



Département de La Loire

Commune de SAINT MARTIN D'ESTREAUX

Plan Local d'Urbanisme

(P.L.U)



Pièce n°4- PARTIE RÉGLEMENTAIRE

B/Règlement

P.L.U arrêté le : **8 Juillet 2016**
P.L.U approuvé le : **27 Janvier 2017**

Modification simplifiée n°1 : **2 Mars 2018**
Modification simplifiée n°2 :



Bureau d'études OXYRIA
1331 Route Royale
42470 FOURNEAUX
Tel : 04-77-62-48-57
@ : oxyria.fourneaux@oxyria.fr

L'article L123-1-5 du Code de l'urbanisme détermine le rôle du règlement comme suit :

« Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs [...] qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions [...] ».

Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions de l'article R123-9 du Code de l'urbanisme. Il s'organise comme suit :

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	p.5
- Sous-titre 1 : dispositions générales d'ordre administratif et réglementaire.....	p.7
- Sous-titre 2 : dispositions générales d'ordre technique.....	p.12
TITRE II : DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE U.....	p.23
- Sous-titre 1 : dispositions relatives à la zone Ub.....	p.24
- Sous-titre 2 : dispositions relatives à la zone Uc et au sous-secteur Uj.....	p.29
-Sous-titre 3 : dispositions relatives à la zone Ue	p.33
-Sous-titre 4 : dispositions relatives à la zone Uh	p.37
TITRE III : DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE AU.....	p.40
- Sous-titre 1 : dispositions relatives à la zone AUc.....	p.41
TITRE IV: DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE A.....	p.45
- Sous-titre 1 : dispositions relatives à la zone A	p.46
- Sous-titre 2 : dispositions relatives à la zone Ar	p.52
TITRE V: DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE N.....	p.55
- Sous-titre 1 : dispositions relatives à la zone N.....	p.56
- Sous-titre 2 : dispositions relatives à la zone NL.....	p.59
ANNEXES.....	p.62
- Annexe R1 : Définitions	
- Annexe R2 : Définition des notions d'exploitations et d'exploitants agricoles notamment utile pour l'application du règlement en zone A	
- Annexe R3 : Listes des anciens bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination	
- Annexe R4 : Nuancier des couleurs autorisées pour les façades, menuiseries extérieures et ferronneries	
- Annexe R5 : Guide des essences végétales préconisées dans le cadre des nouveaux projets de constructions ou d'aménagements	





TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- Sous-titre 1 :
Dispositions générales d'ordre administratif et réglementaire
 - Sous-titre 2 :
Dispositions générales d'ordre technique
-
-

SOUS-TITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES D'ORDRE ADMINISTRATIF ET RÉGLEMENTAIRE**ARTICLE DG 01 : Champ d'application territoriale du plan**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de SAINT MARTIN D'ESTREAUX. Il fixe, sous réserve du droit des tiers et du respect de toute réglementation en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

ARTICLE DG 02 : Effets respectifs du règlement et des autres législations et réglementations relatives à l'occupation du sol

1- Les articles d'ordre public du Code de l'urbanisme demeurent applicables et viennent compléter l'application du présent règlement. Restent également applicables, nonobstant les dispositions de ce Plan local d'urbanisme, les articles qui permettent d'opposer le sursis à statuer.

2- Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol, notamment :

- Les servitudes d'utilité publique (annexées au dossier PLU)
- Les installations classées pour la protection de l'environnement

Elles s'appliquent également dans le respect des réglementations particulières suivantes :

- Le Code de la santé publique
- Le Code civil
- Le Code de la Construction et de l'Habitation
- Le Code de l'Environnement
- Le Code de la Voirie routière
- Le Code général des collectivités territoriales
- Le Code rural et de la pêche maritime
- Le Code du patrimoine
- Le règlement sanitaire départemental de la Loire
- Les autres législations et réglementations en vigueur

ARTICLE DG 03 : Division du territoire en zones

Le territoire de la commune de Saint Martin d'Estreaux, couvert par le présent Plan local d'urbanisme, est divisé en différentes zones. A chacune des zones s'appliquent les présentes dispositions générales, ainsi que des dispositions particulières, propres à chaque zone.

Le Code de l'urbanisme prévoit 4 catégories de zones :

- **Les zones urbaines, dites zones « U » (Article R.123-5)**

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

- **Les zones à urbaniser, dites « zones AU » (Art. R.123-6)**

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et

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

• **Les zones agricoles sont dites « zones A » (Art. R.123-7)**

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

« En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. [...]

En zone A est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement ».

• **Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N » (Art. R.123-8)**

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

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ».

