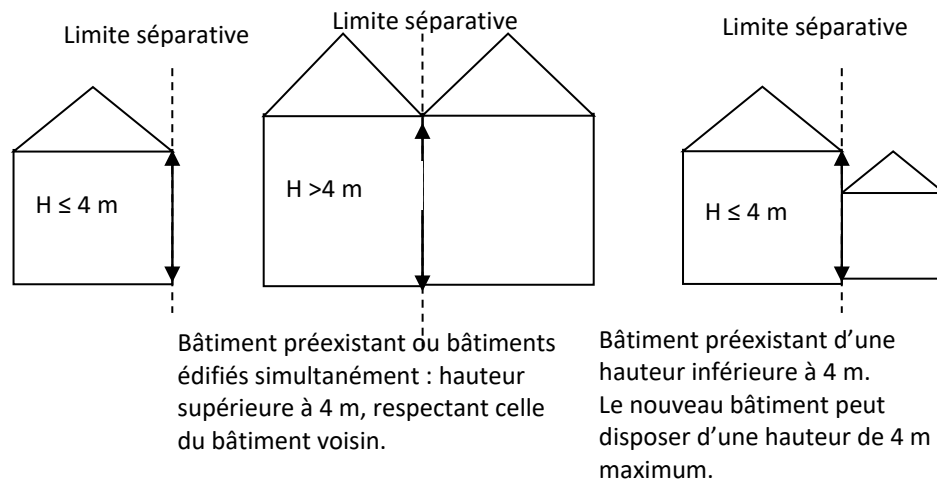
Les annexes, d'une emprise au sol inférieure à 20 m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 4 mètres à l'égout de toiture, peuvent s'implanter à une distance minimale de 1 mètre par rapport à la limite séparative afin de permettre les travaux d'entretien du bâtiment ou de maintenir une haie existante.

Le nu intérieur du bassin des piscines sera implanté à minimum 1 mètre des limites séparatives.

L'implantation des ouvrages techniques⁹ et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif est également autorisée à moins de 3 mètres.

- soit en limite séparative si leur hauteur est inférieure à 4 m sur la limite, avec une longueur sur limite de 15 mètres maximum

Lorsque la construction jouxte une autre construction édifiée antérieurement ou simultanément en limite séparative, la hauteur de la construction ne dépassera pas celle du bâtiment voisin, excepté si sa hauteur est inférieure à 4 mètres (dans ce cas, hauteur de 4 m maximum). L'aménagement de bâtiment existant en limite séparative et d'une hauteur supérieure à 4 mètres sur limite séparative est autorisé.



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

Les constructions principales d'habitation (hors annexes) doivent être implantées soit de façon accolée, soit distantes de 6 mètres minimum de tout point de la construction.

⁹ Il s'agit par exemple de poteaux, transformateurs,...

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du sol existant jusqu'à l'égout du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Sur les terrains en pente, et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de 10 m maximum dans le sens de la pente.

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 9 mètres à l'égout. La hauteur des constructions annexes ne pourra pas excéder 4 mètres à l'égout. Les volumes doivent tenir compte des hauteurs des bâtiments adjacents, avec le respect de la silhouette générale de la masse bâtie sur la rue. Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à celles mentionnées précédemment sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

Se reporter aux dispositions générales DG8 et DG9.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher, limité à 3 places par logement¹⁰.

Pour les opérations comportant plusieurs logements, il est exigé une place de stationnement supplémentaire pour 2 logements.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les essences à grand développement et les essences non locales sont interdites. Les plantations doivent être compatibles avec la liste des essences présentes en annexe 1 du présent règlement.

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UB 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

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

Non réglementé.

¹⁰ Exemple : 1 place jusqu'à 40 m² de surface de plancher, 2 places de 41 m² à 80 m² de surface de plancher,...

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UC ET UCa

La zone UC est constituée de quartiers d'habitation récents, construits en ordre discontinu qui correspondent aux extensions de Villerest.

Le sous-secteur UCa correspond à un secteur qui relève de l'assainissement non collectif pour les eaux usées.

ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions agricoles et forestières
- Les industries
- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- Les dépôts liés à une activité économique de plein air
- Les campings, habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs
- Les parcs d'attraction
- Sur les espaces verts repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, toutes les constructions et installations, sauf celles mentionnées à l'article 2.

Pour la sous-trame humide, dans les secteurs de cours d'eau protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sous la forme de trame graphique au plan de zonage :

- l'imperméabilisation, le remblaiement, l'affouillement, le drainage ou l'assèchement sauf pour un accès ponctuel au cours d'eau.

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

- Toutes constructions compatibles et 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.
- Les entrepôts à condition d'être attenants à une construction et que leur emprise au sol soit inférieure à 150 m².
- Les commerces et services à condition que leur emprise au sol soit inférieure à 150 m² d'emprise au sol.

- Les affouillements et exhaussements de sol sous conditions qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des activités autorisées.
- Sur les espaces verts repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, sont autorisés les aires de jeux et de sports, les aires de stationnement, les constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif.
- Tout projet de création de plus de 5 logements doit disposer de minimum 30% de logements sociaux, au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme.
- Toute construction à condition de respecter le programme de logements défini au titre de l'article L.151-41.4° du code de l'urbanisme dans le périmètre de la servitude de mixité sociale dénommée AA au plan de zonage (cf. pièce n°4e du dossier de PLU).
- Les constructions et occupations du sol sont autorisées à condition de ne pas compromettre la continuité des liaisons modes actifs existantes ou la création de nouvelles liaisons, telles qu'identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-38° du Code de l'Urbanisme, à moins de recréer en remplacement une nouvelle liaison modes actifs de caractéristiques équivalentes.
- Les constructions et occupations du sol non énumérées à l'article 1 et celles respectant les conditions définies ci-dessus sont admises sous réserve de respecter les prescriptions applicables aux abords des canalisations de gaz.
- Dans les secteurs de cours d'eau protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sous la forme de trame graphique au plan de zonage, seuls sont admis les travaux qui contribuent à les préserver ou qu'ils soient nécessaires aux réseaux d'eau potable, d'adduction d'eau, d'air et d'assainissement des eaux usées ou pluviales ainsi qu'au réseau électrique.

ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique,

Les accès doivent être limités et regroupés le long des routes départementales au-delà des panneaux d'agglomération.

En dehors des panneaux d'agglomération, les portails doivent être implantés à minimum 5 mètres du bord de chaussée des routes départementales.

Pour les autres voies ou à l'intérieur des panneaux d'agglomération, les entrées individuelles et portails doivent être implantés à 4 mètres de l'alignement, dans une échancrure de 6 mètres. Ces dimensions pourront être adaptées en fonction de la configuration des lieux.

Les accès et voiries doivent pouvoir supporter le passage des véhicules de service et notamment le passage répété des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès des véhicules de secours et de services.

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

- soit disposer d'une aire de retournement suffisante pour les véhicules d'ordures ménagères
- soit disposer d'une aire suffisante pour le stockage des ordures ménagères et le regroupement des boîtes aux lettres, le long du domaine public.

ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement eaux usées :

Dans les secteurs UCa, l'assainissement non collectif est admis, sous réserve de respecter la réglementation en vigueur

Dans les secteurs UC, toute construction ou installation nouvelle produisant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en exploitation, éventuellement par relevage, en respectant les caractéristiques d'un système séparatif à l'intérieur de l'unité foncière.

3 - Eaux pluviales :

Se reporter à l'annexe n°2 des dispositions générales.

Zones sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans¹¹ ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :
 - o 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m²
 - o 5 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha
 - o 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha
 - o 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

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

Zones peu sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans¹² ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont :
 - o 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m²
 - o 10 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha
 - o 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha
 - o 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

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

¹¹ Evènement pluvieux d'occurrence trentennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 30 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 30 ans.

¹² Evènement pluvieux d'occurrence décennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 10 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 10 ans.

4 - Electricité, téléphone, éclairage public et autres réseaux câblés :

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain. En ce qui concerne l'éclairage public, l'ensemble des nouveaux réseaux sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine.

ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

1. Dispositions générales :

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 3 m.

L'implantation d'ouvrages techniques¹³ nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif est également autorisée entre l'alignement et le recul imposé.

Les constructions existantes pourront être agrandies ou surélevées dans le même alignement que le bâtiment principal, dans la mesure où le projet ne compromet pas l'aménagement futur de la voie, la visibilité et la sécurité.

2. Dispositions le long des routes départementales en dehors des panneaux d'agglomération :

Le long de la RD 84 et en dehors des panneaux d'agglomération, les retraits sont de 15 mètres de l'axe de la RD 84 pour toutes les constructions.

Ces retraits ne concernent pas les extensions limitées de bâtiments existants, les annexes, 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.

¹³ Il s'agit par exemple de poteaux, transformateurs,...

Recul des obstacles latéraux en bordure des routes départementales

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

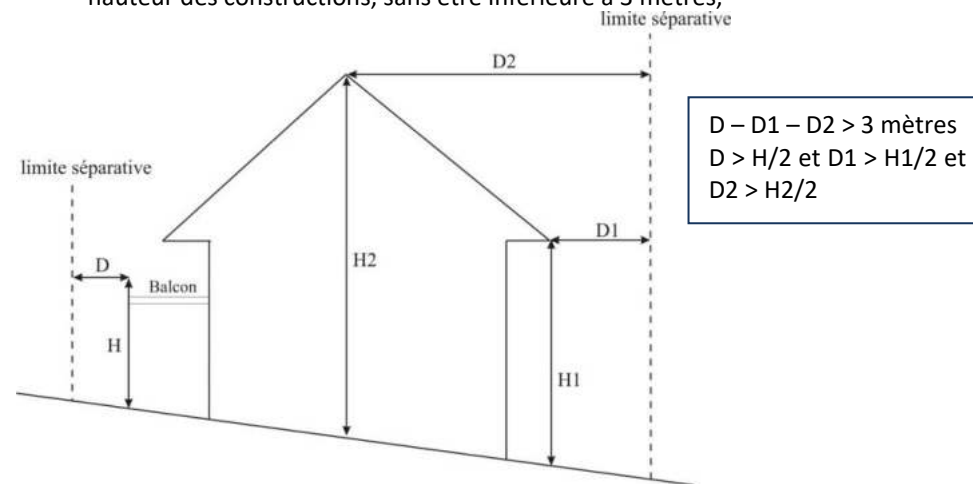
Recul des extensions de bâtiments existants en bordure des routes départementales

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

ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres,



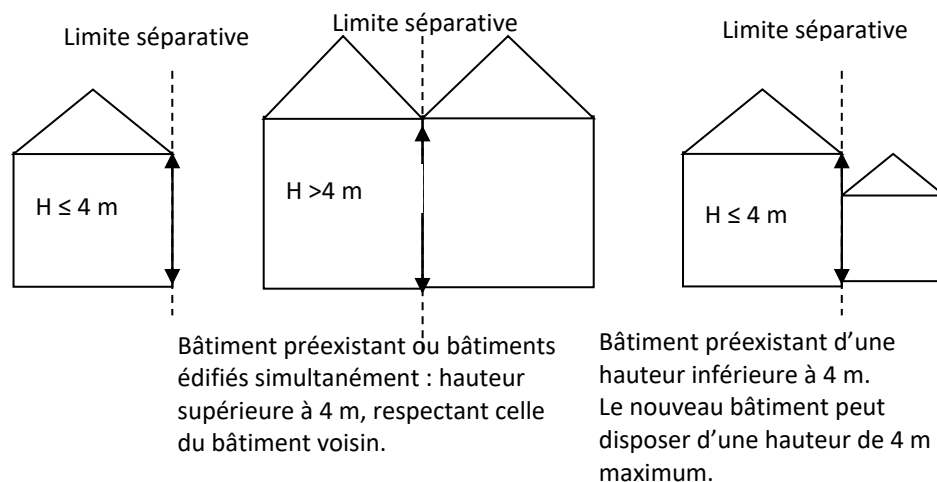
Les annexes, d'une emprise au sol inférieure à 20 m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 4 mètres à l'égout de toiture, peuvent s'implanter à une distance minimale de 1 mètre par rapport à la limite séparative afin de permettre les travaux d'entretien du bâtiment ou de maintenir une haie existante.

Le nu intérieur du bassin des piscines sera implanté à minimum 1 mètre des limites séparatives.

L'implantation des ouvrages techniques¹⁴ et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif est également autorisée à moins de 3 mètres.

- soit en limite séparative si leur hauteur est inférieure à 4 m sur la limite, avec une longueur sur limite de 15 mètres maximum

Lorsque la construction jouxte une autre construction édifiée antérieurement ou simultanément en limite séparative, la hauteur de la construction ne dépassera pas celle du bâtiment voisin, excepté si sa hauteur est inférieure à 4 mètres (dans ce cas, hauteur de 4 m maximum). L'aménagement de bâtiment existant en limite séparative et d'une hauteur supérieure à 4 mètres sur limite séparative est autorisé.



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

Les constructions principales d'habitation (hors annexes) doivent être implantées soit de façon accolée, soit distantes de 6 mètres minimum de tout point de la construction.

¹⁴ Il s'agit par exemple de poteaux, transformateurs,...

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40 % de la surface du terrain.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du sol existant jusqu'à l'égout du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Sur les terrains en pente, et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de 10 m. maximum dans le sens de la pente.

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 6 mètres à l'égout.

La hauteur des entrepôts et constructions annexes ne pourra excéder 4 mètres à l'égout.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à celles mentionnées précédemment sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR

Se reporter aux dispositions générales DG8 et DG9.

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher, limité à 3 places par logement¹⁵.

¹⁵ Exemple : 1 place jusqu'à 40 m² de surface de plancher, 2 places de 41 m² à 80 m² de surface de plancher,...

Pour les opérations comportant plusieurs logements, il est exigé une place de stationnement supplémentaire pour 2 logements.

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les essences à grand développement et les essences non locales sont interdites. Les plantations doivent être compatibles avec la liste des essences présentes en annexe 1 du présent règlement.

Pour la sous-trame bocagère, dans les secteurs de haie, protégés au titre de l'article L.113-29 du code de l'urbanisme sous la forme de trame graphique au plan de zonage, les prescriptions sont les suivantes :

- 1. Interdire le défrichement (destruction) des haies sauf sur 10 mètres de linéaire de haie pour la création d'un nouveau chemin d'accès n'excédant pas 10 mètres de large rendu nécessaire pour l'accès et l'exploitation de la parcelle ;
- 2. Interdire le défrichement (destruction) des haies sauf pour la création ou agrandissement d'un bâtiment d'exploitation justifié par un permis de construire ;
- 3. Interdire le défrichement (destruction) des haies sauf pour les travaux nécessaires aux réseaux d'eau potable, d'adduction d'eau, d'air et d'assainissement des eaux usées ou pluviales ainsi qu'au réseau électrique ;
- 4. Autoriser le déplacement de haies dans la limite de 2 % du linéaire de l'exploitation par année (par « campagne ») ou de 5 mètres par année (par « campagne ») ;
- 5. Autoriser le remplacement de haies dans les cas de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque d'allergie et de qualité phytosanitaire des arbres ;
- 6. Autoriser pour le remplacement de haies que des essences locales (pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de laurier-cerise ni de laurier-sauce) ;
- 7. Autoriser l'élagage des haies pour des prélèvements de bois entre le 1er août et le 31 mars (sauf pour le point n°5) ;
- 8. Autoriser des coupes localisées pour des prélèvements de bois entre le 1er août et le 31 mars (sauf pour le point n°5).

Pour la sous-trame humide, dans les secteurs de cours d'eau protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sous la forme de trame graphique au plan de zonage, les prescriptions sont les suivantes :

- 1. Interdire la création de retenue dans le lit du cours d'eau ;
- 2. Autoriser l'élagage des arbres pour des prélèvements de bois ;
- 3. Autoriser le recépage ponctuel de jeunes plants d'arbre (de faible diamètre) ;
- 4. Interdire la coupe rase des boisements ;
- 5. Interdire le défrichement des boisements et le dessouchage pour ne pas déstabiliser les berges sauf pour un accès ponctuel au cours d'eau et sauf sur des digues pour des raisons de mise en sécurité des digues et sauf pour des peupleraies déjà présentes ;
- 6. Interdire l'imperméabilisation, le remblaiement, l'affouillement, le drainage ou l'assèchement sauf pour un accès ponctuel au cours d'eau ;
- 7. Interdire la populiculture ainsi que la plantation de résineux et d'espèces exogènes de type robinier, érable négundo...
- 8. Autoriser le défrichement des espèces exotiques envahissantes : renouée asiatique, ailanthe, jussie à grandes fleurs, érable négundo, robinier... ;
- 9. Autoriser les travaux qui contribuent à les préserver ou qu'ils soient nécessaires aux réseaux d'eau potable, d'adduction d'eau, d'air et d'assainissement des eaux usées ou pluviales ainsi qu'au réseau électrique.

ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE UC 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

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

Non réglementé.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UD ET UDa

La zone UD est constituée de quartiers d'habitation excentrés par rapport au centre, construits en ordre discontinu qui correspondent aux extensions de Villerest. Il convient de ne pas densifier ces secteurs.

Le sous-secteur UDa correspond à un secteur qui relève de l'assainissement non collectif pour les eaux usées.

ARTICLE UD 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions agricoles et forestières
- Les industries
- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- Les dépôts liés à une activité économique de plein air
- Les commerces
- Les campings, habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs
- Les parcs d'attraction
- Sur les espaces verts repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, toutes les constructions et installations, sauf celles mentionnées à l'article 2.

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

- Toutes constructions compatibles et 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.
- Les entrepôts à condition d'être attenants à une construction et que leur emprise au sol soit inférieure à 150 m².
- Les affouillements et exhaussements de sol sous conditions qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des activités
- Sur les espaces verts repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, sont autorisés les aires de jeux et de sports, les aires de stationnement, les constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif.