Le territoire communal se divise de la façon suivante :

• **Le secteur du centre-bourg, urbanisé, classé en zone urbaine U.** Ce secteur se divise en quatre zones : Ub ; Uc ; Uh et Ue. Il rend tout terrain non encore construit immédiatement constructible. Plusieurs parties des zones Ub et Uc, marquées par la présence de plusieurs espaces publics de qualité, font l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP n°1-2-3-6). De plus, deux monuments sont classés historiquement.

La sous-zone Uj, qui concerne la partie jardin de certaines parcelles classées en zone Uc. Située à proximité d'espaces agricoles ou naturels, ou participant à la qualité du bourg (espace de respiration), ces parcelles ne peuvent accueillir de nouvelles constructions à usage d'habitation.

• **Les secteurs à urbaniser AU, qui concernent des terrains encore non construits mais destinés à être ouverts à l'urbanisation car étant localisés en continuité de l'espace urbanisé existant (zone AUc).**

L'ensemble des terrains classés en zones AUc font l'objet de 2 orientations d'aménagement et de programmation (OAP n°4 et n°5). Ces derniers pourront être ouverts à l'urbanisation à condition qu'ils respectent les prescriptions des OAP.

• **L'espace agricole, classé en zone A, qui ne permet que les constructions nécessaires à l'activité agricole ou les ouvrages d'intérêt collectif et de service public.**

Au sein de la zone A, le plan de zonage prévoit un sous-zonage spécifique correspondant aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limité destiné à l'activité artisanale/économique (zone Ar). Seules les extensions ou réhabilitations ou annexes de tailles limitées sont autorisées.

• **Les espaces naturels présentant un intérêt particulier pour l'environnement et qu'il convient de protéger sont classés en zone N inconstructible.** Il s'agit notamment des ripisylves bordant les principaux cours d'eau de la commune, des espaces de forêts et des prairies bocagères intéressantes sur le plan paysager et environnemental.

La zone N comprend des sous zones correspondant à différents usages autorisés :

- La sous-zone NL, qui comprend des espaces naturels à vocation de loisirs (terrains autour de l'étang de La Poste).

Chaque sous-zone fait l'objet d'une réglementation spécifique.

ARTICLE DG 04 : Adaptations mineures de certaines règles

Les règles définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires, conformément à l'article L.123-1-9 du Code de l'urbanisme, par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

En outre, lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard (qui n'aggravent pas la situation).

ARTICLE DG 05 : Reconstruction en cas de sinistre

Conformément à l'article L.111-3 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique et sur un même terrain de bâtiments sinistrés ne respectant pas le règlement du P.L.U. est autorisée, à condition qu'ils aient été régulièrement édifiés et que cette reconstruction soit faite dans les dix ans suivant la date du sinistre, dont le pétitionnaire doit apporter la preuve.

L'autorisation d'urbanisme peut néanmoins être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions spéciales si le terrain est exposé à un risque (inondation, insécurité routière, érosion, affaissement, éboulement, etc...), ou si la construction est susceptible de compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

ARTICLE DG 06 : Bruit et isolation phonique

Bruit de voisinage

Les conditions d'exercice des installations ne relevant pas de la législation des installations classées, dont l'activité et l'emplacement induiraient une présomption de nuisances sonores à l'encontre d'habitation voisine de tiers, se doivent de garantir le respect des dispositions de la réglementation sur les bruits de voisinage. A ce titre, conformément à l'arrêté préfectoral 2000/074 du 10 avril 2000, l'exploitant ou le maître d'oeuvre doit fournir préalablement à toute construction, aménagement et exploitation une étude acoustique confirmant l'absence de risque ou le cas échéant les moyens à mettre en oeuvre pour les supprimer.

ARTICLE DG 07 : Droit de préemption urbain (DPU)

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones U et AU de la commune de Saint Martin d'Estreaux.

ARTICLE DG 08 : Éléments remarquables

Au titre de l'article L.123-1-5 (7°) du Code de l'Urbanisme, le P.L.U. peut « identifier et localiser les éléments du paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, à définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection. »

Les éléments concernés par ce repérage devront respecter les prescriptions fixées aux articles R421-17 (d) et R421-23 (h) du Code de l'Urbanisme, qui imposent une demande d'autorisation préalable pour tous travaux portant sur un élément ainsi identifié.