- Tout projet de création de plus de 5 logements doit disposer de minimum 30% de logements sociaux, au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme.
- Les constructions et occupations du sol sont autorisées à condition de ne pas compromettre la continuité des liaisons modes actifs existantes ou la création de nouvelles liaisons, telles qu'identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-38° du Code de l'Urbanisme, à moins de recréer en remplacement une nouvelle liaison modes actifs de caractéristiques équivalentes.
- les constructions et occupations du sol non énumérées à l'article 1 et celles respectant les conditions définies ci-dessus sont admises sous réserve de respecter les prescriptions applicables aux abords des canalisations de gaz.

ARTICLE UD 3 : ACCES ET VOIRIE

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique,

Les accès doivent être limités et regroupés le long des routes départementales au-delà des panneaux d'agglomération.

En dehors des panneaux d'agglomération, les portails doivent être implantés à minimum 5 mètres du bord de chaussée des routes départementales.

Pour les autres voies ou à l'intérieur des panneaux d'agglomération, les entrées individuelles et portails doivent être implantés à 4 mètres de l'alignement, dans une échancrure de 6 mètres. Ces dimensions pourront être adaptées en fonction de la configuration des lieux.

Les accès et voiries doivent pouvoir supporter le passage des véhicules de service et notamment le passage répété des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès des véhicules de secours et de services.

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

- soit disposer d'une aire de retournement suffisante pour les véhicules d'ordures ménagères
- soit disposer d'une aire suffisante pour le stockage des ordures ménagères et le regroupement des boîtes aux lettres, le long du domaine public.

ARTICLE UD 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement eaux usées :

Dans les secteurs UDa, l'assainissement non collectif est admis, sous réserve de respecter la réglementation en vigueur

Dans les secteurs UD, toute construction ou installation nouvelle produisant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en exploitation, éventuellement par relevage, en respectant les caractéristiques d'un système séparatif à l'intérieur de l'unité foncière.

3 - Eaux pluviales :

Se reporter à l'annexe n°2 des dispositions générales.

Zones sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans¹⁶ ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :
 - 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m²
 - 5 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha
 - 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha
 - 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

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

¹⁶ Evènement pluvieux d'occurrence trentennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 30 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 30 ans.

Zones peu sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans¹⁷ ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont :
 - 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m²
 - 10 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha
 - 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha
 - 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

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

4 - Electricité, téléphone, éclairage public et autres réseaux câblés :

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain. En ce qui concerne l'éclairage public, l'ensemble des nouveaux réseaux sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine.

ARTICLE UD 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

¹⁷ Evènement pluvieux d'occurrence décennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 10 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 10 ans.

ARTICLE UD 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

1. Dispositions générales :

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5 m.

L'implantation d'ouvrages techniques¹⁸ nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif est également autorisée entre l'alignement et le recul imposé.

Les constructions existantes pourront être agrandies ou surélevées dans le même alignement que le bâtiment principal, dans la mesure où le projet ne compromet pas l'aménagement futur de la voie, la visibilité et la sécurité.

2. Dispositions le long des routes départementales en dehors des panneaux d'agglomération :

Le long des routes départementales et en dehors des panneaux d'agglomération, les retraits sont les suivants :

- 15 mètres de l'axe des RD 18 et 84 pour toutes les constructions
- 35 mètres de l'axe de la RD 53 pour les constructions à usage d'habitation et 25 mètres pour les autres constructions

Ces retraits ne concernent pas les extensions limitées de bâtiments existants, les annexes, 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 des obstacles latéraux en bordure des routes départementales

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

Recul des extensions de bâtiments existants en bordure des routes départementales

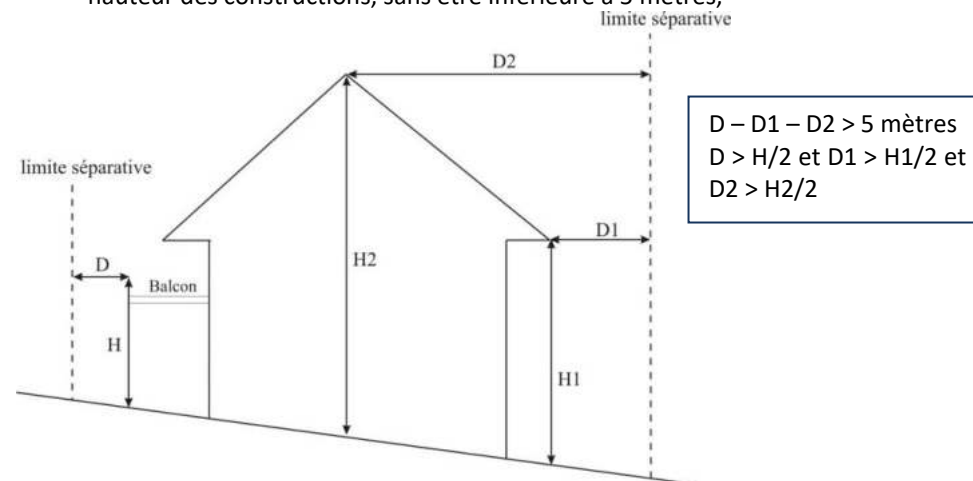
Tout projet d'extension de bâtiment existant à l'intérieur des marges de recul ne doit pas réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, ainsi que les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales.

¹⁸ Il s'agit par exemple de poteaux, transformateurs,...

ARTICLE UD 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 5 mètres,



Les annexes, d'une emprise au sol inférieure à 20 m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 4 mètres à l'égout de toiture, peuvent s'implanter à une distance minimale de 1 mètre par rapport à la limite séparative afin de permettre les travaux d'entretien du bâtiment ou de maintenir une haie existante.

Le nu intérieur du bassin des piscines sera implanté à minimum 1 mètre des limites séparatives.

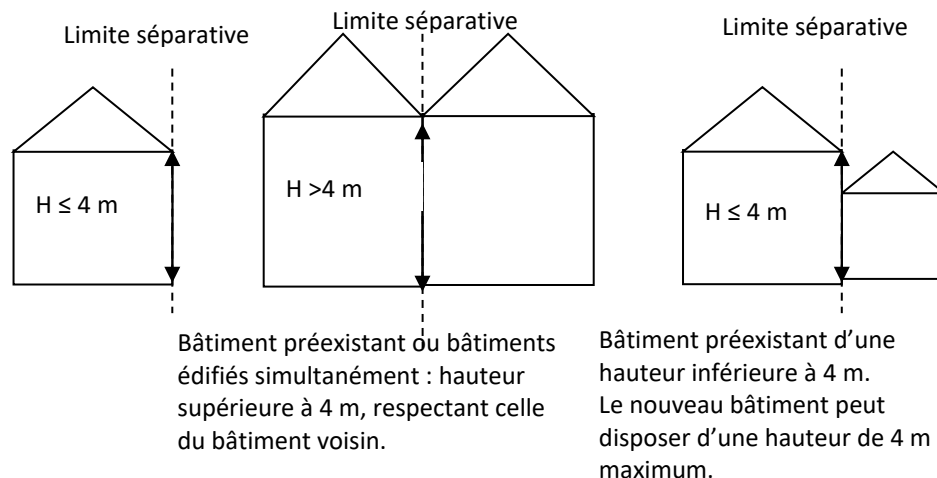
L'implantation des ouvrages techniques¹⁹ et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif est également autorisée à moins de 5 mètres.

- soit en limite séparative si leur hauteur est inférieure à 4 m sur la limite, avec une longueur sur limite de 15 mètres maximum

Lorsque la construction jouxte une autre construction édifiée antérieurement ou simultanément en limite séparative, la hauteur de la construction ne dépassera pas celle du bâtiment voisin, excepté si sa hauteur est inférieure à 4 mètres (dans ce cas, hauteur

¹⁹ Il s'agit par exemple de poteaux, transformateurs,...

de 4 m maximum). L'aménagement de bâtiment existant en limite séparative et d'une hauteur supérieure à 4 mètres sur limite séparative est autorisé.



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

Les constructions principales d'habitation (hors annexes) doivent être implantées soit de façon accolée, soit distantes de 10 mètres minimum de tout point de la construction.

ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 20 % de la surface du terrain.

ARTICLE UD 10 : HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du sol existant jusqu'à l'égout du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Sur les terrains en pente, et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de 10 m. maximum dans le sens de la pente.

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 6 mètres à l'égout.

La hauteur des entrepôts et constructions annexes ne pourra excéder 4 mètres à l'égout.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à celles mentionnées précédemment sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique.

ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTERIEUR

Se reporter aux dispositions générales DG8 et DG9.

ARTICLE UD 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher, limité à 3 places par logement²⁰.

Pour les opérations comportant plusieurs logements, il est exigé une place de stationnement supplémentaire pour 2 logements.

ARTICLE UD 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les essences à grand développement et les essences non locales sont interdites. Les plantations doivent être compatibles avec la liste des essences présentes en annexe 1 du présent règlement.

²⁰ Exemple : 1 place jusqu'à 40 m² de surface de plancher, 2 places de 41 m² à 80 m² de surface de plancher,...

Pour la sous-trame bocagère, dans les secteurs de haie, protégés au titre de l'article L.113-29 du code de l'urbanisme sous la forme de trame graphique au plan de zonage, les prescriptions sont les suivantes :

- 1. Interdire le défrichement (destruction) des haies sauf sur 10 mètres de linéaire de haie pour la création d'un nouveau chemin d'accès n'excédant pas 10 mètres de large rendu nécessaire pour l'accès et l'exploitation de la parcelle ;
- 2. Interdire le défrichement (destruction) des haies sauf pour la création ou agrandissement d'un bâtiment d'exploitation justifié par un permis de construire ;
- 3. Interdire le défrichement (destruction) des haies sauf pour les travaux nécessaires aux réseaux d'eau potable, d'adduction d'eau, d'air et d'assainissement des eaux usées ou pluviales ainsi qu'au réseau électrique ;
- 4. Autoriser le déplacement de haies dans la limite de 2 % du linéaire de l'exploitation par année (par « campagne ») ou de 5 mètres par année (par « campagne ») ;
- 5. Autoriser le remplacement de haies dans les cas de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque d'allergie et de qualité phytosanitaire des arbres ;
- 6. Autoriser pour le remplacement de haies que des essences locales (pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de laurier-cerise ni de laurier-sauce) ;
- 7. Autoriser l'élagage des haies pour des prélèvements de bois entre le 1er août et le 31 mars (sauf pour le point n°5) ;
- 8. Autoriser des coupes localisées pour des prélèvements de bois entre le 1er août et le 31 mars (sauf pour le point n°5).

ARTICLE UD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE UD 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

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

Non réglementé.

CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

La zone UL est réservée à des activités sportives ou de loisirs.

ARTICLE UL 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Pour la sous-trame humide, dans les secteurs de cours d'eau protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sous la forme de trame graphique au plan de zonage :

- l'imperméabilisation, le remblaiement, l'affouillement, le drainage ou l'assèchement sauf pour un accès ponctuel au cours d'eau.

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

- Les constructions, installations et équipements à condition d'être à vocation d'activités sportives et de loisirs.
- Les aires de jeux et de sports à condition d'être liées à des activités sportives et de loisirs
- Les aires de stationnement à condition d'être liées à des activités sportives et de loisirs
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à une construction, installation et utilisation du sol autorisées dans la zone.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif
- Dans les secteurs de cours d'eau protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sous la forme de trame graphique au plan de zonage, seuls sont admis les travaux qui contribuent à les préserver ou qu'ils soient nécessaires aux réseaux d'eau potable, d'adduction d'eau, d'air et d'assainissement des eaux usées ou pluviales ainsi qu'au réseau électrique.

ARTICLE UL 3 : ACCES ET VOIRIE

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique,

Les accès doivent être limités et regroupés le long des routes départementales au-delà des panneaux d'agglomération.

En dehors des panneaux d'agglomération, les portails doivent être implantés à minimum 5 mètres du bord de chaussée des routes départementales.

Le long des autres voies ou à l'intérieur des panneaux d'agglomération, les entrées, portails et garages doivent être édifiés de façon à permettre aux véhicules de stationner sans empiéter sur la chaussée.

Les accès et voiries doivent pouvoir supporter le passage des véhicules de service et notamment des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès des véhicules de secours et de services.

A l'extrémité des voies en impasse doit être aménagée une plate-forme d'évolution de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour.

ARTICLE UL 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle produisant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en exploitation, éventuellement par relevage, en respectant les caractéristiques d'un système séparatif à l'intérieur de l'unité foncière.

3 - Eaux pluviales :

Se reporter à l'annexe n°2 des dispositions générales.

Zones sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans²¹ ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :
 - 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m²
 - 5 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha
 - 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha
 - 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

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

Zones peu sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans²² ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont :
 - 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m²
 - 10 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha
 - 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha
 - 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

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

²¹ Evènement pluvieux d'occurrence trentennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 30 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 30 ans.

²² Evènement pluvieux d'occurrence décennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 10 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 10 ans.

4 - Electricité, téléphone, éclairage public et autres réseaux câblés :

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain. En ce qui concerne l'éclairage public, l'ensemble des nouveaux réseaux sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine.

ARTICLE UL 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UL 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

1. Dispositions générales :

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

2. Dispositions le long des routes départementales en dehors des panneaux d'agglomération :

Le long de la RD 18 et en dehors des panneaux d'agglomération, les retraits sont de 15 mètres de l'axe de la RD 18 pour toutes les constructions.

Ces retraits ne concernent pas les extensions limitées de bâtiments existants, les annexes, 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 des obstacles latéraux en bordure des routes départementales

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

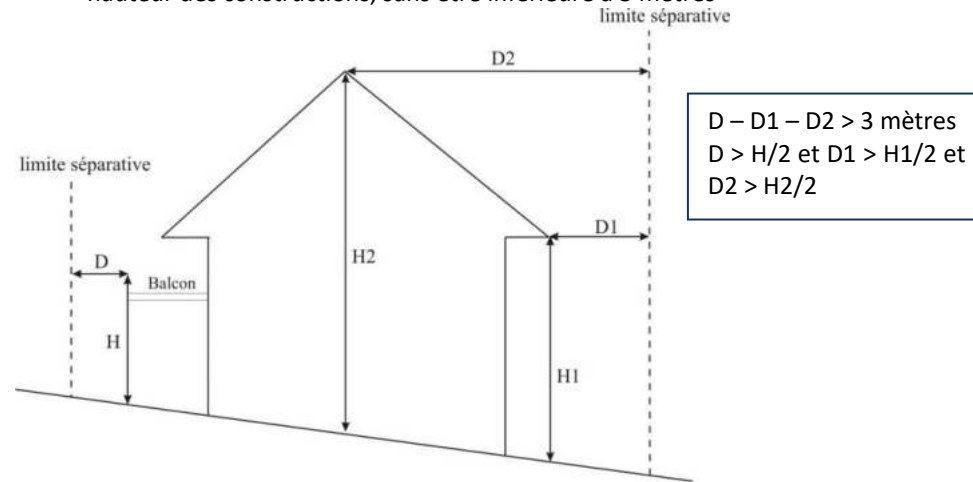
Recul des extensions de bâtiments existants en bordure des routes départementales

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

ARTICLE UL 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres



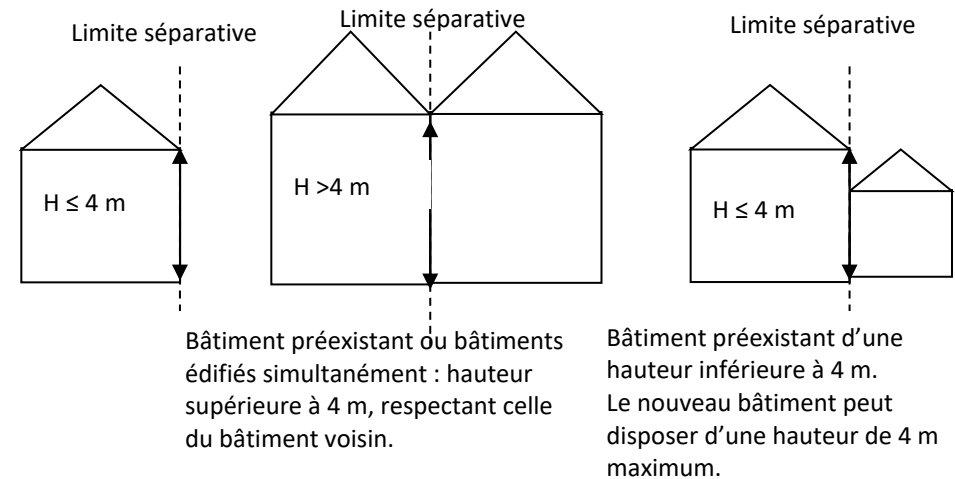
Les annexes, d'une emprise au sol inférieure à 20 m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 4 mètres à l'égout de toiture, peuvent s'implanter à une distance minimale de 1 mètre par rapport à la limite séparative afin de permettre les travaux d'entretien du bâtiment ou de maintenir une haie existante.

L'implantation des ouvrages techniques²³ et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif est également autorisée à moins de 3 mètres.

- soit en limite séparative si leur hauteur est inférieure à 4 m sur la limite, avec une longueur sur limite de 15 mètres maximum

Lorsque la construction jouxte une autre construction édifiée antérieurement ou simultanément en limite séparative, la hauteur de la construction ne dépassera pas celle du bâtiment voisin, excepté si sa hauteur est inférieure à 4 mètres (dans ce cas, hauteur de 4 m maximum). L'aménagement de bâtiment existant en limite séparative et d'une hauteur supérieure à 4 mètres sur limite séparative est autorisé.