Le plan de zonage de la commune de Saint Martin d'Estreaux a identifié différents éléments remarquables (cf. liste ci-dessous) :

En matière de protection et de mise en valeur du patrimoine paysager et environnemental

Le plan de zonage, via un sur-zonage, a identifié :

- des corridors écologiques : couvrant une partie de l'Ouest du territoire communal, ces corridors désignent un ou des milieux reliant fonctionnellement entre eux différents habitats vitaux pour une espèce, une population, ou un groupe d'espèces ou métacommunauté. Ces zones de protection sont identifiées à l'échelle supra-communale, dans le SCOT du Roannais (cf. DOG du SCOT du Roannais). Il est recommandé que les corridors écologiques soient confortés par la préservation des haies existantes et la détermination d'espaces boisés à protéger, voire à (re)créer. Tout aménagement susceptible de créer une rupture de ces continuités écologiques (infrastructures, zones d'activités, extensions urbaines, remembrements...) devra être étudié de manière à ne pas entraver les déplacements des animaux (prise en compte des corridors écologiques dans les zones de développement urbain) ou à les rétablir (aménagement de passages à faune, restructuration de la trame végétale et paysagère, restauration de coulées vertes dans le tissu urbain...). De manière générale, tout aménagement, y compris les ouvrages et infrastructures de franchissement des cours d'eau doit considérer son impact sur la fonctionnalité des milieux en définissant des mesures compensatoires.

- les milieux humides : cours d'eau et étangs à préserver. Les diagnostic a mis en évidence la richesse du réseau hydrographique de la commune (rivière des Planches, ruisseaux de Maillerie, de Fontgornay, le Pont de Foin et le ruisseau Monvernay, de nombreux étangs, des zones humides). Constitués d'éléments aquatiques et d'espaces d'interface entre les milieux aquatiques et terrestres, ces secteurs participent à la Trame Bleue. Offrant une richesse faunistique et floristique, ils sont à maintenir et préserver. Ainsi, tous travaux de drainage, remblais ou de défrichages susceptibles de détruire l'intérêt hydraulique des milieux humides est interdit.

- les haies et arbres isolés : caractérisant l'ensemble du territoire communal et participant à la richesse écologique du secteur, ces éléments paysagers sont à préserver. Aussi, la pérennité des éléments de végétation identifiés dans le zonage du P.L.U. doit être assurée dans son linéaire et sa structure.

En matière de protection et de mise en valeur du patrimoine architectural et urbain

Outre la prise en compte des milieux à forts enjeux environnementaux, le plan de zonage, participe à la protection du patrimoine architectural et urbain. La commune dispose d'un patrimoine architectural remarquable, inscrit aux Monuments Historiques, auquel s'ajoute quelques éléments participants au patrimoine vernaculaire (croix ; puits...) et à l'identité communale (détails architecturaux ou bâtis remarquables).

Le plan de zonage identifie :

DEUX MONUMENTS HISTORIQUES

(Périmètre de 500 mètres)



Le Monument aux Morts

Inscrit comme monument historique en Février 1989



Le château de Châteaumorand

Inscrit comme monument historique en 1981
Parcelle n°231 Section B

DEUX BÂTIS REMARQUABLES

Participant à l'identité communale



L'Église



Le château de Fayolle

LE PETIT PATRIMOINE

Participant à l'identité communale



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

ARTICLE DG 09 : Dispositifs d'énergie renouvelable

L'article L111-6-2 du Code de l'Urbanisme prévoit que « le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie de l'immeuble concernée ». Toutefois, l'article L111-6-2 précise que ces dispositions ne sont pas applicables « dans un secteur sauvegardé, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, dans un site inscrit ou classé en application des articles L341-1 et L341-2 du Code de l'Environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des Monuments Historiques ou adossé à un immeuble classé [...] ».

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

Aussi, tout projet d'installation d'un dispositif d'isolation ou de protection d'énergie renouvelable situé à l'intérieur du périmètre L111-6-2 du Code de l'Urbanisme ou des périmètres des Monuments Historiques et qui est susceptible de dénaturer le paysage pourra être refusé.

SOUS-TITRE 2 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES D'ORDRE TECHNIQUE

ARTICLE DG 10 : Occupation du sol

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

ARTICLE DG 11 : Accès et voiries

• Accès

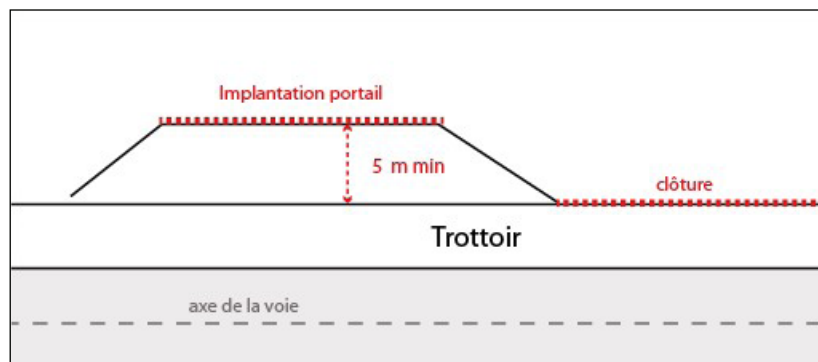
Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne justifie d'un accès en produisant une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, voie judiciaire ou acte sous seing privé enregistré au Bureau des hypothèques en application de l'article 682 du Code civil.

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

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

Dans l'ensemble des zones (à l'exception de la zone Ub) :

En agglomération et notamment le long des principaux axes de circulation, les accès aux terrains (implantation du portail) doivent se faire en entrée de type « bateau » ou « charretière ». Aussi, les portails doivent être implantés à 5 mètres minimum à partir du trottoir ou de l'accotement de la chaussée. Il s'agit de permettre le stationnement d'un véhicule sans que celui-ci n'empiète sur la chaussée.



Principe à respecter en matière d'implantation de portails (hors zone Ub)

Dans la zone Ub :

Dans le secteur du centre-bourg (zone Ub), les bâtiments à usage de stationnement pourront être édifiés en alignement des voies, à condition que les modalités de sortie et d'accès depuis les voies publiques puissent se faire dans des conditions satisfaisantes de sécurité et de visibilité, sans entraîner de gêne particulière pour la circulation. La mise en place d'un portail électrique ou de tout autre dispositif évitant aux automobilistes d'avoir à stationner avant d'entrer dans leur parcelle pourra être imposée.

Ces dispositions ne sont toutefois pas exigées :

- Pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants ;
- Pour les voies de desserte internes des opérations d'aménagement (lotissements) assujetties à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou des services d'intérêt collectif ;

• Voiries

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE DG 12 : Desserte par les réseaux

• Eau potable

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

Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger les réseaux publics d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

L'utilisation d'une ressource en eau unifamiliale est soumise à déclaration auprès du Maire (article L2224-9 du CGCT).

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

• Assainissement

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

- Eaux usées

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

Dans les zones A et N, les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe.

En cas d'absence de desserte par le réseau public d'assainissement, les constructions occasionnant des rejets d'eaux usées devront être équipées d'un dispositif de traitement individuel conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

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

Tout effluent non domestique est soumis à autorisation de la collectivité propriétaire du réseau. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment un prétraitement approprié.

- Eaux pluviales

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

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

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

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

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 pluies ailleurs que dans les fossés de celles-ci, le rejet des eaux pluviales ne pourra éventuellement être accepté que sous réserve du respect des conditions suivantes :

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

- L'ouverture à l'urbanisation des zones situées en bordure des routes départementales ne doit pas entraîner des rejets nouveaux dans les fossés de la route. La gestion des eaux pluviales issues des opérations de viabilisation est exclusivement assurée par les aménageurs.

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

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

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

ZONES SENSIBLES

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'événement d'occurrence 30 ans (Evénement pluvieux d'occurrence trentennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 30 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 30 ans) ;

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

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

ZONES PEU SENSIBLES

-La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'événement d'occurrence 10 ans (Evénement pluvieux d'occurrence décennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 10 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 10 ans) ;

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

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

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

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

- Le rejet ne devra pas aggraver la situation existante avant la réalisation du projet, notamment en matière de débit rejeté.

- Le rejet des eaux pluviales dans le fossé sera soumis à la réalisation d'équipements de rétention dimensionnés pour une pluie décennale. Ces équipements devront être entretenus et maintenus à sec pour remplir pleinement leur rôle de rétention. Ils ne pourront en aucun cas servir simultanément de réserve d'eau et de dispositif de rétention.

- L'exutoire du rejet régulé dans le fossé devra faire l'objet d'une autorisation de voirie par le Conseil Général.

Des aménagements spécifiques pourront être imposés pour préserver l'intégrité du domaine public.

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

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

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

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

- les usages professionnels et industriels, à l'exception de ceux requérant l'usage d'eau potable.

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

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

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

Dans les bâtiments à usage d'habitation, la présence de robinets de soutirage distribuant chacun des eaux de qualité différente (eau potable/eau de pluie) est interdite dans la même pièce, à l'exception des caves, sous-sol et autres pièces annexes à l'habitation). Les robinets des eaux de pluie sont verrouillables. Les canalisations de distribution d'eau de pluie, à l'intérieur des bâtiments doivent être repérés de façon explicite par un pictogramme «eau non potable», à tous les points suivants : entrée et sortie de vannes et des appareils ; aux passages de cloisons et de murs.

- Réseaux secs

En zones U et AU, les extensions, branchements et raccordements aux réseaux électriques, téléphoniques et d'éclairage public devront être réalisés en technique souterraine, sauf en cas d'impossibilité technique avérée et justifiée.

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

Concernant les lignes HTB (cf. servitudes _Annexe PLU)

Le gestionnaire de réseau (RTE) a la possibilité de modifier ses ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les règles de prospects, d'implantation et de hauteur de constructions ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB faisant l'objet d'un report sur les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes (cf. Annexe n°2 du PLU).