²³ Il s'agit par exemple de poteaux, transformateurs,...



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

Non réglementé.

ARTICLE UL 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UL 10 : HAUTEUR

Non réglementé.

ARTICLE UL 11 : ASPECT EXTERIEUR

Se reporter à la disposition générale DG8.

ARTICLE UL 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

ARTICLE UL 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les essences à grand développement et les essences non locales sont interdites. Les plantations doivent être compatibles avec la liste des essences présentes en annexe 1 du présent règlement.

Pour la sous-trame humide, dans les secteurs de cours d'eau protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sous la forme de trame graphique au plan de zonage, les prescriptions sont les suivantes :

- 1. Interdire la création de retenue dans le lit du cours d'eau ;
- 2. Autoriser l'élagage des arbres pour des prélèvements de bois ;
- 3. Autoriser le recépage ponctuel de jeunes plants d'arbre (de faible diamètre) ;
- 4. Interdire la coupe rase des boisements ;
- 5. Interdire le défrichement des boisements et le dessouchage pour ne pas déstabiliser les berges sauf pour un accès ponctuel au cours d'eau et sauf sur des digues pour des raisons de mise en sécurité des digues et sauf pour des peupleraies déjà présentes ;
- 6. Interdire l'imperméabilisation, le remblaiement, l'affouillement, le drainage ou l'assèchement sauf pour un accès ponctuel au cours d'eau ;
- 7. Interdire la populiculture ainsi que la plantation de résineux et d'espèces exogènes de type robinier, érable négundo...
- 8. Autoriser le défrichement des espèces exotiques envahissantes : renouée asiatique, ailanthe, jussie à grandes fleurs, érable négundo, robinier... ;
- 9. Autoriser les travaux qui contribuent à les préserver ou qu'ils soient nécessaires aux réseaux d'eau potable, d'adduction d'eau, d'air et d'assainissement des eaux usées ou pluviales ainsi qu'au réseau électrique.

ARTICLE UL 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE UL 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

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

Non réglementé.

CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

La zone UP est réservée à des secteurs d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif.
La zone UP située à la Lie est concernée par une orientation d'aménagement et de programmation (se reporter à la pièce n°3 du dossier de PLU).

ARTICLE UP 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

- Les constructions, installations et équipements à condition d'être liés à un service public et/ou d'intérêt collectif (équipements administratifs, sociaux, scolaires, de santé,...).
- Les aires de jeux et de sports à condition d'être liés à un service public et/ou d'intérêt collectif.
- Les aires de stationnement à condition d'être liés à un service public et/ou d'intérêt collectif.
- Les extensions limitées des habitations existantes dans la zone, ainsi que les constructions annexes (hors piscine) à condition de constituer un complément fonctionnel, sous réserve que leur emprise au sol soit inférieure à 50 m² au total sur l'unité foncière.
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à une construction, installation et utilisation du sol autorisées dans la zone.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif
- Les constructions et occupations du sol sont autorisées à condition de ne pas compromettre la continuité des liaisons modes actifs existantes ou la création de nouvelles liaisons, telles qu'identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-38° du Code de l'Urbanisme, à moins de recréer en remplacement une nouvelle liaison modes actifs de caractéristiques équivalentes.

- Dans la zone UP délimitée en tant qu'orientation d'aménagement et de programmation, les constructions et occupations du sol non énumérées à l'article 1 et celles respectant les conditions définies ci-dessus sont admises sous réserve de respecter les orientations d'aménagement et de programmation (cf. pièce n°3 du dossier de PLU).

ARTICLE UP 3 : ACCES ET VOIRIE

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique,

Les accès doivent être limités et regroupés le long des routes départementales au-delà des panneaux d'agglomération.

En dehors des panneaux d'agglomération, les portails doivent être implantés à minimum 5 mètres du bord de chaussée des routes départementales.

Le long des autres voies ou à l'intérieur des panneaux d'agglomération, les entrées, portails et garages doivent être édifiés de façon à permettre aux véhicules de stationner sans empiéter sur la chaussée.

Les accès et voiries doivent pouvoir supporter le passage des véhicules de service et notamment des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès des véhicules de secours et de services.

A l'extrémité des voies en impasse doit être aménagée une plate-forme d'évolution de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour.

ARTICLE UP 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle produisant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en exploitation, éventuellement par relevage, en respectant les caractéristiques d'un système séparatif à l'intérieur de l'unité foncière.

3 - Eaux pluviales :

Se reporter à l'annexe n°2 des dispositions générales.

Zones sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans²⁴ ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :
 - 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m²
 - 5 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha
 - 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha
 - 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

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

Zones peu sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans²⁵ ;
- 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

²⁴ Evènement pluvieux d'occurrence trentennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 30 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 30 ans.

²⁵ Evènement pluvieux d'occurrence décennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 10 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 10 ans.

les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont :

- 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m²
- 10 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha
- 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha
- 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

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

4 - Electricité, téléphone, éclairage public et autres réseaux câblés :

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain. En ce qui concerne l'éclairage public, l'ensemble des nouveaux réseaux sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine.

ARTICLE UP 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UP 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

1. Dispositions générales :

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

2. Dispositions le long des routes départementales en dehors des panneaux d'agglomération :

Le long de la RD 18 et en dehors des panneaux d'agglomération, les retraits sont de 15 mètres de l'axe de la RD 18 pour toutes les constructions.

Ces retraits ne concernent pas les extensions limitées de bâtiments existants, les annexes, 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 des obstacles latéraux en bordure des routes départementales

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

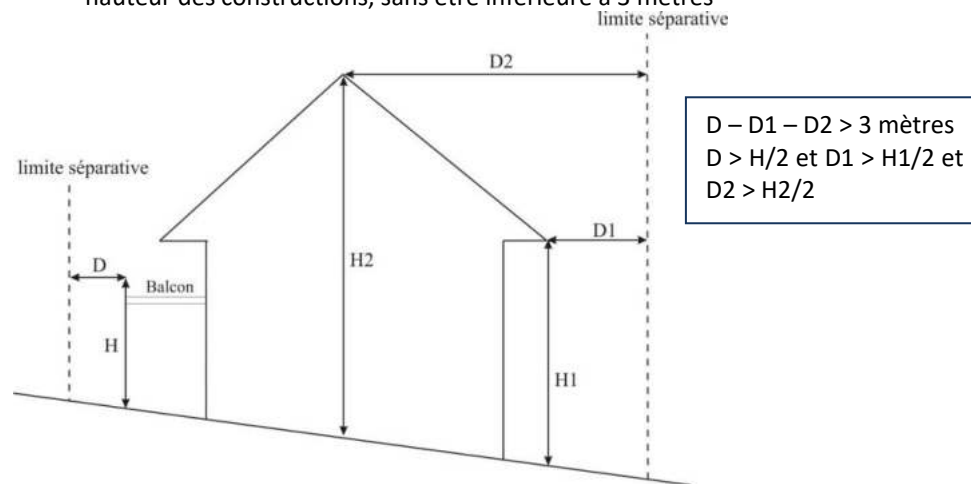
Recul des extensions de bâtiments existants en bordure des routes départementales

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

ARTICLE UP 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres

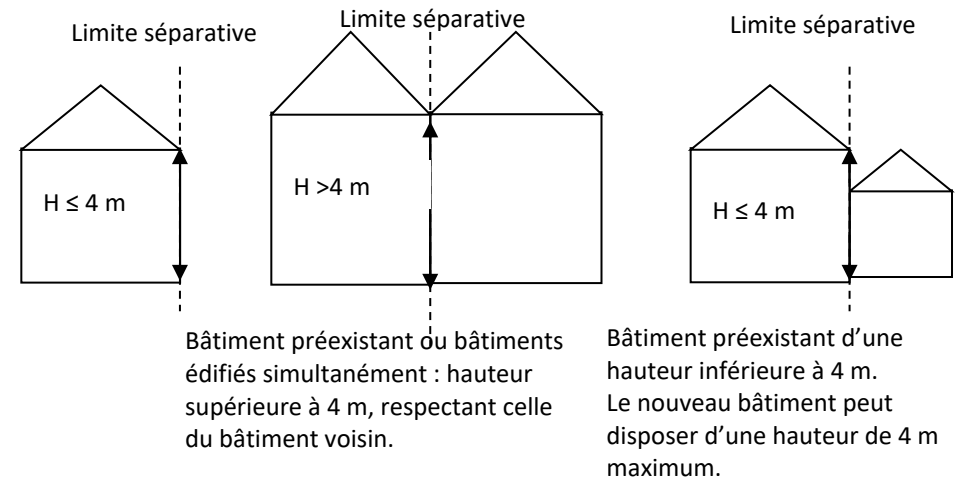


Les annexes, d'une emprise au sol inférieure à 20 m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 4 mètres à l'égout de toiture, peuvent s'implanter à une distance minimale de 1 mètre par rapport à la limite séparative afin de permettre les travaux d'entretien du bâtiment ou de maintenir une haie existante.

L'implantation des ouvrages techniques²⁶ et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif est également autorisée à moins de 3 mètres.

- soit en limite séparative si leur hauteur est inférieure à 4 m sur la limite, avec une longueur sur limite de 15 mètres maximum

Lorsque la construction jouxte une autre construction édifiée antérieurement ou simultanément en limite séparative, la hauteur de la construction ne dépassera pas celle du bâtiment voisin, excepté si sa hauteur est inférieure à 4 mètres (dans ce cas, hauteur de 4 m maximum). L'aménagement de bâtiment existant en limite séparative et d'une hauteur supérieure à 4 mètres sur limite séparative est autorisé.



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

Non réglementé.

²⁶ Il s'agit par exemple de poteaux, transformateurs,...

ARTICLE UP 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UP 10 : HAUTEUR

Non réglementé.

ARTICLE UP 11 : ASPECT EXTERIEUR

L'architecture des constructions et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

ARTICLE UP 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

ARTICLE UP 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les essences à grand développement et les essences non locales sont interdites. Les plantations doivent être compatibles avec la liste des essences présentes en annexe 1 du présent règlement.

ARTICLE UP 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR

Il s'agit d'une zone urbaine destinée aux activités économiques artisanales.

ARTICLE UR 1 : OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et occupations du sol à usage agricole
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les industries
- Les installations classées de protection de l'environnement soumises à autorisation
- Les campings, habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs
- Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules non liées à une activité économique,
- Les constructions et occupations du sol à usage d'habitation autres que celles destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements, visées à l'article 2.
- Les commerces autres que ceux visés à l'article 2
- Les entrepôts autres que ceux visés à l'article 2

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

- 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, et limités à 100 m² de surface de plancher.
- Les activités commerciales à condition d'être liées à une activité artisanale existante et les activités commerciales liées aux fonctions de production, de transformation et de réparation dans la limite de 20% de l'emprise au sol des bâtiments existants sans pouvoir excéder 400 m² de surface de plancher.

- Les entrepôts à condition d'être accolés au bâtiment principal et dans la limite de 50 % de l'emprise au sol du principal bâtiment existant.
- Les constructions autorisées à condition de respecter les prescriptions relatives à la prise en compte du risque d'inondation, notamment une implantation à une côte supérieure à 324 NGF dans la zone UR à la Levas.

ARTICLE UR 3 : ACCES ET VOIRIE

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique,

Les accès et voiries doivent pouvoir supporter le passage des véhicules de service et notamment des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès des véhicules de secours et de services.

A l'extrémité des voies en impasse doit être aménagée une plate-forme d'évolution de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour.

ARTICLE UR 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement eaux usées:

Toute construction ou installation nouvelle produisant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en exploitation, en respectant les caractéristiques d'un système séparatif à l'intérieur de l'unité foncière.

3 - Eaux pluviales :

Se reporter à l'annexe n°2 des dispositions générales.

Zones sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans²⁷ ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :
 - o 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m²
 - o 5 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha
 - o 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha
 - o 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

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

Zones peu sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans²⁸ ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont :
 - o 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m²
 - o 10 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha
 - o 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha
 - o 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

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

²⁷ Evènement pluvieux d'occurrence trentennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 30 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 30 ans.

²⁸ Evènement pluvieux d'occurrence décennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 10 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 10 ans.

4 - Electricité, téléphone, éclairage public et autres réseaux câblés :

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain. En ce qui concerne l'éclairage public, l'ensemble des nouveaux réseaux sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine.

ARTICLE UR 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UR 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5 m.

Toutefois l'implantation d'ouvrages techniques²⁹ nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif est également autorisée entre l'alignement et le recul imposé.

ARTICLE UR 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à 5 mètres,
- soit en limite séparative s'il s'agit d'une construction annexe n'excédant pas 4 mètres de hauteur sur ladite limite ou d'une construction principale lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (notamment murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs. L'implantation en limite séparative est interdite en limite avec des zones d'habitat UC et UD.

²⁹ Il s'agit par exemple de poteaux, transformateurs,...

ARTICLE UR 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Non réglementé.

ARTICLE UR 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60 % de la surface du terrain.

ARTICLE UR 10 : HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du sol existant jusqu'à l'égout du bâtiment ou de l'acrotère, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Sur les terrains en pente, et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de 10 m. maximum dans le sens de la pente.

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 6 mètres à l'égout.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à celles mentionnées précédemment sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique.

ARTICLE UR 11 : ASPECT EXTERIEUR

Se reporter à la disposition générale DG8.

ARTICLE UR 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

ARTICLE UR 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les essences à grand développement et les essences non locales sont interdites. Les plantations doivent être compatibles avec la liste des essences présentes en annexe 1 du présent règlement.

ARTICLE UR 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UR 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

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

Non réglementé.

CHAPITRE VIII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT

La zone UT est réservée à des activités touristiques. Il s'agit des activités autour du site du Lac de Villerest.

Un sous-secteur UTi concerne le secteur à risque d'inondation à proximité du barrage de Villerest.

ARTICLE UT 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Pour la sous-trame humide, dans les secteurs de cours d'eau protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sous la forme de trame graphique au plan de zonage :

- l'imperméabilisation, le remblaiement, l'affouillement, le drainage ou l'assèchement sauf pour un accès ponctuel au cours d'eau.

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

- Les constructions, installations et équipements à condition d'être à vocation d'activités touristiques,
- Les activités de restauration à condition d'être en lien avec la vocation touristique
- Les campings, parcs résidentiels de loisirs
- 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 bâtiments auxquels ils sont liés, et limités à 120 m² de surface de plancher.
- L'extension limitée de l'habitation existante dans la zone.
- Les constructions annexes (hors piscine) liées aux habitations existantes à condition de constituer un complément fonctionnel, sous réserve que leur emprise au sol soit inférieure à 50 m² au total sur l'unité foncière, et une piscine par habitation.

- Les aires de jeux et de sports à condition d'être liées à des activités touristiques,
- Les aires de stationnement à condition d'être liées à des activités touristiques,
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à une construction, installation et utilisation du sol autorisées dans la zone.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif
- Dans les secteurs de cours d'eau protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sous la forme de trame graphique au plan de zonage, seuls sont admis les travaux qui contribuent à les préserver ou qu'ils soient nécessaires aux réseaux d'eau potable, d'adduction d'eau, d'air et d'assainissement des eaux usées ou pluviales ainsi qu'au réseau électrique.
- En zone UTi, Les constructions et occupations du sol autorisées à condition de respecter les prescriptions de la zone inondable et après avis de la cellule risques de la DDT de la Loire, en application des principes de la disposition générale DG7.

ARTICLE UT 3 : ACCES ET VOIRIE

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique,

Les accès doivent être limités et regroupés le long des routes départementales au-delà des panneaux d'agglomération.

En dehors des panneaux d'agglomération, les portails doivent être implantés à minimum 5 mètres du bord de chaussée des routes départementales.

Le long des autres voies ou à l'intérieur des panneaux d'agglomération, les entrées, portails et garages doivent être édifiés de façon à permettre aux véhicules de stationner sans empiéter sur la chaussée.

Les accès et voiries doivent pouvoir supporter le passage des véhicules de service et notamment des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès des véhicules de secours et de services.

A l'extrémité des voies en impasse doit être aménagée une plate-forme d'évolution de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour.

ARTICLE UT 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle produisant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en exploitation, éventuellement par relevage, en respectant les caractéristiques d'un système séparatif à l'intérieur de l'unité foncière.

3 - Eaux pluviales :

Se reporter à l'annexe n°2 des dispositions générales.

Zones sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans³⁰ ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :
 - 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m²
 - 5 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha
 - 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha
 - 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

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

Zones peu sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans³¹ ;

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

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

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

4 - Electricité, téléphone, éclairage public et autres réseaux câblés :

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain. En ce qui concerne l'éclairage public, l'ensemble des nouveaux réseaux sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine.

ARTICLE UT 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UT 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

1. Dispositions générales :

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

³¹ Evènement pluvieux d'occurrence décennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 10 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 10 ans.

2. Dispositions le long des routes départementales en dehors des panneaux d'agglomération :

Le long des RD 18 et 84 et en dehors des panneaux d'agglomération, les retraits sont de 15 mètres de l'axe des RD 18 et 84 pour toutes les constructions.