Concernant le poste de transformation (cf. servitudes _Annexe PLU)

Des aménagements futurs, tels que la construction de bâtiments techniques, équipements et de mise en conformité des clôtures du poste, sont autorisés. Les postes de transformation ainsi que les armoires techniques, devront s'intégrer au mieux dans l'environnement. Leur volume devra être simple, leur couleur uniforme et foncée.

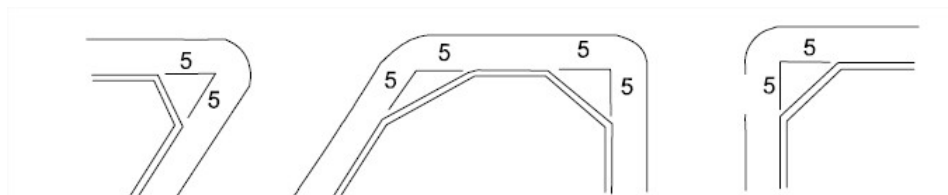
L'exploitant du réseau devra être obligatoirement consulté lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme concernant les terrains situés dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'ouvrage cité ci-dessus.

ARTICLE DG 13 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les valeurs des marges de recul indiquées au plan de zonage sont un minimum à respecter et s'appliquent de part et d'autre de l'axe des routes existantes ou à créer. Elles sont à prendre en compte dans les zones constructibles et les zones à urbaniser situées au-delà des portes d'agglomération et en bordure d'une route départementale. (cf. Marge de recul p.11)

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

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



Marge de recul

Les valeurs des marges de recul s'appliquent de part et d'autre de l'axe des routes existantes ou à créer

ROUTES DÉPARTEMENTALE		MARGE DE RECU PAR RAPPORT À L'AXE	
Numéro	Nature	Habitations	Autres constructions
8	RIL	15 m	15 m
46	RIL	15 m	15 m
52	RIL	15 m	15 m
93	RIL	15 m	15 m
207(A)	RIL	15 m	15 m
307	RIL	15 m	15 m
424(A)	RIL	15 m	15 m

Les reculs particuliers suivants sont en outre, à respecter, au-delà des limites d'agglomération (également à traduire dans le règlement) :

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

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

Les extensions limitées de bâtiments existants, les annexes (piscines, abris de jardin, s...), les installations et ouvrages nécessaires aux services publics ne sont pas concernés par les marges de recul s'ils ne portent pas atteinte à la stabilité et le fonctionnement de la route.

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

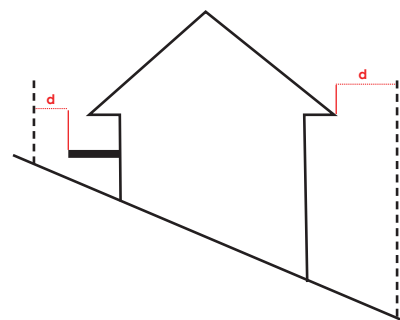
ARTICLE DG 14 : Occupations du sol admises et soumises à d'éventuels risques d'inondations

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

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

ARTICLE DG 15 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'appréciation de la distance horizontale entre le bâtiment et la limite séparative doit se faire de tout point du bâtiment. C'est donc la partie la plus avancée de la construction qui doit servir de référence. Ainsi, dans le cas d'un balcon, la distance doit être calculée à partir de l'extrémité du balcon. De même, pour un débord de toiture, élément constitutif du bâtiment, la marge de recul doit être calculée à partir de l'extrémité du débord de la toiture.



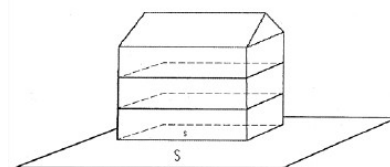
Sur l'ensemble du territoire communal, l'implantation des piscines doit se faire à au moins 2 mètres des limites séparatives.

ARTICLE DG16 : Emprise au sol

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est le quotient de la surface construite au sol (toute construction confondue, construction principale et annexes même légères) par la surface du terrain d'assiette. Toute construction, qui ne dépasse pas 50 cm à partir du sol naturel, n'est pas comprise dans l'emprise au sol (ex : piscine).

CES= s/S

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



ARTICLE DG 17 : Hauteur

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

Au cas où une construction présenterait plusieurs volumes, cette hauteur s'applique à chaque volume.

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures publiques.

ARTICLE DG 18 : Ouvrages spécifiques

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

ARTICLE DG 19 : Aspect extérieur des constructions

L'aspect et l'implantation des constructions doivent s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti en respectant la morphologie des lieux et l'architecture environnante. Les constructions doivent tenir compte des traits dominants du paysage bâti et végétal de la commune, afin d'en préserver les particularités et de garder une harmonie entre les bâtiments à construire ou à aménager et l'environnement bâti et végétal existant.