Ces retraits ne concernent pas les extensions limitées de bâtiments existants, les annexes, 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 des obstacles latéraux en bordure des routes départementales

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

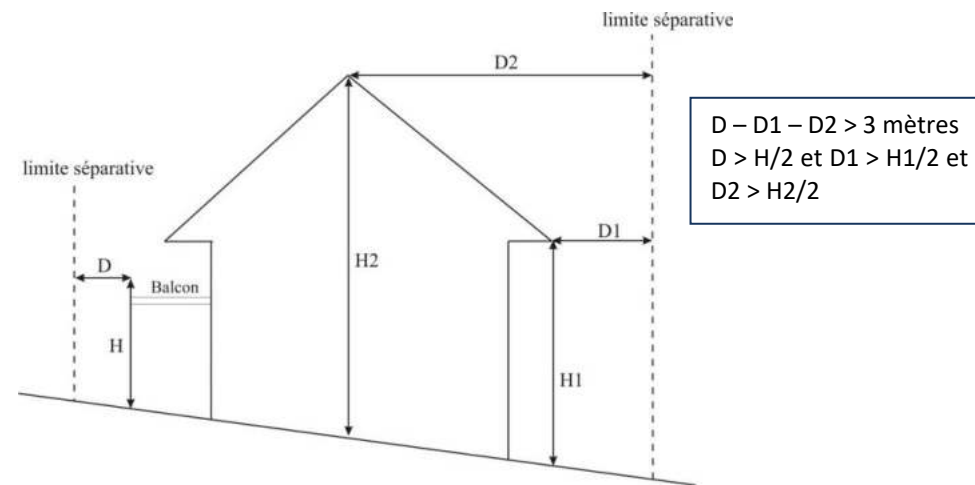
Recul des extensions de bâtiments existants en bordure des routes départementales

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

ARTICLE UT 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres



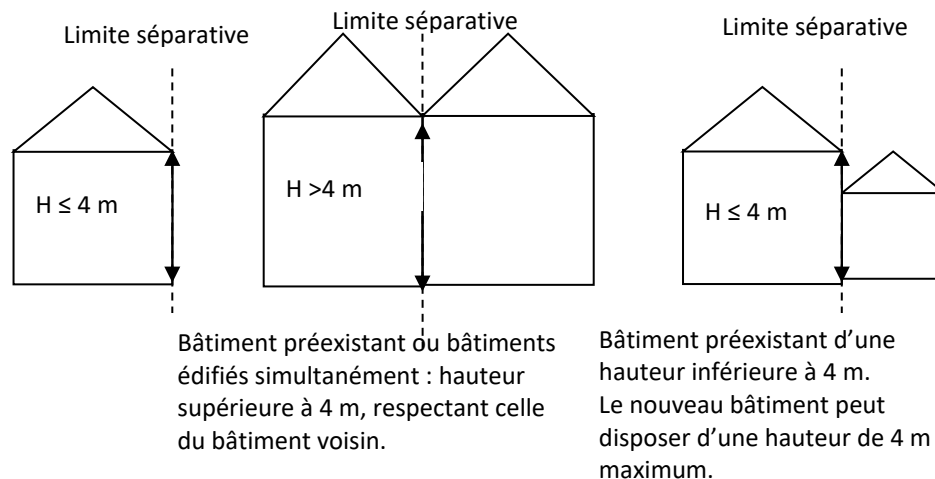
Les annexes, d'une emprise au sol inférieure à 20 m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 4 mètres à l'égout de toiture, peuvent s'implanter à une distance minimale de 1 mètre par rapport à la limite séparative afin de permettre les travaux d'entretien du bâtiment ou de maintenir une haie existante.

L'implantation des ouvrages techniques³² et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif est également autorisée à moins de 3 mètres.

- soit en limite séparative si leur hauteur est inférieure à 4 m sur la limite, avec une longueur sur limite de 15 mètres maximum

Lorsque la construction jouxte une autre construction édifiée antérieurement ou simultanément en limite séparative, la hauteur de la construction ne dépassera pas celle du bâtiment voisin, excepté si sa hauteur est inférieure à 4 mètres (dans ce cas, hauteur de 4 m maximum). L'aménagement de bâtiment existant en limite séparative et d'une hauteur supérieure à 4 mètres sur limite séparative est autorisé.

³² Il s'agit par exemple de poteaux, transformateurs,...



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

Non réglementé.

ARTICLE UT 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UT 10 : HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du sol existant jusqu'à l'égout du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Sur les terrains en pente, et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de 10 m. maximum dans le sens de la pente.

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 6 mètres à l'égout.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique.

ARTICLE UT 11 : ASPECT EXTERIEUR

Se reporter à la disposition générale DG8.

ARTICLE UT 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

ARTICLE UT 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les essences à grand développement et les essences non locales sont interdites. Les plantations doivent être compatibles avec la liste des essences présentes en annexe 1 du présent règlement.

Pour la sous-trame humide, dans les secteurs de cours d'eau protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sous la forme de trame graphique au plan de zonage, les prescriptions sont les suivantes :

- 1. Interdire la création de retenue dans le lit du cours d'eau ;
- 2. Autoriser l'élagage des arbres pour des prélèvements de bois ;
- 3. Autoriser le recépage ponctuel de jeunes plants d'arbre (de faible diamètre) ;
- 4. Interdire la coupe rase des boisements ;
- 5. Interdire le défrichement des boisements et le dessouchage pour ne pas déstabiliser les berges sauf pour un accès ponctuel au cours d'eau et sauf sur des digues pour des raisons de mise en sécurité des digues et sauf pour des peupleraies déjà présentes ;
- 6. Interdire l'imperméabilisation, le remblaiement, l'affouillement, le drainage ou l'assèchement sauf pour un accès ponctuel au cours d'eau ;
- 7. Interdire la populiculture ainsi que la plantation de résineux et d'espèces exogènes de type robinier, érable négundo...

- 8. Autoriser le défrichement des espèces exotiques envahissantes : renouée asiatique, ailanthe, jussie à grandes fleurs, érable négundo, robinier... ;
- 9. Autoriser les travaux qui contribuent à les préserver ou qu'ils soient nécessaires aux réseaux d'eau potable, d'adduction d'eau, d'air et d'assainissement des eaux usées ou pluviales ainsi qu'au réseau électrique.

ARTICLE UT 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE UT 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

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

Non réglementé.

TITRE 3 – Dispositions applicables aux zones à urbaniser

CHAPITRE IX - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Il s'agit d'une zone à urbaniser, non opérationnelle, non ouverte à l'urbanisation nécessitant une évolution du PLU. Il s'agit d'une zone à vocation principale d'habitat. La seule zone AU est délimitée sur le secteur du Saint Sulpice Nord et ne compte aucune construction. Cette zone AU ne pourra s'ouvrir à l'urbanisation qu'à partir de 2021 et après urbanisation de 50% de la zone AUc de Saint Sulpice Sud. Elle est concernée par un pourcentage de mixité sociale.

ARTICLE AU 1 : OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

Les ouvrages techniques à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation d'ouvrages techniques³³ nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée à l'alignement ou en recul.

ARTICLE AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L'implantation des ouvrages techniques³⁴ et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée sur limite séparative ou en retrait.

ARTICLE AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Non réglementé.

ARTICLE AU 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU 10 : HAUTEUR

Non réglementé.

³³ Il s'agit par exemple de poteaux, transformateurs,...

³⁴ Il s'agit par exemple de poteaux, transformateurs,...

ARTICLE AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

Se reporter à la disposition générale DG8.

ARTICLE AU 12 : STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AU 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les essences à grand développement et les essences non locales sont interdites. Les plantations doivent être compatibles avec la liste des essences présentes en annexe 1 du présent règlement.

ARTICLE AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

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

Non réglementé.

CHAPITRE X - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUc

Cette zone correspond aux extensions ou comblement des dents creuses au sein des quartiers d'habitat. Elle est affectée principalement aux habitations.

Ces zones sont soumises à des orientations d'aménagement et de programmation, il est donc nécessaire de se référer à la pièce n°3 du PLU.

Ces zones sont également concernées par des pourcentages de mixité sociale, il est donc nécessaire de se référer à la pièce n°4f du PLU.

ARTICLE AUc 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions agricoles et forestières
- Les industries
- Les commerces
- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- Les campings, habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs
- Les parcs d'attraction

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

- Toutes constructions compatibles et 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.
- Les entrepôts à condition d'être attenants à une construction et que leur emprise au sol soit inférieure à 150 m².
- Les affouillements et exhaussements de sol sous conditions qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des activités autorisées.
- Tout programme de logements doit comporter un minimum de 40 % de logements locatifs sociaux dans la zone AUc de Saint Sulpice Sud et de minimum 75 % de logements locatifs sociaux dans les zones AUc du Mayollet et de la Mirandole, au titre de l'article L.151-15° du code de l'urbanisme (cf. pièce n°4f du dossier de PLU).

- Les constructions et occupations du sol non interdites à l'article 1 et celles respectant les conditions de l'article 2 ci-dessus sont admises :
 - o pour la zone AUc du Mayollet dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, et en respectant les orientations d'aménagement et de programmation (se reporter à la pièce n°3 du PLU).
 - o pour la zone AUc de Saint Sulpice Sud, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble à compter de 2021 et après urbanisation de 20 % du total des 3 secteurs en zone UB prévus en OAP sur le secteur de la Lie Centre, et en respectant les orientations d'aménagement et de programmation (se reporter à la pièce n°3 du PLU)
 - o pour la zone AUc de la Mirandole, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, et en respectant les orientations d'aménagement et de programmation (se reporter à la pièce n°3 du PLU)
- les constructions et occupations du sol non énumérées à l'article 1 et celles respectant les conditions définies ci-dessus sont admises sous réserve de respecter les prescriptions applicables aux abords des canalisations de gaz.

ARTICLE AUc 3 : ACCES ET VOIRIE

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique,

Pour les autres voies ou à l'intérieur des panneaux d'agglomération, les entrées individuelles et portails doivent être implantés à 4 mètres de l'alignement, dans une échancrure de 6 mètres.

Les accès et voiries doivent pouvoir supporter le passage des véhicules de service et notamment le passage répété des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès des véhicules de secours et de services.

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

- soit disposer d'une aire de retournement suffisante pour les véhicules d'ordures ménagères
- soit disposer d'une aire suffisante pour le stockage des ordures ménagères et le regroupement des boîtes aux lettres, le long du domaine public.

ARTICLE AUc 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle produisant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en exploitation, éventuellement par relevage, en respectant les caractéristiques d'un système séparatif à l'intérieur de l'unité foncière.

3 - Eaux pluviales :

Se reporter à l'annexe n°2 des dispositions générales.

Zones sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans³⁵ ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :
 - 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m²
 - 5 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha
 - 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha
 - 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

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

³⁵ Evènement pluvieux d'occurrence trentennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 30 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 30 ans.

Zones peu sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans³⁶ ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont :
 - 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m²
 - 10 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha
 - 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha
 - 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

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

Concernant la zone AUc de Saint Sulpice Sud, elle ne dispose pas d'exutoire (fossé, cours d'eau, réseau unitaire ou séparatif...) pour les eaux pluviales et toutes les eaux devront donc être infiltrées.

4 - Electricité, téléphone, éclairage public et autres réseaux câblés :

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain. En ce qui concerne l'éclairage public, l'ensemble des nouveaux réseaux sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine.

ARTICLE AUc 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

³⁶ Evènement pluvieux d'occurrence décennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 10 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 10 ans.

ARTICLE AUc 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 3 m.

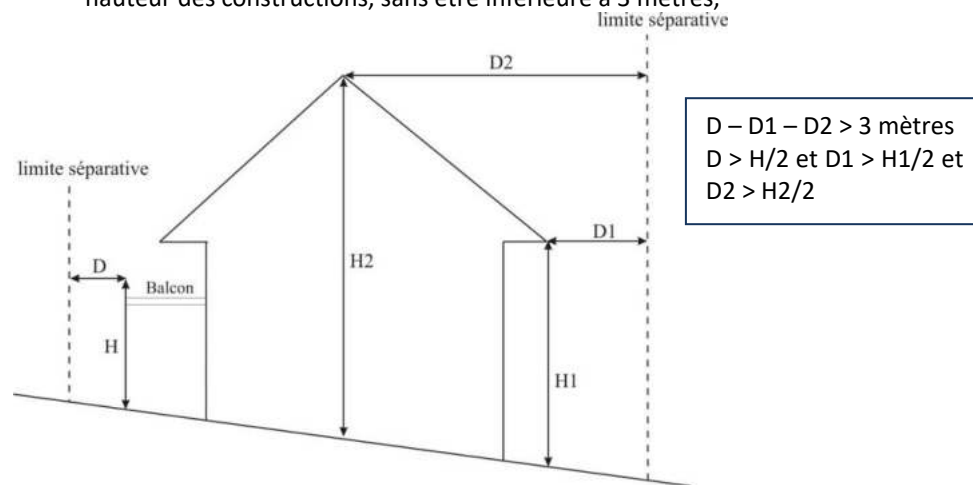
Cette règle peut être modifiée pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur les propriétés contiguës, ou lorsqu'il s'agit d'annexes à la construction principale, dans la mesure où cette modification ne compromet pas l'aménagement futur de la voie, la visibilité, la sécurité et l'intégration dans l'environnement immédiat.

L'implantation d'ouvrages techniques³⁷ nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif est également autorisée entre l'alignement et le recul imposé.

ARTICLE AUc 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres,



³⁷ Il s'agit par exemple de poteaux, transformateurs,...

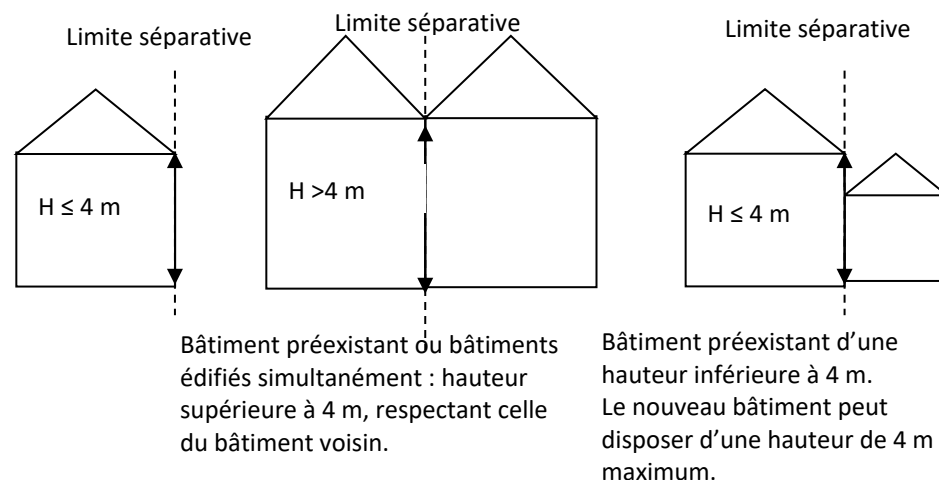
Les annexes, d'une emprise au sol inférieure à 20 m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 4 mètres à l'égout de toiture, peuvent s'implanter à une distance minimale de 1 mètre par rapport à la limite séparative afin de permettre les travaux d'entretien du bâtiment ou de maintenir une haie existante.

Le nu intérieur du bassin des piscines sera implanté à minimum 1 mètre des limites séparatives.

L'implantation des ouvrages techniques³⁸ et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif est également autorisée à moins de 3 mètres.

- soit en limite séparative si leur hauteur est inférieure à 4 m sur la limite, avec une longueur sur limite de 15 mètres maximum

Lorsque la construction jouxte une autre construction édifiée antérieurement ou simultanément en limite séparative, la hauteur de la construction ne dépassera pas celle du bâtiment voisin, excepté si sa hauteur est inférieure à 4 mètres (dans ce cas, hauteur de 4 m maximum). L'aménagement de bâtiment existant en limite séparative et d'une hauteur supérieure à 4 mètres sur limite séparative est autorisé.



³⁸ Il s'agit par exemple de poteaux, transformateurs,...

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

Les constructions principales d'habitation (hors annexes) doivent être implantées soit de façon accolée, soit distantes de 6 mètres minimum de tout point de la construction.

ARTICLE AUc 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUc 10 : HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du sol existant jusqu'à l'égout du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Sur les terrains en pente, et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de 10 m. maximum dans le sens de la pente.

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder :

- 6 mètres à l'égout pour la zone AUc de Saint Sulpice Sud
- et 9 mètres à l'égout pour les zones AUc du Mayollet et de la Mirandole.

La hauteur des entrepôts et constructions annexes ne pourra excéder 4 mètres à l'égout.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique.

ARTICLE AUc 11 : ASPECT EXTERIEUR

Se reporter à la disposition générale DG8.

ARTICLE AUc 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher, limité à 3 places par logement³⁹.

Pour les opérations comportant plusieurs logements, il est exigé une place de stationnement supplémentaire pour 2 logements.

ARTICLE AUc 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les essences à grand développement et les essences non locales sont interdites. Les plantations doivent être compatibles avec la liste des essences présentes en annexe 1 du présent règlement.

ARTICLE AUc 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE AUc 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

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

Non réglementé.

³⁹ Exemple : 1 place jusqu'à 40 m² de surface de plancher, 2 places de 41 m² à 80 m² de surface de plancher,...

CHAPITRE XI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU_s et AU_{sa}

Il s'agit d'une zone à urbaniser dévolue à la réalisation d'aménagements touristiques, sportifs et de loisirs. Il s'agit du secteur du golf de Champlong.

Elle comporte un secteur AU_{sa} qui relève de l'assainissement non collectif pour les eaux usées.

ARTICLE AU_s 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Dans les secteurs de cours d'eau protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sous la forme de trame graphique au plan de zonage :

- l'imperméabilisation, le remblaiement, l'affouillement, le drainage ou l'assèchement sauf pour un accès ponctuel au cours d'eau.

Dans les secteurs de mares protégés au titre de l'article L.113-29 du code de l'urbanisme sous la forme de trame graphique au plan de zonage :

- le remblaiement ou l'imperméabilisation.