Les aménageurs et constructeurs seront plus particulièrement attentifs aux points suivants :

- l'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnancement de la structure urbaine (rues, parcellaire, bâti existant, etc...) existante et afin d'optimiser les apports solaires ;
- les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemple : mas provençal, chalet, style Louisiane, etc. ...).
- les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits, de même que les imitations de matériaux tels que fausse pierre, faux bois, ou encore les matériaux précaires ; en revanche, l'utilisation de matériaux recyclés ou biosourcés sera privilégiée

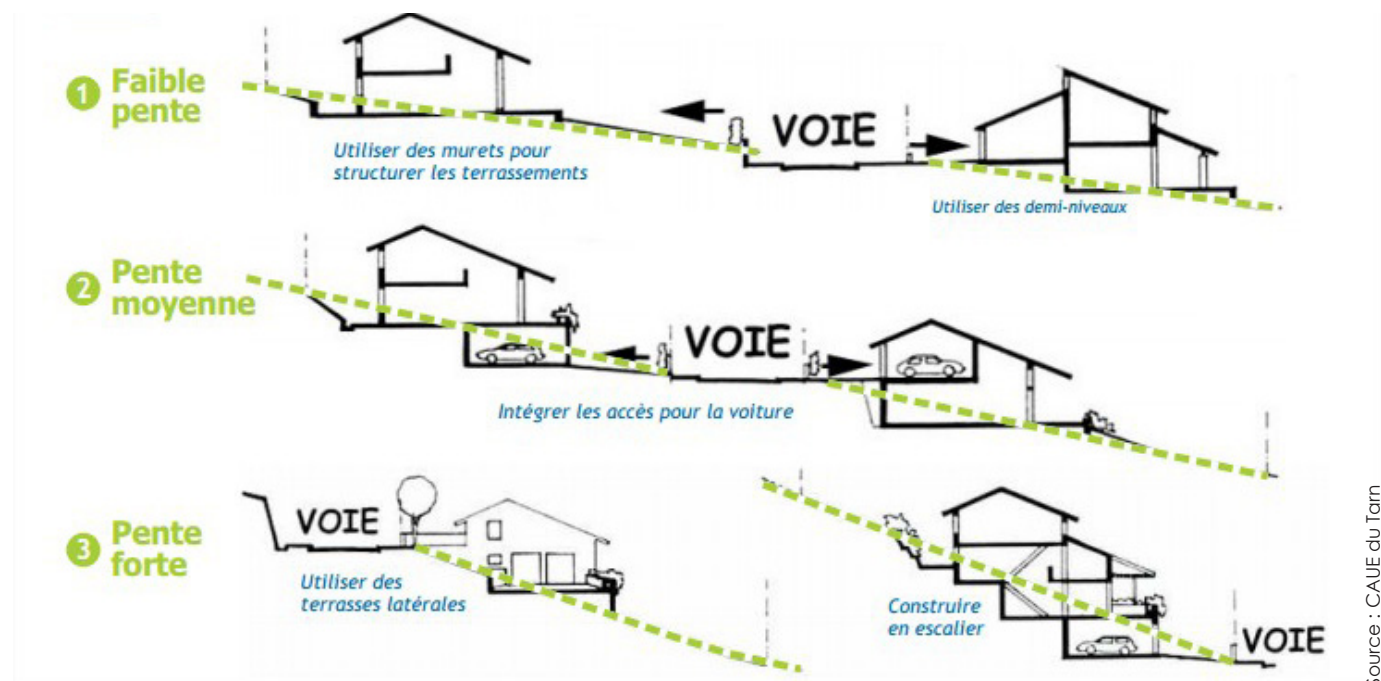
Lorsque les bâtiments ne seront pas réalisés en matériaux naturels, tels que pierre ou bois, ou matériaux dits de finition, les murs seront en enduit et devront respecter la gamme de coloris proposée par le nuancier communal (cf. annexe du règlement).

L'aménagement des bâtiments existants devra en conserver le caractère initial. Ainsi, les matériaux et couleurs seront ceux existants avant l'aménagement.

- Adaptation au terrain

Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits. La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel. Dans le cas d'un terrain en pente, la topographie du terrain naturel devra être respectée.

L'équilibre déblais/remblais devra être recherché et les murs de soutènement devront être limités au maximum pour réduire l'impact visuel sur le site.



- Tenue et entretien des parcelles

Quelque soit leur destination, les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

Les dépôts de véhicules, de matériels hors d'usage et de matériaux disgracieux sont interdits, y compris sur les voies publiques.