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

- Toutes constructions ou installations nouvelles destinées aux aménagements touristiques, sportifs et de loisirs, aux équipements d'accueil et d'hébergement touristique, aires de jeux et de sport, au stationnement des véhicules, à condition d'être liés à l'activité golfique de la zone et de s'intégrer dans un aménagement cohérent et d'ensemble de la zone, et à condition que les équipements nécessaires soient réalisés en temps utile (voirie, réseaux, etc.).
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des installations, activités et services autorisés dans la zone, sous réserve d'être réalisées simultanément ou postérieurement aux activités correspondantes. Ces

locaux à usage d'habitation devront être intégrés aux bâtiments auxquels ils sont liés, et limités à 100 m² de surface de plancher.

- Les aires de camping ou de stationnement de caravanes, à condition d'être intégrées dans le milieu naturel et paysager.
- L'extension des bâtiments existants, dont le clos et le couvert sont assurés, sous réserve que la surface de plancher ainsi créée soit inférieure à 100 % de la surface existante à la date d'approbation du P.L.U. ou en selon les prescriptions définies à la disposition générale n°9 pour les éléments remarquables du paysage.
- Les annexes aux bâtiments existants sous réserve de se situer à proximité immédiate des habitations, et que leur emprise au sol soit inférieure à 50 m². Il ne sera autorisé qu'une construction annexe par propriété.
- Les affouillements et exhaussements de sol sous conditions qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des activités autorisées.
- Dans les secteurs de cours d'eau protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et dans les secteurs de mares protégés au titre de l'article L.113-29 du code de l'urbanisme, sous la forme de trames graphiques au plan de zonage, seuls sont admis les travaux qui contribuent à les préserver ou qu'ils soient nécessaires aux réseaux d'eau potable, d'adduction d'eau, d'air et d'assainissement des eaux usées ou pluviales ainsi qu'au réseau électrique.

ARTICLE AU_s 3 : ACCES ET VOIRIE

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique,

Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès des véhicules de secours et de services.

A l'extrémité des voies en impasse doit être aménagée une plate-forme d'évolution de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour.

ARTICLE AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement eaux usées:

Toute construction ou installation nouvelle produisant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en exploitation, en respectant les caractéristiques d'un système séparatif à l'intérieur de l'unité foncière.

Dans le secteur AUsa, l'assainissement non collectif est admis, sous réserve de respecter la réglementation en vigueur

3 - Eaux pluviales :

Se reporter à l'annexe n°2 des dispositions générales.

Zones sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans⁴⁰ ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :
 - 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m²
 - 5 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha
 - 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha
 - 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

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

⁴⁰ Evènement pluvieux d'occurrence trentennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 30 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 30 ans.

Zones peu sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans⁴¹ ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont :
 - 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m²
 - 10 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha
 - 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha
 - 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

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

4 - Electricité, téléphone, éclairage public et autres réseaux câbles :

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain. En ce qui concerne l'éclairage public, l'ensemble des nouveaux réseaux sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine.

ARTICLE AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

⁴¹ Evènement pluvieux d'occurrence décennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 10 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 10 ans.

ARTICLE AU6 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 3 m.

Les constructions existantes pourront être agrandies ou surélevées dans le même alignement que le bâtiment principal, dans la mesure où le projet ne compromet pas l'aménagement futur de la voie, la visibilité et la sécurité.

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

ARTICLE AU6 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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 doivent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale 3 mètres,
- soit en limite séparative s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres de hauteur sur ladite limite, ou si elles s'adossent à un bâtiment voisin construit en limite séparative, leur hauteur étant alors limitée à celle du bâtiment voisin.

ARTICLE AU6 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AU6 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40 % de la surface du terrain.

ARTICLE AU6 10 : HAUTEUR

La hauteur maximum des constructions, mesurée verticalement à partir du sol existant jusqu'à l'égout du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à celles mentionnées précédemment sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique.

ARTICLE AU6 11 : ASPECT EXTERIEUR

Se reporter aux dispositions générales DG8 et DG9.

ARTICLE AU6 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues devra correspondre aux besoins des constructions et installations nouvellement créées.

ARTICLE AU6 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Pour la sous-trame bocagère, dans les secteurs de haie, protégés au titre de l'article L.113-29 du code de l'urbanisme sous la forme de trame graphique au plan de zonage, les prescriptions sont les suivantes :

- 1. Interdire le défrichement (destruction) des haies sauf sur 10 mètres de linéaire de haie pour la création d'un nouveau chemin d'accès n'excédant pas 10 mètres de large rendu nécessaire pour l'accès et l'exploitation de la parcelle ;
- 2. Interdire le défrichement (destruction) des haies sauf pour la création ou agrandissement d'un bâtiment d'exploitation justifié par un permis de construire ;

- 3. Interdire le défrichement (destruction) des haies sauf pour les travaux nécessaires aux réseaux d'eau potable, d'adduction d'eau, d'air et d'assainissement des eaux usées ou pluviales ainsi qu'au réseau électrique ;
- 4. Autoriser le déplacement de haies dans la limite de 2 % du linéaire de l'exploitation par année (par « campagne ») ou de 5 mètres par année (par « campagne ») ;
- 5. Autoriser le remplacement de haies dans les cas de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque d'allergie et de qualité phytosanitaire des arbres ;
- 6. Autoriser pour le remplacement de haies que des essences locales (pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de laurier-cerise ni de laurier-sauce) ;
- 7. Autoriser l'égagement des haies pour des prélèvements de bois entre le 1er août et le 31 mars (sauf pour le point n°5) ;
- 8. Autoriser des coupes localisées pour des prélèvements de bois entre le 1er août et le 31 mars (sauf pour le point n°5).

Pour la sous-trame bocagère, dans les secteurs d'arbre isolé, protégés au titre de l'article L.113-29 du code de l'urbanisme sous la forme de trame graphique au plan de zonage, les prescriptions sont les suivantes :

- 1. Interdire le défrichement (destruction) des arbres isolés sauf pour la création d'un accès agricole et sauf pour la création ou l'agrandissement d'un bâtiment d'exploitation justifié par un permis de construire ;
- 2. Autoriser le remplacement d'arbres dans les cas de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque d'allergie et de qualité phytosanitaire des arbres,
- 3. Autoriser pour le remplacement d'arbres que des essences locales (pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de laurier-cerise ni de laurier sauce) ;
- 4. Autoriser l'égagement des arbres pour des prélèvements de bois.

Pour la sous-trame boisée, dans les secteurs de gros bois de feuillus, protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sous la forme de trame graphique au plan de zonage, les prescriptions sont les suivantes :

- 1. Interdire la coupe rase des « secteurs de gros bois de feuillus » sauf dans les cas de sécurité des biens et personnes et de qualité phytosanitaire des arbres ;

- 2. Interdire le défrichement, c'est-à-dire la destruction de l'état boisé des « secteurs de gros bois de feuillus » mettant fin à leur destination forestière⁴² ;
- 3. Autoriser l'égagement des arbres pour des prélèvements de bois ;
- 4. Autoriser des coupes localisées pour des prélèvements de bois ;
- interdire la plantation de résineux et d'espèces de feuillus exogènes de type robinier ;
- 5. Autoriser les travaux nécessaires aux réseaux d'eau potable, d'adduction d'eau, d'air et d'assainissement des eaux usées ou pluviales ainsi qu'au réseau électrique.

Pour la sous-trame humide, dans les secteurs de cours d'eau protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sous la forme de trame graphique au plan de zonage, les prescriptions sont les suivantes :

- 1. Interdire la création de retenue dans le lit du cours d'eau ;
- 2. Autoriser l'égagement des arbres pour des prélèvements de bois ;
- 3. Autoriser le recépage ponctuel de jeunes plants d'arbre (de faible diamètre) ;
- 4. Interdire la coupe rase des boisements ;
- 5. Interdire le défrichement des boisements et le dessouchage pour ne pas déstabiliser les berges sauf pour un accès ponctuel au cours d'eau et sauf sur des digues pour des raisons de mise en sécurité des digues et sauf pour des peupleraies déjà présentes ;
- 6. Interdire l'imperméabilisation, le remblaiement, l'affouillement, le drainage ou l'assèchement sauf pour un accès ponctuel au cours d'eau ;
- 7. Interdire la populiculture ainsi que la plantation de résineux et d'espèces exogènes de type robinier, érable négundo...
- 8. Autoriser le défrichement des espèces exotiques envahissantes : renouée asiatique, ailanthe, jussie à grandes fleurs, érable négundo, robinier...
- 9. Autoriser les travaux qui contribuent à les préserver ou qu'ils soient nécessaires aux réseaux d'eau potable, d'adduction d'eau, d'air et d'assainissement des eaux usées ou pluviales ainsi qu'au réseau électrique.

Pour la sous-trame humide, dans les secteurs de mare, protégés au titre de l'article L.113-29 du code de l'urbanisme sous la forme de trame graphique au plan de zonage, les prescriptions sont les suivantes :

- 1. Interdire le remblaiement ou l'imperméabilisation ;

⁴² L'état boisé se caractérise par (1) un sol contenant des arbres ou arbustes d'essences forestières et (2) un couvert arboré (projection verticale du houppier au sol) supérieur à 10 % de la surface considérée.

- 2. Interdire le défrichement et le dessouchage de la végétation arbustive et arborée des berges sauf pour l'accès des bêtes et le profilage des berges ; et sauf sur des digues pour des raisons de mise en sécurité des digues ;
- 3. Interdire la populiculture ainsi que la plantation de résineux et d'espèces exogènes de type robinier, érable négundo...
- 4. Interdire l'empoisonnement ;
- 5. Interdire les traitements par des produits phytosanitaires autour de la mare ;
- 6. Autoriser le curage en automne ;
- 7. Autoriser le défrichement des espèces exotiques envahissantes : renouée asiatique, ailanthe, jussie à grandes fleurs, érable négundo, robinier... ;
- 8. Autoriser les travaux qui contribuent à les préserver ou qu'ils soient nécessaires aux réseaux d'eau potable, d'adduction d'eau, d'air et d'assainissement des eaux usées ou pluviales ainsi qu'au réseau électrique.

ARTICLE AUs 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE AUs 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

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

Non réglementé.

TITRE 4 – Dispositions applicables aux zones agricoles

CHAPITRE XII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Il s'agit d'une zone agricole à protéger en raison notamment du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone agricole est une zone de protection de l'espace agricole permettant à l'agriculture de pouvoir se développer sans contrainte. Il s'agit d'une zone agricole assurant le développement des exploitations agricoles existantes, l'accueil de nouvelles et la préservation des terres agricoles. La zone A intègre également le bâti et les groupes de construction existants, dont leur évolution reste possible sous conditions.

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Les installations de production d'énergie solaire au sol sont interdites sur toute terre de production agricole (sauf pour les terres impropres à l'agriculture).

Pour la sous-trame humide :

Dans les secteurs de cours d'eau protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sous la forme de trame graphique au plan de zonage :

- l'imperméabilisation, le remblaiement, l'affouillement, le drainage ou l'assèchement sauf pour un accès ponctuel au cours d'eau.

Dans les secteurs de mares protégés au titre de l'article L.113-29 du code de l'urbanisme sous la forme de trame graphique au plan de zonage :

- le remblaiement ou l'imperméabilisation.

Pour la sous-trame ouverte et semi-ouverte thermophile, dans les secteurs de pelouses et de landes protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sous la forme de trame graphique au plan de zonage :

- la réduction « des secteurs de pelouse et lande ».

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

- Tous les bâtiments agricoles, les constructions, installations et utilisations du sol à condition d'être nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ou d'une CUMA.
- La construction à usage d'habitation et leurs annexes à condition d'être strictement liée et nécessaire à une exploitation agricole existante, de disposer d'une surface de plancher inférieure ou égale à 130 m² (*hors annexes et piscine*) et d'être intégrée aux installations de conditionnement et/ou de transformation des produits issus de l'exploitation ou implantée à proximité du bâtiment principal de l'exploitation (*et donc à une distance maximale de 100 m*). Les superficies des annexes (*hors piscine*) sont limitées à 50 m² d'emprise au sol au total⁴³.
- Les installations de tourisme à la ferme, à condition d'être complémentaires et nécessaires à une exploitation agricole existante, telles que :
 - o camping à la ferme,
 - o hébergements touristiques à condition d'être réalisés par aménagement de bâtiments existants.
- L'adaptation⁴⁴ et la réfection⁴⁵ des constructions existantes.
- Pour les habitations existantes, dans la zone agricole ou une zone mitoyenne, hors celles identifiées en élément remarquable du paysage au plan de zonage, dont le clos et le couvert sont assurés, disposant d'une emprise au sol supérieure ou égale à 60 m² :
 - o Leur aménagement
 - o Leur extension mesurée (*environ 30 % de la surface existante*) sous réserve que la surface de plancher finale après travaux n'excède pas 250 m² au total⁴⁶ (existant + extension)
 - o Les constructions annexes (*hors piscine*) à condition de constituer un complément fonctionnel d'une habitation existante dans la zone agricole

⁴³ Liste non exhaustive sur les conditions d'autorisation des habitations. Se reporter à la charte du foncier agricole.

⁴⁴ Voir définition en annexe

⁴⁵ Voir définition en annexe

⁴⁶ Si le bâtiment possède déjà une surface de plancher de 250 m², aucune extension ne sera autorisée.

- ou une zone mitoyenne, sous réserve que leur emprise au sol soit inférieure à 50 m² au total sur l'unité foncière.
- Une piscine par habitation à condition d'être liée à une habitation existante dans la zone agricole ou une zone mitoyenne et d'être limitée à 100 m² de surface de bassin⁴⁷.
- Pour les habitations existantes identifiées en élément remarquable du paysage au plan de zonage (*se reporter également à la disposition générale n°9*), dont le clos et le couvert sont assurés, disposant d'une emprise au sol supérieure ou égale à 60 m² :
 - Leur aménagement
 - Leur extension sous réserve que la surface de plancher finale après travaux n'excède pas 500 m² au total⁴⁸. (existant + extension)
 - Les constructions annexes (*hors piscine*) à condition de constituer un complément fonctionnel d'une habitation existante, sous réserve que leur emprise au sol soit inférieure à 50 m² au total sur l'unité foncière.
 - Une piscine par habitation à condition d'être liée à une habitation existante et d'être limitée à 100 m² de surface de bassin⁴⁹.
- Le changement de destination dans le volume existant des bâtiments identifiés au plan de zonage à condition de ne pas remettre en cause le fonctionnement d'une exploitation agricole et d'être :
 - à vocation d'habitation ou d'hébergement hôtelier pour le bâtiment situé au Domaine de la Croix.
 - à vocation d'hébergement hôtelier et restauration pour le bâtiment situé Champlong.
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à une construction, installation et utilisation du sol autorisées dans la zone.
- Les ouvrages techniques⁵⁰ nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif à condition de ne pas compromettre le caractère agricole de la zone.
- les constructions et occupations du sol respectant les conditions définies ci-dessus sont admises sous réserve de respecter les prescriptions applicables aux abords des canalisations de gaz.

⁴⁷ Le calcul se réalise à compter du nu intérieur du bassin de la piscine.

⁴⁸ Si le bâtiment possède déjà une surface de plancher de 500 m², aucune extension ne sera autorisée.

⁴⁹ Le calcul se réalise à compter du nu intérieur du bassin de la piscine.

⁵⁰ Il s'agit par exemple de poteaux, transformateurs,...

- Dans les secteurs de cours d'eau protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et dans les secteurs de mares protégés au titre de l'article L.113-29 du code de l'urbanisme, sous la forme de trames graphiques au plan de zonage, seuls sont admis les travaux qui contribuent à les préserver ou qu'ils soient nécessaires aux réseaux d'eau potable, d'adduction d'eau, d'air et d'assainissement des eaux usées ou pluviales ainsi qu'au réseau électrique.
- Dans les secteurs de retenues protégés au titre de l'article L.113-29 du code de l'urbanisme sous la forme de trame graphique au plan de zonage, seuls sont admis les travaux nécessaires aux réseaux d'eau potable, d'adduction d'eau, d'air et d'assainissement des eaux usées ou pluviales ainsi qu'au réseau électrique.
- Dans les secteurs de pelouses et landes protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sous la forme de trame graphique au plan de zonage, seuls sont admis les travaux nécessaires aux réseaux d'eau potable, d'adduction d'eau, d'air et d'assainissement des eaux usées ou pluviales ainsi qu'au réseau électrique.

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès doivent être limités et regroupés le long des routes départementales au-delà des panneaux d'agglomération.

En dehors des panneaux d'agglomération, les portails doivent être implantés à minimum 5 mètres du bord de chaussée des routes départementales.

Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès des véhicules de secours et de services.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau :

Toute construction d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable, s'il existe.

En l'absence de réseau public de distribution, la desserte par source, puits ou forage privé, ne pourra être admise que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

En absence de réseau public, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, l'assainissement non collectif est admis, sous réserve de respecter la réglementation en vigueur

3 - Eaux pluviales :

Se reporter à l'annexe n°2 des dispositions générales.

Zones sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans⁵¹ ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :
 - o 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m²
 - o 5 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha
 - o 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha
 - o 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

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

Zones peu sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans⁵² ;

⁵¹ Evènement pluvieux d'occurrence trentennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 30 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 30 ans.

- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont :

- o 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m²
- o 10 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha
- o 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha
- o 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

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

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Dispositions générales :

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 3 m.

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 : visibilité, accès, et à condition de respecter la distance existante.

⁵² Evènement pluvieux d'occurrence décennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 10 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 10 ans.

L'implantation d'ouvrages techniques⁵³ nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif est également autorisée entre l'alignement et le recul imposé.