- Aspect général des bâtiments et autres éléments

Tous les éléments réalisés avec des matériaux d'imitation grossière ou tous ceux étrangers aux caractéristiques de l'architecture régionale sont à proscrire.

1 - Façades

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, etc. ...).

Les matériaux ou enduits de couleurs vives sont interdits. Un nuancier joint en annexe du présent P.L.U. précise la gamme des couleurs autorisées.

Le bardage bois est autorisé, à condition qu'il conserve son aspect bois et qu'il soit lasuré ou peint selon la gamme de coloris proposé dans le nuancier joint en annexe du règlement.

Sauf dispositions contraires propres à une zone, le bardage métallique est interdit.

Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions...).

2 - Toitures

Sauf dispositions contraires propres à chaque zone, les toitures doivent avoir 2 pans par volume, dans le sens convexe, leur pente comprise entre 25 % et 50 % avec le faîtage réalisé dans le sens de la longueur des bâtiments. **Les vérandas pourront quant à elles avoir des pente différentes de celles prévues pour les constructions.**

Les toitures à 1 pente pourront être admises pour les volumes adossés à une construction de taille plus importante ou pour la construction de bâtiments annexes tels que les abris de jardins ou pool house dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 50 m².

Les toitures terrasses sont autorisées. ~~Elles devront obligatoirement~~ **et pourront**, sauf dispositions contraires, être végétalisées ou utilisables par leurs occupants.

Dans le cas des extensions et des restaurations, la couleur de la toiture devra être identique ou s'approcher le plus possible de la couleur de la toiture préexistante.

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

Des toitures différentes pourront enfin être admises sur tout ou partie du toit lorsqu'elles doivent permettre l'installation de dispositifs d'énergie alternative ou lorsqu'elles doivent permettre l'adaptation de la construction au terrain naturel. Les installations d'énergies renouvelables (solaires, photovoltaïques) sont autorisées sauf avis contraire de l'ABF.

Hors bâtiments à usages agricoles, les matériaux de type tôle ou fibrociment, ainsi que tout matériaux d'imitation, sont interdits.

3 - Isolation

La mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur sur les constructions existantes est autorisée, à condition que le projet soit intégré de manière harmonieuse dans le bâti existant et son environnement. Les dispositions de l'article 6, qui régissent l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, ainsi que celles de l'article 7, qui concernent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de chaque zone, ne sont pas applicables.

4 - Clôtures

Rappel :

La clôture est une "barrière", construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment.

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.

Concernant les clôtures sur voies :

~~Sauf dispositions contraires propres à la zone, les clôtures sur voies seront réalisées par un mur bahut de hauteur maximum 1,50 mètre, elles seront traitées comme les façades des constructions. Le recours à la pierre de pays est encouragé.~~

Les clôtures en mur plein ne devront pas excéder 1,50m de hauteur et seront traitées comme les façades des constructions.

Les autres types de clôtures (muret + grillage, panneaux rigides, végétalisées....) ne devront pas excéder 2m de hauteur.

Les clôtures permanentes ne peuvent pas être remplacées par des installations de type claustra ou brise-vent peu qualitatif.

Concernant les clôtures entre parcelles mitoyennes : ~~les clôtures peuvent être constituées :~~

~~- en mur plein, à condition de ne pas excéder 1,50 mètres de hauteur ; d'être traitées comme les façades des bâtiments principaux (crépi identique) et de recevoir un couronnement tuiles ou couvertines.~~

~~- d'une haie vive. Les haies devront être constituées d'essences locales variées et panachées (cf.annexe jointe au présent règlement), avec une proportion maximale de végétaux persistants. Les haies composées d'une seule et même essence sont à éviter. Les haies ne dépasseront pas 2 mètres de hauteur.~~

Les clôtures en mur plein ne devront pas excéder 1,50m de hauteur et seront traitées comme les façades des constructions.

Les autres types de clôtures (muret + grillage, panneaux rigides, végétalisées....) ne devront pas excéder 2m de hauteur.

Les clôtures permanentes ne peuvent pas être remplacées par des installations de type claustra ou brise-vent peu qualitatif.

Dans les opérations de plusieurs constructions (lotissement), une harmonie entre les différentes clôtures doit être assurée.

L'harmonie doit être recherchée :

- dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes,
- dans leur aspect (couleur, matériaux, etc. ...) avec la construction principale ;
- Les supports de coffrets, boîtes à lettres, commandes d'accès, etc. ... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

Dans tous les cas, tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.

5 – Les annexes

Les constructions à usage d'annexe devront s'intégrer d'une manière harmonieuse avec le bâtiment principal. Les façades et la toiture devront être dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal. Seul un bardage en bois est autorisé dans le cas d'une utilisation de matériaux différents.