2. Dispositions le long des routes départementales en dehors des panneaux d'agglomération :

Le long des routes départementales et en dehors des panneaux d'agglomération, les retraits sont les suivants :

- 15 mètres de l'axe des RD 18, 84 et 203 pour toutes les constructions
- 35 mètres de l'axe de la RD 53 pour les constructions à usage d'habitation et 25 mètres pour les autres constructions

Ces retraits ne concernent pas les extensions limitées de bâtiments existants, les annexes, 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 des obstacles latéraux en bordure des routes départementales

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

Recul des extensions de bâtiments existants en bordure des routes départementales

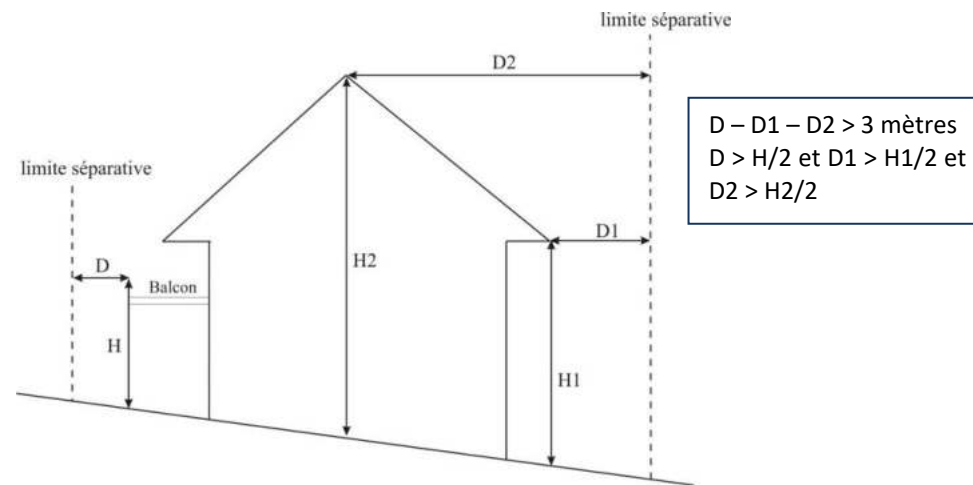
Tout projet d'extension de bâtiment existant à l'intérieur des marges de recul ne doit pas réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, ainsi que les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres,

⁵³ Il s'agit par exemple de poteaux, transformateurs,...



Les annexes, d'une emprise au sol inférieure à 20 m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 4 mètres à l'égout de toiture, peuvent s'implanter à une distance minimale de 1 mètre par rapport à la limite séparative afin de permettre les travaux d'entretien du bâtiment ou de maintenir une haie existante.

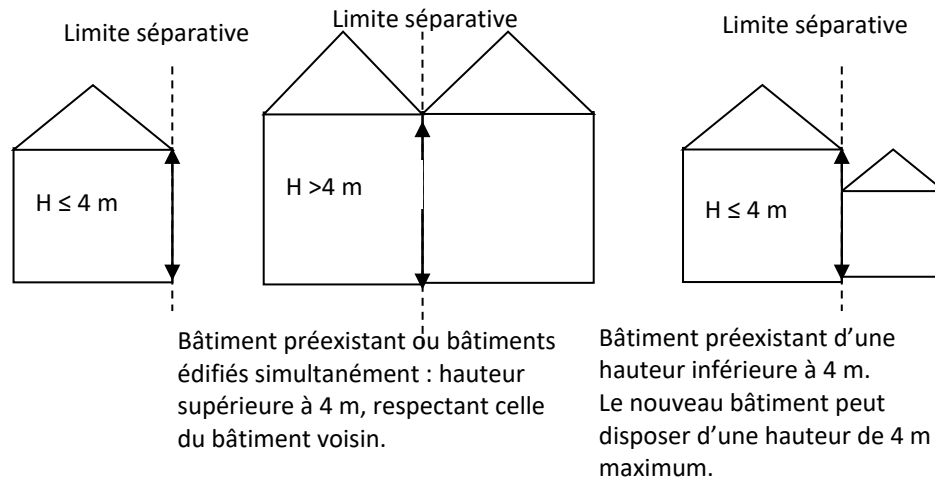
Le nu intérieur du bassin des piscines sera implanté à minimum 1 mètre des limites séparatives.

L'implantation des ouvrages techniques⁵⁴ et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif est également autorisée à moins de 3 mètres.

- soit en limite séparative si leur hauteur est inférieure à 4 m sur la limite, avec une longueur sur limite de 15 mètres maximum

Lorsque la construction jouxte une autre construction édifiée antérieurement ou simultanément en limite séparative, la hauteur de la construction ne dépassera pas celle du bâtiment voisin, excepté si sa hauteur est inférieure à 4 mètres (dans ce cas, hauteur de 4 m maximum). L'aménagement de bâtiment existant en limite séparative et d'une hauteur supérieure à 4 mètres sur limite séparative est autorisé.

⁵⁴ Il s'agit par exemple de poteaux, transformateurs,...



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

La construction à usage d'habitation liée et nécessaire à une exploitation agricole doit être intégrée aux installations de conditionnement et/ou de transformation des produits issus de l'exploitation ou s'implanter à proximité du bâtiment principal de l'exploitation (et donc à une distance maximale de 100 m)⁵⁵.

Les constructions annexes et les piscines doivent s'implanter à 20 mètres maximum d'un point du bâtiment principal de l'habitation.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

⁵⁵ Se reporter à la charte du foncier agricole.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du sol existant jusqu'à l'égout du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Sur les terrains en pente, et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de 10 m. maximum dans le sens de la pente.

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder :

- 6 mètres pour les constructions à usage d'habitation,
- 4 mètres pour les annexes à ces constructions,
- et 14 mètres pour les autres constructions.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à celles mentionnées précédemment sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

Se reporter aux dispositions générales DG8 et DG9.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations, et être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

En plus de la disposition précédente, pour les constructions et les changements de destination à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher, limité à 3 places par logement⁵⁶.

⁵⁶ Exemple : 1 place jusqu'à 40 m² de surface de plancher, 2 places de 41 m² à 80 m² de surface de plancher,...

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Pour la sous-trame bocagère, dans les secteurs de haie, protégés au titre de l'article L.113-29 du code de l'urbanisme sous la forme de trame graphique au plan de zonage, les prescriptions sont les suivantes :

- 1. Interdire le défrichement (destruction) des haies sauf sur 10 mètres de linéaire de haie pour la création d'un nouveau chemin d'accès n'excédant pas 10 mètres de large rendu nécessaire pour l'accès et l'exploitation de la parcelle ;
- 2. Interdire le défrichement (destruction) des haies sauf pour la création ou agrandissement d'un bâtiment d'exploitation justifié par un permis de construire ;
- 3. Interdire le défrichement (destruction) des haies sauf pour les travaux nécessaires aux réseaux d'eau potable, d'adduction d'eau, d'air et d'assainissement des eaux usées ou pluviales ainsi qu'au réseau électrique ;
- 4. Autoriser le déplacement de haies dans la limite de 2 % du linéaire de l'exploitation par année (par « campagne ») ou de 5 mètres par année (par « campagne ») ;
- 5. Autoriser le remplacement de haies dans les cas de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque d'allergie et de qualité phytosanitaire des arbres ;
- 6. Autoriser pour le remplacement de haies que des essences locales (pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de laurier-cerise ni de laurier-sauce) ;
- 7. Autoriser l'élagage des haies pour des prélèvements de bois entre le 1er août et le 31 mars (sauf pour le point n°5) ;
- 8. Autoriser des coupes localisées pour des prélèvements de bois entre le 1er août et le 31 mars (sauf pour le point n°5).

Pour la sous-trame bocagère, dans les secteurs d'arbre isolé, protégés au titre de l'article L.113-29 du code de l'urbanisme sous la forme de trame graphique au plan de zonage, les prescriptions sont les suivantes :

- 1. Interdire le défrichement (destruction) des arbres isolés sauf pour la création d'un accès agricole et sauf pour la création ou l'agrandissement d'un bâtiment d'exploitation justifié par un permis de construire ;
- 2. Autoriser le remplacement d'arbres dans les cas de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque d'allergie et de qualité phytosanitaire des arbres,

- 3. Autoriser pour le remplacement d'arbres que des essences locales (pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de laurier-cerise ni de laurier-sauce) ;
- 4. Autoriser l'élagage des arbres pour des prélèvements de bois.

Pour la sous-trame ouverte et semi-ouverte thermophile, dans les secteurs de pelouse et lande, protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sous la forme de trame graphique au plan de zonage, les prescriptions sont les suivantes :

- 1. Interdire la réduction des « secteurs de pelouse et lande » sauf pour une réduction modérée de la surface des « secteurs de pelouse et de lande » repérés sur le règlement graphique ; afin de pouvoir être considérée comme « modérée », la réduction calculée à la parcelle d'un, des ou des parties de « secteurs de pelouse et de lande » dans une parcelle ne devra pas être supérieure à 15 % de la surface d'un, des ou des parties de « secteurs de pelouse et de lande » de la parcelle concernée (voir schéma ci-dessous) ;

A : la réduction modérée concerne 15 % de la surface du « secteur de pelouse et de lande » de la parcelle, donc de l'ensemble du secteur.

B : plusieurs réductions sont possibles dans le même « secteur de pelouse et de lande » si elles ne sont pas dans la même parcelle. Dans ce cas, le calcul se fonde sur la surface du « secteur de pelouse et de lande » de la parcelle (pointillé noir).

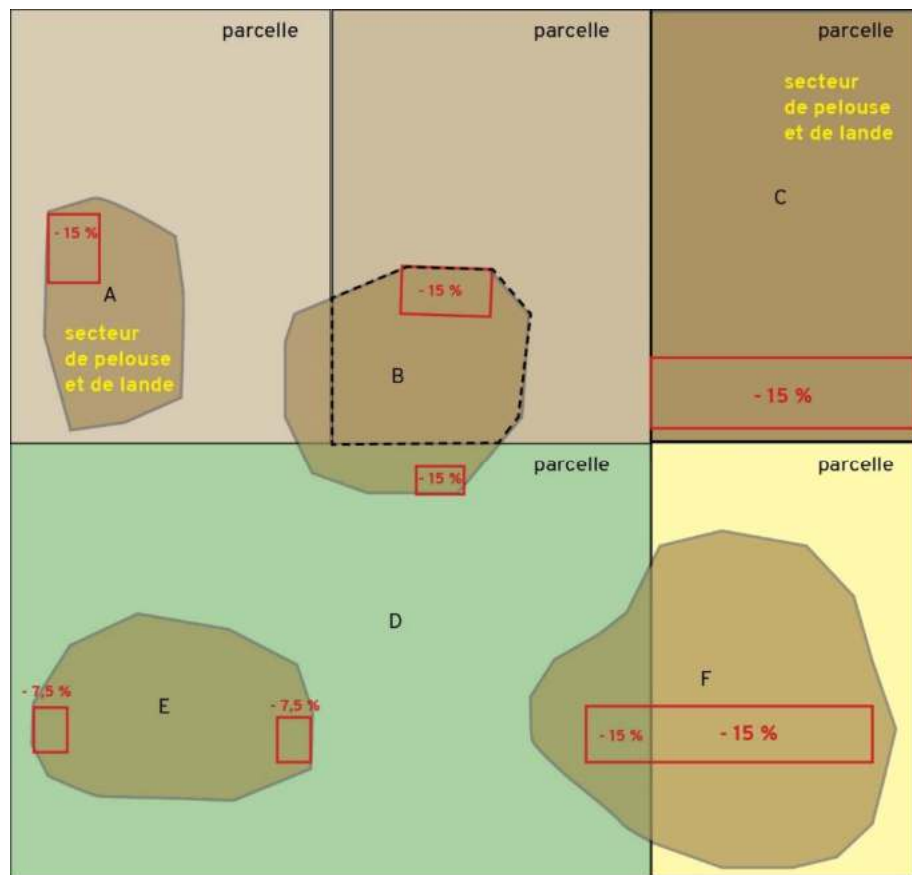
C : le « secteur de pelouse et de lande » s'étend sur l'ensemble de la parcelle : les 15 % sont calculés à partir de la surface du secteur de la parcelle.

D : plusieurs réductions de « secteur de pelouse et de lande » sont possibles dans la même parcelle. Toutefois les surfaces à réduire sont toujours calculées en fonction de la surface du secteur. Pour éviter toutes suppressions de secteur, les surfaces à réduire ne sont pas interchangeables.

E : plusieurs réductions sont possibles dans le même « secteur de pelouse et de lande » à condition que la somme des surfaces réduites ne soit pas supérieure à 15 % de la superficie du secteur.

F : une réduction dans deux parcelles nécessite deux calculs en fonction de la surface du secteur dans chaque parcelle.

Commune de Villerest – Révision du PLU



réduction modérée d'un « secteur de pelouse et de lande » (conception Bioinsight)

- 2. Autoriser les travaux qui contribuent à les préserver comme les interventions mécaniques et les travaux de broyage visant à lutter contre leur embroussaillage ;
- 3. Autoriser les travaux nécessaires aux réseaux d'eau potable, d'adduction d'eau, d'air et d'assainissement des eaux usées ou pluviales ainsi qu'au réseau électrique.

Pour la sous-trame humide, dans les secteurs de cours d'eau protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sous la forme de trame graphique au plan de zonage, les prescriptions sont les suivantes :

- 1. Interdire la création de retenue dans le lit du cours d'eau ;

- 2. Autoriser l'élagage des arbres pour des prélèvements de bois ;
- 3. Autoriser le recépage ponctuel de jeunes plants d'arbre (de faible diamètre) ;
- 4. Interdire la coupe rase des boisements ;
- 5. Interdire le défrichement des boisements et le dessouchage pour ne pas déstabiliser les berges sauf pour un accès ponctuel au cours d'eau et sauf sur des digues pour des raisons de mise en sécurité des digues et sauf pour des peupleraies déjà présentes ;
- 6. Interdire l'imperméabilisation, le remblaiement, l'affouillement, le drainage ou l'assèchement sauf pour un accès ponctuel au cours d'eau ;
- 7. Interdire la populiculture ainsi que la plantation de résineux et d'espèces exogènes de type robinier, érable négundo...
- 8. Autoriser le défrichement des espèces exotiques envahissantes : renouée asiatique, ailanthe, jussie à grandes fleurs, érable négundo, robinier...
- 9. Autoriser les travaux qui contribuent à les préserver ou qu'ils soient nécessaires aux réseaux d'eau potable, d'adduction d'eau, d'air et d'assainissement des eaux usées ou pluviales ainsi qu'au réseau électrique.

Pour la sous-trame humide, dans les secteurs de mare, protégés au titre de l'article L.113-29 du code de l'urbanisme sous la forme de trame graphique au plan de zonage, les prescriptions sont les suivantes :

- 1. Interdire le remblaiement ou l'imperméabilisation ;
- 2. Interdire le défrichement et le dessouchage de la végétation arbustive et arborée des berges sauf pour l'accès des bêtes et le profilage des berges ; et sauf sur des digues pour des raisons de mise en sécurité des digues ;
- 3. Interdire la populiculture ainsi que la plantation de résineux et d'espèces exogènes de type robinier, érable négundo...
- 4. Interdire l'empoisonnement ;
- 5. Interdire les traitements par des produits phytosanitaires autour de la mare ;
- 6. Autoriser le curage en automne ;
- 7. Autoriser le défrichement des espèces exotiques envahissantes : renouée asiatique, ailanthe, jussie à grandes fleurs, érable négundo, robinier...
- 8. Autoriser les travaux qui contribuent à les préserver ou qu'ils soient nécessaires aux réseaux d'eau potable, d'adduction d'eau, d'air et d'assainissement des eaux usées ou pluviales ainsi qu'au réseau électrique.

Pour la sous-trame humide, dans les secteurs de retenue, protégés au titre de l'article L.113-29 du code de l'urbanisme sous la forme de trame graphique au plan de zonage, les prescriptions sont les suivantes :

- 1. Autoriser les assèchements ;
- 2. Interdire la populiculture ainsi que la plantation de résineux et d'espèces exogènes de type robinier, érable négundo... ;
- 3. Autoriser le défrichement des espèces exotiques envahissantes : renouée asiatique, ailanthe, jussie à grandes fleurs, érable négundo, robinier... ;
- 4. Autoriser les travaux nécessaires aux réseaux d'eau potable, d'adduction d'eau, d'air et d'assainissement des eaux usées ou pluviales ainsi qu'au réseau électrique.

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE A 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

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

Non réglementé.

TITRE 5 – Dispositions applicables aux zones naturelles

CHAPITRE XIII - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N, Nn, Ns, Np, Np1, Ne, NL, NLc, NLp

Il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de protéger de l'urbanisation 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 :

- des sous-secteurs naturels de protection :
 - o Un sous-secteur N
 - o Un sous-secteur Nn de protection du site Natura 2000, selon la Directive Habitats
 - o Un sous-secteur Ns correspondant à un secteur avec une évolution du bâti plus limitée
 - o Deux sous-secteurs Np et Np1, de protection paysagère

Ces sous-secteurs intègrent du bâti, dont l'évolution reste possible sous conditions.

Les sous-secteurs Np1 et Ns comportant du bâti, autorisent une évolution du bâti plus limitée.

- des sous-secteurs naturels avec des aménagements possibles :
 - o Un sous-secteur NL réservé aux activités de sport, détente et loisirs mais sans construction possible. Cette zone sur le secteur du Lac est en partie concernée par une orientation d'aménagement et de programmation (se reporter à la pièce n°3 du dossier de PLU).
 - o Un sous-secteur NLp réservé à du stationnement sans construction possible. Cette zone sur le secteur du Lac est en partie concernée par une orientation d'aménagement et de programmation (se reporter à la pièce n°3 du dossier de PLU).
- Des sous-secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) :
 - o Un sous-secteur Ne réservé à des activités économiques et de services
 - o Un sous-secteur NLc réservé à la construction d'une salle d'animation communale sur le secteur du Lac et concernée par une orientation

d'aménagement et de programmation (se reporter à la pièce n°3 du dossier de PLU).

Les zones indicées « i » font état du risque d'inondation.

La zone N est en partie couverte par une trame spécifique où l'exploitation de carrières est autorisée.

La zone N est en partie couverte par une trame spécifique concernant la protection des captages. Il est nécessaire de se reporter aux annexes n°6 du PLU sur les servitudes d'utilité publique.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Pour la sous-trame humide :

Dans les secteurs de cours d'eau à forte biodiversité protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sous la forme de trame graphique au plan de zonage :

- la création de retenue et de plan d'eau
- les équipements d'intérêt collectif et services publics
- l'imperméabilisation, le remblaiement, l'affouillement, le drainage ou l'assèchement ;

Dans les secteurs de cours d'eau protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sous la forme de trame graphique au plan de zonage :

- l'imperméabilisation, le remblaiement, l'affouillement, le drainage ou l'assèchement sauf pour un accès ponctuel au cours d'eau.

Dans les secteurs de mares protégés au titre de l'article L.113-29 du code de l'urbanisme sous la forme de trame graphique au plan de zonage :

- le remblaiement ou l'imperméabilisation.

Pour la sous-trame ouverte et semi-ouverte thermophile, dans les secteurs de pelouses et de landes protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sous la forme de trame graphique au plan de zonage :

- la réduction « des secteurs de pelouse et lande ».

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

En zones Nn et Nni :

- Un réseau viaire piéton et cyclable en dehors des secteurs humides.
- Dans la zone servitude de gaz (I3), toute installation à condition de respecter les dispositions des servitudes d'utilité publique.

En zones N et Ni :

- L'adaptation⁵⁷ et la réfection⁵⁸ des constructions existantes.
- Pour les habitations existantes, dans la zone naturelle ou une zone mitoyenne, hors celles identifiées en élément remarquable du paysage au plan de zonage, dont le clos et le couvert sont assurés, disposant d'une emprise au sol supérieure ou égale à 60 m² :
 - o Leur aménagement
 - o Leur extension mesurée (*environ 30 % de la surface existante*) sous réserve que la surface de plancher finale après travaux n'excède pas 250 m² au total⁵⁹. (existant + extension)
 - o Les constructions annexes (*hors piscine*) à condition de constituer un complément fonctionnel d'une habitation existante dans la zone naturelle ou une zone mitoyenne, sous réserve que leur emprise au sol soit inférieure à 50 m² au total sur l'unité foncière.
 - o Une piscine par habitation à condition d'être liée à une habitation existante dans la zone naturelle ou une zone mitoyenne et d'être limitée à 100 m² de surface de bassin⁶⁰.
- Pour les habitations existantes identifiées en élément remarquable du paysage au plan de zonage (*se reporter également à la disposition générale n°9*), dont le clos et le couvert sont assurés, disposant d'une emprise au sol supérieure ou égale à 60 m² :
 - o Leur aménagement
 - o Leur extension sous réserve que la surface de plancher finale après travaux n'excède pas 500 m² au total⁶¹. (existant + extension)

⁵⁷ Voir définition en annexe

⁵⁸ Voir définition en annexe

⁵⁹ Si le bâtiment possède déjà une surface de plancher de 250 m², aucune extension ne sera autorisée.

⁶⁰ Le calcul se réalise à compter du nu intérieur du bassin de la piscine.

- o Les constructions annexes (*hors piscine*) à condition de constituer un complément fonctionnel d'une habitation existante dans la zone naturelle ou une zone mitoyenne, sous réserve que leur emprise au sol soit inférieure à 50 m² au total sur l'unité foncière.
- o Une piscine par habitation à condition d'être liée à une habitation existante dans la zone naturelle ou une zone mitoyenne et d'être limitée à 100 m² de surface de bassin⁶².
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à une construction, installation et utilisation du sol autorisées dans la zone.

En zone Ns :

- Pour les constructions existantes, l'aménagement de l'existant.
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à une construction, installation et utilisation du sol autorisées dans la zone.

En zones Np, Npi et Np1 :

- L'adaptation⁶³ et la réfection⁶⁴ des constructions existantes.
- Pour les habitations existantes, dans la zone naturelle ou une zone mitoyenne, hors celles identifiées en élément remarquable du paysage au plan de zonage, dont le clos et le couvert sont assurés, disposant d'une emprise au sol supérieure ou égale à 60 m² :
 - o Leur aménagement
 - o Leur extension mesurée (*environ 30 % de la surface existante*) sous réserve que la surface de plancher finale après travaux n'excède pas 250 m² au total⁶⁵. (existant + extension)
 - o Une piscine par habitation à condition d'être liée à une habitation existante dans la zone naturelle ou une zone mitoyenne, d'être limitée à 100 m² de surface de bassin⁶⁶ et d'être réalisée en extension⁶⁷. de

⁶¹ Si le bâtiment possède déjà une surface de plancher de 500 m², aucune extension ne sera autorisée.

⁶² Le calcul se réalise à compter du nu intérieur du bassin de la piscine.

⁶³ Voir définition en annexe

⁶⁴ Voir définition en annexe

⁶⁵ Si le bâtiment possède déjà une surface de plancher de 250 m², aucune extension ne sera autorisée.

⁶⁶ Le calcul se réalise à compter du nu intérieur du bassin de la piscine.

⁶⁷ Il s'agit de réaliser la piscine dans le prolongement de l'habitation, en continuité au niveau de la plage, la margelle ou du bassin.

l'habitation et de faire l'objet d'une bonne intégration paysagère limitant son impact visuel depuis le secteur du barrage.

- Pour les habitations existantes identifiées en élément remarquable du paysage au plan de zonage (*se reporter également à la disposition générale n°9*), dont le clos et le couvert sont assurés, disposant d'une emprise au sol supérieure ou égale à 60 m² :
 - o Leur aménagement
 - o Leur extension sous réserve que la surface de plancher finale après travaux n'excède pas 500 m² au total⁶⁸. (existant + extension)
 - o Les constructions annexes (*hors piscine*) à condition de constituer un complément fonctionnel d'une habitation existante dans la zone naturelle ou une zone mitoyenne, sous réserve que leur emprise au sol soit inférieure à 50 m² au total sur l'unité foncière.
 - o Une piscine par habitation à condition d'être liée à une habitation existante dans la zone naturelle ou une zone mitoyenne et d'être limitée à 100 m² de surface de bassin⁶⁹. et d'être réalisée en extension⁷⁰. de l'habitation et de faire l'objet d'une bonne intégration paysagère limitant son impact visuel depuis le secteur du barrage.
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à une construction, installation et utilisation du sol autorisées dans la zone.

En plus en zone Np1 :

- Les aires de stationnement non imperméabilisées
- Les aires de jeux et de sports

En plus en zones N et Np :

- Les aires de stationnement non imperméabilisées uniquement sur les secteurs délimités par des emplacements réservés à cet effet sur le plan de zonage.

En zone Ne :

- Les activités de services, d'hébergement et les entrepôts dans les zones Ne à Saint Sulpice et à la Mirandole.

⁶⁸ Si le bâtiment possède déjà une surface de plancher de 500 m², aucune extension ne sera autorisée.

⁶⁹ Le calcul se réalise à compter du nu intérieur du bassin de la piscine.

⁷⁰ Il s'agit de réaliser la piscine dans le prolongement de l'habitation, en continuité au niveau de la plage, la margelle ou du bassin.

- Les constructions artisanales et les entrepôts dans la zone Ne à Valours.
- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existante
- Les constructions annexes et piscine à condition de constituer un complément fonctionnel d'une habitation ou activité existante, sous réserve que l'emprise au sol des annexes (hors piscine) soit inférieure à 50 m² au total sur l'unité foncière et que celle des piscines soit limitée à 100 m² de bassin⁷¹.
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à une construction, installation et utilisation du sol autorisées dans la zone.

En zones NL et NLi :

- Les aires de jeux et de sports
- Les aires de stationnement
- L'aménagement des constructions présentes
- Les équipements d'accueil et de sécurité nécessaires à la pratique de la baignade, des sports nautiques, de la promenade ou de la randonnée
- Les constructions et occupations du sol énumérées ci-avant à condition de respecter les orientations d'aménagement et de programmation (cf. pièce n°3 du dossier de PLU).

En zone NLp :

- Les aires de jeux et de sports
- Les aires de stationnement
- Les routes nouvelles
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à une construction, installation et utilisation du sol autorisées dans la zone.
- Les constructions et occupations du sol énumérées ci-avant à condition de respecter les orientations d'aménagement et de programmation (cf. pièce n°3 du dossier de PLU).

En zone NLpi :

- Les aires de jeux et de sports
- Les aires de stationnement à condition de réduire la vulnérabilité et l'imperméabilisation par rapport à la situation actuelle
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à une construction, installation et utilisation du sol autorisées dans la zone, ou

⁷¹ Le calcul se réalise à compter du nu intérieur du bassin de la piscine.

sous réserve de remettre en état la rive du barrage avant aménagement en épousant les courbes de niveaux⁷².

- Les constructions et occupations du sol énumérées ci-avant à condition de respecter les orientations d'aménagement et de programmation (cf. pièce n°3 du dossier de PLU).

En zone NLc :

- Les aires de jeux et de sports
- Les aires de stationnement
- Les routes nouvelles
- La construction d'un équipement public à vocation culturelle, sportive et/ou de loisirs d'une emprise au sol maximale de 1 500 m².
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à une construction, installation et utilisation du sol autorisées dans la zone.
- Les constructions et occupations du sol énumérées ci-avant à condition de respecter les prescriptions relatives à la prise en compte du risque d'inondation et les orientations d'aménagement et de programmation (cf. pièce n°3 du dossier de PLU).

En plus en zones Ni, Nni, Npi, NLi, NLpi :

- Les constructions et occupations du sol autorisées à condition de respecter les prescriptions de la zone inondable et après avis de la cellule risques de la DDT de la Loire, en application des principes de la disposition générale DG7.

Dans toutes les zones :

- Les constructions et occupations du sol respectant les conditions définies ci-dessus sont admises sous réserve de respecter les prescriptions applicables à la protection des captages.
- Les constructions et occupations du sol respectant les conditions définies ci-dessus sont admises sous réserve de respecter les prescriptions applicables aux abords des canalisations de gaz.
- Les ouvrages techniques⁷³ nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif à condition de ne pas compromettre le caractère naturel de la zone.

⁷² Ce dernier point concerne le remodelage du terrain au niveau de la mise à l'eau des kayacs en améliorant la situation actuelle.

⁷³ Il s'agit par exemple de poteaux, transformateurs,...

- Dans les secteurs de cours d'eau à forte biodiversité protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, dans les secteurs de cours d'eau protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et dans les secteurs de mares protégés au titre de l'article L.113-29 du code de l'urbanisme, sous la forme de trames graphiques au plan de zonage, seuls sont admis les travaux qui contribuent à les préserver ou qu'ils soient nécessaires aux réseaux d'eau potable, d'adduction d'eau, d'air et d'assainissement des eaux usées ou pluviales ainsi qu'au réseau électrique.
- Dans les secteurs de retenues protégés au titre de l'article L.113-29 du code de l'urbanisme sous la forme de trame graphique au plan de zonage, seuls sont admis les travaux nécessaires aux réseaux d'eau potable, d'adduction d'eau, d'air et d'assainissement des eaux usées ou pluviales ainsi qu'au réseau électrique.
- Dans les secteurs de pelouses et landes protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sous la forme de trame graphique au plan de zonage, seuls sont admis les travaux nécessaires aux réseaux d'eau potable, d'adduction d'eau, d'air et d'assainissement des eaux usées ou pluviales ainsi qu'au réseau électrique.

Dans la zone N couverte par la trame spécifique relative à l'exploitation des carrières, sont autorisés :

- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Le stockage de matériaux issus des carrières
- Les installations et notamment les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des carrières.
- Les constructions et entrepôts liés à l'exploitation de la carrière.
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à une construction, installation et utilisation du sol autorisées dans la zone.

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès doivent être limités et regroupés le long des routes départementales au-delà des panneaux d'agglomération.

En dehors des panneaux d'agglomération, les portails doivent être implantés à minimum 5 mètres du bord de chaussée des routes départementales.

Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès des véhicules de secours et de services.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau :

Toute construction d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable, s'il existe.

En l'absence de réseau public de distribution, la desserte par source, puits ou forage privé, ne pourra être admise que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité productrice d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

En absence de réseau public, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, l'assainissement non collectif est admis, sous réserve de respecter la réglementation en vigueur

3 - Eaux pluviales :

Se reporter à l'annexe n°2 des dispositions générales.

Zones sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans⁷⁴ ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :
 - 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m²
 - 5 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha

⁷⁴ Evènement pluvieux d'occurrence trentennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 30 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 30 ans.

- 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'évènement d'occurrence 10 ans⁷⁵ ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont :
 - 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m²
 - 10 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha
 - 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha
 - 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

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

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Dispositions générales :

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 3 m.

⁷⁵ Evènement pluvieux d'occurrence décennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 10 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 10 ans.

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 : visibilité, accès, et à condition de respecter la distance existante.

L'implantation d'ouvrages techniques⁷⁶ nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif est également autorisée entre l'alignement et le recul imposé.

2. Dispositions le long des routes départementales en dehors des panneaux d'agglomération :

Le long des routes départementales et en dehors des panneaux d'agglomération, les retraits sont les suivants :

- 15 mètres de l'axe des RD 18, 84 et 203 pour toutes les constructions
- 35 mètres de l'axe de la RD 53 pour les constructions à usage d'habitation et 25 mètres pour les autres constructions
- 50 mètres de l'axe de la RD 300 pour les constructions à usage d'habitation et 35 mètres pour les autres constructions

Ces retraits ne concernent pas les extensions limitées de bâtiments existants, les annexes, 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 des obstacles latéraux en bordure des routes départementales

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

Recul des extensions de bâtiments existants en bordure des routes départementales

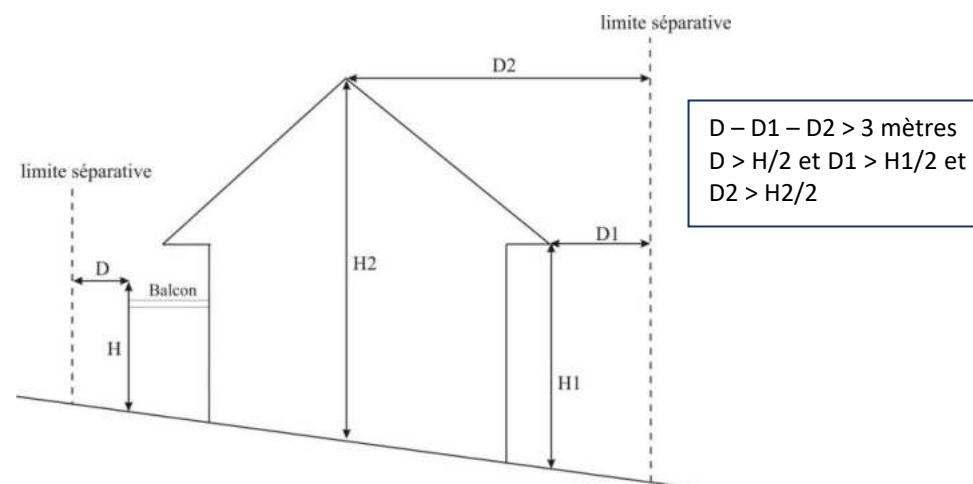
Tout projet d'extension de bâtiment existant à l'intérieur des marges de recul ne doit pas réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, ainsi que les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales.

⁷⁶ Il s'agit par exemple de poteaux, transformateurs,...

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres,



Les annexes, d'une emprise au sol inférieure à 20 m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 4 mètres à l'égout de toiture, peuvent s'implanter à une distance minimale de 1 mètre par rapport à la limite séparative afin de permettre les travaux d'entretien du bâtiment ou de maintenir une haie existante.

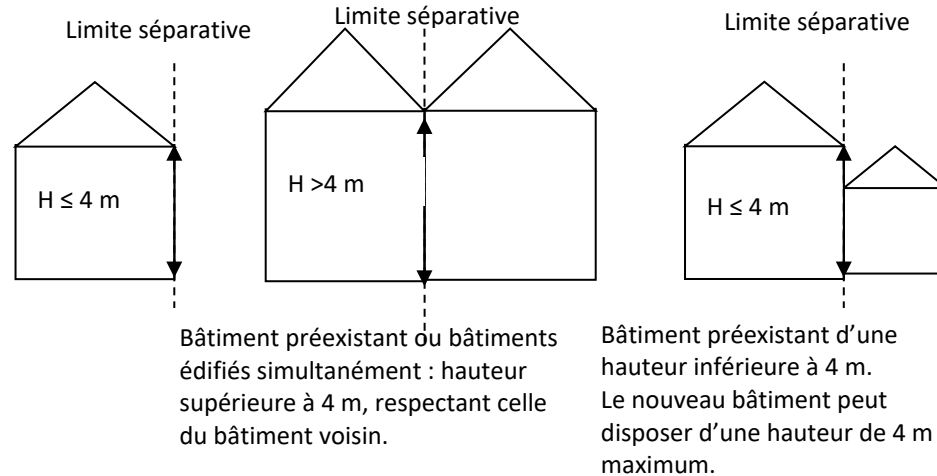
Le nu intérieur du bassin des piscines sera implanté à minimum 1 mètre des limites séparatives.

L'implantation des ouvrages techniques⁷⁷ et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif est également autorisée à moins de 3 mètres.

- soit en limite séparative si leur hauteur est inférieure à 4 m sur la limite, avec une longueur sur limite de 15 mètres maximum

⁷⁷ Il s'agit par exemple de poteaux, transformateurs,...

Lorsque la construction jouxte une autre construction édifiée antérieurement ou simultanément en limite séparative, la hauteur de la construction ne dépassera pas celle du bâtiment voisin, excepté si sa hauteur est inférieure à 4 mètres (dans ce cas, hauteur de 4 m maximum). L'aménagement de bâtiment existant en limite séparative et d'une hauteur supérieure à 4 mètres sur limite séparative est autorisé.



ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Les constructions annexes et les piscines doivent s'implanter à 20 mètres maximum d'un point du bâtiment principal de l'habitation.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

En zone Ne, l'emprise au sol est limitée à 60 %.
Pour les autres zones, non réglementé.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du sol existant jusqu'à l'égout du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Sur les terrains en pente, et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de 10 m. maximum dans le sens de la pente.

Zone Ne :

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 9 mètres à l'égout. Les constructions annexes ne pourront dépasser 4 mètres à l'égout.

Zone NLc :

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 10 mètres à l'égout.

Dans les autres zones :

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 6 mètres à l'égout. Les constructions annexes ne pourront dépasser 4 mètres à l'égout.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à celles mentionnées précédemment sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

Se reporter aux dispositions générales DG8 et DG9.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

En plus de la disposition précédente, pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher, limité à 3 places par logement⁷⁸.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Pour la sous-trame bocagère, dans les secteurs de haie, protégés au titre de l'article L.113-29 du code de l'urbanisme sous la forme de trame graphique au plan de zonage, les prescriptions sont les suivantes :

- 1. Interdire le défrichement (destruction) des haies sauf sur 10 mètres de linéaire de haie pour la création d'un nouveau chemin d'accès n'excédant pas 10 mètres de large rendu nécessaire pour l'accès et l'exploitation de la parcelle ;
- 2. Interdire le défrichement (destruction) des haies sauf pour la création ou agrandissement d'un bâtiment d'exploitation justifié par un permis de construire ;
- 3. Interdire le défrichement (destruction) des haies sauf pour les travaux nécessaires aux réseaux d'eau potable, d'adduction d'eau, d'air et d'assainissement des eaux usées ou pluviales ainsi qu'au réseau électrique ;
- 4. Autoriser le déplacement de haies dans la limite de 2 % du linéaire de l'exploitation par année (par « campagne ») ou de 5 mètres par année (par « campagne ») ;
- 5. Autoriser le remplacement de haies dans les cas de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque d'allergie et de qualité phytosanitaire des arbres ;
- 6. Autoriser pour le remplacement de haies que des essences locales (pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de laurier-cerise ni de laurier-sauce) ;
- 7. Autoriser l'égale des haies pour des prélèvements de bois entre le 1er août et le 31 mars (sauf pour le point n°5) ;
- 8. Autoriser des coupes localisées pour des prélèvements de bois entre le 1er août et le 31 mars (sauf pour le point n°5).

Pour la sous-trame bocagère, dans les secteurs d'arbre isolé, protégés au titre de l'article L.113-29 du code de l'urbanisme sous la forme de trame graphique au plan de zonage, les prescriptions sont les suivantes :

⁷⁸ Exemple : 1 place jusqu'à 40 m² de surface de plancher, 2 places de 41 m² à 80 m² de surface de plancher,...

- 1. Interdire le défrichement (destruction) des arbres isolés sauf pour la création d'un accès agricole et sauf pour la création ou l'agrandissement d'un bâtiment d'exploitation justifié par un permis de construire ;
- 2. Autoriser le remplacement d'arbres dans les cas de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque d'allergie et de qualité phytosanitaire des arbres,
- 3. Autoriser pour le remplacement d'arbres que des essences locales (pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de laurier-cerise ni de laurier-sauce) ;
- 4. Autoriser l'égale des arbres pour des prélèvements de bois.

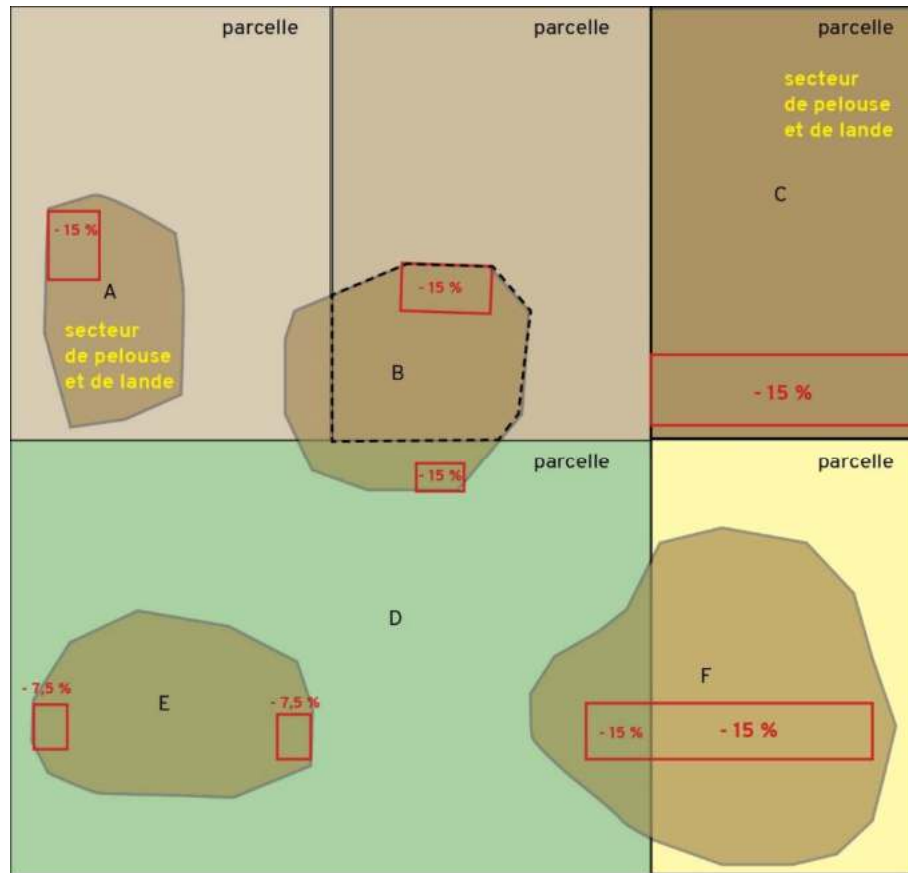
Pour la sous-trame boisée, dans les secteurs de gros bois de feuillus, protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sous la forme de trame graphique au plan de zonage, les prescriptions sont les suivantes :

- 1. Interdire la coupe rase des « secteurs de gros bois de feuillus » sauf dans les cas de sécurité des biens et personnes et de qualité phytosanitaire des arbres ;
- 2. Interdire le défrichement, c'est-à-dire la destruction de l'état boisé des « secteurs de gros bois de feuillus » mettant fin à leur destination forestière⁷⁹ ;
- 3. Autoriser l'égale des arbres pour des prélèvements de bois ;
- 4. Autoriser des coupes localisées pour des prélèvements de bois ;
- interdire la plantation de résineux et d'espèces de feuillus exogènes de type robinier ;
- 5. Autoriser les travaux nécessaires aux réseaux d'eau potable, d'adduction d'eau, d'air et d'assainissement des eaux usées ou pluviales ainsi qu'au réseau électrique.

Pour la sous-trame ouverte et semi-ouverte thermophile, dans les secteurs de pelouse et lande, protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sous la forme de trame graphique au plan de zonage, les prescriptions sont les suivantes :

- 1. Interdire la réduction des « secteurs de pelouse et lande » sauf pour une réduction modérée de la surface des « secteurs de pelouse et de lande » repérés sur le règlement graphique ; afin de pouvoir être considérée comme « modérée », la réduction calculée à la parcelle d'un, des ou des parties de « secteurs de pelouse et de lande » dans une parcelle ne devra pas être supérieure à 15 % de la surface d'un, des ou des parties de « secteurs de pelouse et de lande » de la parcelle concernée (voir schéma ci-dessous) ;

⁷⁹ L'état boisé se caractérise par (1) un sol contenant des arbres ou arbustes d'essences forestières et (2) un couvert arboré (projection verticale du houppier au sol) supérieur à 10 % de la surface considérée.



réduction modérée d'un « secteur de pelouse et de lande » (conception Bioinsight)

A : la réduction modérée concerne 15 % de la surface du « secteur de pelouse et de lande » de la parcelle, donc de l'ensemble du secteur.

B : plusieurs réductions sont possibles dans le même « secteur de pelouse et de lande » si elles ne sont pas dans la même parcelle. Dans ce cas, le calcul se fonde sur la surface du « secteur de pelouse et de lande » de la parcelle (pointillé noir).

C : le « secteur de pelouse et de lande » s'étend sur l'ensemble de la parcelle : les 15 % sont calculés à partir de la surface du secteur de la parcelle.

D : plusieurs réductions de « secteur de pelouse et de lande » sont possibles dans la même parcelle. Toutefois les surfaces à réduire sont toujours calculées en fonction de la

surface du secteur. Pour éviter toutes suppressions de secteur, les surfaces à réduire ne sont pas interchangeables.

E : plusieurs réductions sont possibles dans le même « secteur de pelouse et de lande » à condition que la somme des surfaces réduites ne soit pas supérieure à 15 % de la superficie du secteur.

F : une réduction dans deux parcelles nécessite deux calculs en fonction de la surface du secteur dans chaque parcelle.

- 2. Autoriser les travaux qui contribuent à les préserver comme les interventions mécaniques et les travaux de broyage visant à lutter contre leur embroussaillage ;
- 3. Autoriser les travaux nécessaires aux réseaux d'eau potable, d'adduction d'eau, d'air et d'assainissement des eaux usées ou pluviales ainsi qu'au réseau électrique.

Pour la sous-trame humide, dans les secteurs de cours d'eau à forte biodiversité protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sous la forme de trame graphique au plan de zonage, les prescriptions sont les suivantes :

- 1. Interdire la création de retenue et de plan d'eau
- 2. Interdire les équipements d'intérêt collectif et services publics
- 3. Interdire l'imperméabilisation, le remblaiement, l'affouillement, le drainage ou l'assèchement ;
- 4. Interdire le défrichement des boisements et le dessouchage pour ne pas déstabiliser les berges, sauf pour un accès ponctuel à la Loire et sauf sur des digues pour des raisons de mise en sécurité des digues et sauf pour des peupleraies déjà présentes ;
- 5. Interdire les surfaces en coupe rase des boisements (sauf pour des peupleraies déjà présentes) ;
- 6. Laisser les boisements évoluer de façon spontanée ;
- 7. Conserver différentes strates en sous-étage ;
- 8. Maintenir des arbres sénescents, à cavités, morts sur pied et/ou à terre, sauf risques sanitaires, servitudes ou mise en danger du public ;
- 9. Interdire la populiculture ainsi que la plantation de résineux et d'espèces exogènes de type robinier, érable négundo...
- 10. Autoriser le défrichement des espèces exotiques envahissantes : renouée asiatique, ailanthe, jussie à grandes fleurs, érable négundo, robinier... ;
- 11. Autoriser les travaux qui contribuent à les préserver ou qu'ils soient nécessaires aux réseaux d'eau potable, d'adduction d'eau, d'air et d'assainissement des eaux usées ou pluviales ainsi qu'au réseau électrique.

Pour la sous-trame humide, dans les secteurs de cours d'eau protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sous la forme de trame graphique au plan de zonage, les prescriptions sont les suivantes :

- 1. Interdire la création de retenue dans le lit du cours d'eau ;
- 2. Autoriser l'égale des arbres pour des prélèvements de bois ;
- 3. Autoriser le recépage ponctuel de jeunes plants d'arbre (de faible diamètre) ;
- 4. Interdire la coupe rase des boisements ;
- 5. Interdire le défrichement des boisements et le dessouchage pour ne pas déstabiliser les berges sauf pour un accès ponctuel au cours d'eau et sauf sur des digues pour des raisons de mise en sécurité des digues et sauf pour des peupleraies déjà présentes ;
- 6. Interdire l'imperméabilisation, le remblaiement, l'affouillement, le drainage ou l'assèchement sauf pour un accès ponctuel au cours d'eau ;
- 7. Interdire la populiculture ainsi que la plantation de résineux et d'espèces exogènes de type robinier, érable négundo...
- 8. Autoriser le défrichement des espèces exotiques envahissantes : renouée asiatique, ailanthe, jussie à grandes fleurs, érable négundo, robinier... ;
- 9. Autoriser les travaux qui contribuent à les préserver ou qu'ils soient nécessaires aux réseaux d'eau potable, d'adduction d'eau, d'air et d'assainissement des eaux usées ou pluviales ainsi qu'au réseau électrique.

Pour la sous-trame humide, dans les secteurs de mare, protégés au titre de l'article L.113-29 du code de l'urbanisme sous la forme de trame graphique au plan de zonage, les prescriptions sont les suivantes :

- 1. Interdire le remblaiement ou l'imperméabilisation ;
- 2. Interdire le défrichement et le dessouchage de la végétation arbustive et arborée des berges sauf pour l'accès des bêtes et le profilage des berges ; et sauf sur des digues pour des raisons de mise en sécurité des digues ;
- 3. Interdire la populiculture ainsi que la plantation de résineux et d'espèces exogènes de type robinier, érable négundo...
- 4. Interdire l'empoisonnement ;
- 5. Interdire les traitements par des produits phytosanitaires autour de la mare ;
- 6. Autoriser le curage en automne ;
- 7. Autoriser le défrichement des espèces exotiques envahissantes : renouée asiatique, ailanthe, jussie à grandes fleurs, érable négundo, robinier... ;
- 8. Autoriser les travaux qui contribuent à les préserver ou qu'ils soient nécessaires aux réseaux d'eau potable, d'adduction d'eau, d'air et d'assainissement des eaux usées ou pluviales ainsi qu'au réseau électrique.

Pour la sous-trame humide, dans les secteurs de retenue, protégés au titre de l'article L.113-29 du code de l'urbanisme sous la forme de trame graphique au plan de zonage, les prescriptions sont les suivantes :

- 1. Autoriser les assèchements ;
- 2. Interdire la populiculture ainsi que la plantation de résineux et d'espèces exogènes de type robinier, érable négundo... ;
- 3. Autoriser le défrichement des espèces exotiques envahissantes : renouée asiatique, ailanthe, jussie à grandes fleurs, érable négundo, robinier... ;
- 4. Autoriser les travaux nécessaires aux réseaux d'eau potable, d'adduction d'eau, d'air et d'assainissement des eaux usées ou pluviales ainsi qu'au réseau électrique.

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE N 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

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

Non réglementé.

TITRE 6 – Annexe informative : définitions

ADAPTATION :

L'adaptation consiste à autoriser des travaux de confort, de commodité, de mise aux normes, comme par exemple la création d'ouverture.

ALIGNEMENT :

Article L.111-1 et L.112-1 du code de la voirie routière :

L'alignement est la détermination par l'autorité administrative 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'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées.

Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel.

Le plan d'alignement, auquel est joint un plan parcellaire, détermine après enquête publique ouverte par l'autorité exécutive de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale, propriétaire de la voie, et organisée conformément aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique la limite entre voie publique et propriétés riveraines.

L'alignement individuel est délivré au propriétaire conformément au plan d'alignement s'il en existe un. En l'absence d'un tel plan, il constate la limite de la voie publique au droit de la propriété riveraine.

AMENAGEMENT :

Tout travaux, même créateur de surface de plancher, n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant ni la destination de la construction.

ANNEXE :

Construction dépendante et complémentaire d'un bâtiment principal sur un même terrain dont l'utilisation n'est pas exclusivement dédiée à une occupation permanente, mais indépendante de la construction principale (séparée physiquement de la construction principale).

Liste non-exhaustive d'annexes à l'habitation : abri de jardin, garage et espaces de stationnement, appentis, piscine, bûcher.

CARPORT :

Le carport ou abri d'auto est un abri couvert, situé à côté d'une maison et ouvert sur les côtés. La structure repose sur des poteaux et permet de garer une ou des voitures pour les protéger des aléas climatiques. C'est une alternative au garage classique.

CHANGEMENT DE DESTINATION

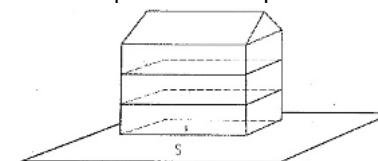
Le changement de destination consiste à transformer, avec ou sans travaux, une construction existante en une autre destination, vocation (habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation forestière ou agricole, entrepôt, constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectifs).

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (CES)

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est le quotient de la surface construite au sol par la surface du terrain d'assiette.

Il s'agit de la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

$CES = s/S$



CUMA

Il s'agit des coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime.

EXTENSION

Augmentation des surfaces ou du volume d'une construction existante, de façon physiquement liée (pour un usage quelconque). C'est un agrandissement d'une construction existante. L'extension suppose un lien avec la construction initiale par un élément physique, par exemple un auvent, une surélévation, l'ajout d'un bâtiment accolé au bâtiment initial, mais cette extension ne doit pas aller jusqu'à créer une nouvelle construction. Il peut s'agir d'une véranda.

REFECTION

La réfection d'une construction existante consiste à permettre le réaménagement d'une construction en mauvais état, sans aller jusqu'à sa reconstruction. La construction existante doit avoir une certaine consistance, sinon il s'agira d'une nouvelle construction. Cette notion est proche de celle de l'adaptation, c'est pourquoi les deux notions sont souvent visées ensemble. Des travaux qui n'ont pas pour effet de modifier les dimensions ou l'aspect général ou la destination de la construction constituent une adaptation et réfection d'une construction existante.