6 – Les équipements

Les citernes, appareils de climatisation, antennes paraboliques...et autres équipements devront être masqués depuis l'espace public.

Conformément à l'article L111-6-2 du Code de l'urbanisme et sauf dispositions contraires (périmètre monument historique, périmètre de protection du patrimoine bâti ou non bâti...), les sources de production électrique ou thermique individuelle ou collective (panneaux photovoltaïques...) sont autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent dans le paysage.

Dans le cas où l'autorité administrative considérerait que ces installations portent atteinte au paysage, l'autorisation pourra être assortie de prescriptions visant à améliorer l'insertion paysagère de l'installation. Les panneaux solaires devront notamment s'intégrer au bâtiment.

7- Énergies renouvelables

Se référer aux dispositions générales - article DG 09

Conformément à l'article L111-6-2 du Code de l'Urbanisme, les sources de production électrique ou thermique individuelle ou collective (panneau photovoltaïque ; éolienne...) sont autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent dans le paysage.

Dans le cas où l'autorité administrative considérerait que ces installations portent atteinte au paysage, l'autorisation pourra être assortie de prescriptions visant à améliorer l'insertion paysagère de l'installation. Les panneaux solaires devront notamment s'intégrer au bâti.

8- Risques

Se référer aux dispositions générales - article DG 09

Une consultation de la cellule risque de la DDT de la Loire pour avis hydraulique devra avoir lieu dès qu'une ouverture à la construction est envisagée dans les zones considérées comme inondables pour étudier la faisabilité du projet dans le strict respect des objectifs précités.

ARTICLE DG 20 : Stationnement

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

Les normes minima suivantes sont exigées :

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

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

A chaque fois que cela est réalisable, il sera privilégié des parcs de stationnement non-imperméabilisé.

ARTICLE DG 21 : Espaces libres, plantations

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

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

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

ARTICLE DG 22 : Obligations spécifiques au réseau téléphonique

Les réseaux de télécommunications sont mis la charge du constructeur, de l'aménageur ou du lotisseur à l'intérieur des zones urbanisées ou à urbaniser, ainsi que le pré-câblage des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non groupés.

Dans les ensembles pavillonnaires, les aménageurs sont tenus de réaliser à leur charge, les ouvrages de télécommunication en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant. Les ouvrages de télécommunication devront être réalisés en conformité avec les documents officiels qui sont en vigueur à France Telecom à la date du dépôt de la demande de permis de construire.

ARTICLE DG 23 : Rappel des dispositions à appliquer en matière de protection incendie

La commune doit fournir au service de la Protection Civile, en 5 exemplaires, un plan topographique au 1/10 000ème avec :

- relevé des points d'eau,
- rivières et canaux,
- mares et étangs,
- citernes et contenances,
- réservoirs de distribution d'eau.

Il est souhaitable que les canalisations d'eau potable desservant les industries, les groupes d'habitation, les établissements recevant du public, aient un diamètre interne égal ou supérieur à 100mm afin que les poteaux d'incendie de 100mm implantés soient alimentés correctement.

La distance maximum entre deux poteaux d'incendie doit être de 400m en agglomération et 800m hors agglomération.



TITRE II : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES (U)

- Sous-titre 1 :
Dispositions relatives à la zone Ub
 - Sous-titre 2 :
Dispositions relatives à la zone Uc (et au sous-secteur Uj)
 - Sous-titre 3 :
Dispositions relatives à la zone Ue
 - Sous-titre 4 :
Dispositions relatives à la zone Uh
-

SOUS-TITRE 1 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE Ub

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone correspond à la partie ancienne du centre-bourg, qui s'est historiquement constituée autour de la place de l'église et le long de la rue des commerces.

Zone urbaine centrale immédiatement constructible, de densité importante où le bâti ancien est dominant, elle a pour vocation principale l'habitat et l'accueil d'équipements publics.

En continuité avec le développement historique de cette zone, les constructions nouvelles seront à édifier dans le respect de l'alignement des voies publiques et en ordre continu ou semi-continu.

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

ARTICLE Ub 01 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions suivantes :

- Toutes constructions susceptibles d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage et l'environnement
- Les dépôts, affouillements et exhaussements des sols prévus à l'article R-442-2 du Code de l'Urbanisme, autres que ceux nécessaires à la constitution de l'assiette des constructions autorisées
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères, les garages collectifs de caravanes et le stationnement de caravanes isolées (à l'exception du stationnement individuel sur le lieu de résidence)
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles nécessaires à la vie urbaine, sous réserve que soient mises en oeuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances
- Les aires de dépôt de véhicules
- Les constructions à usage agricole et forestier
- Les locaux d'activités industrielles
- Les parcs d'attractions

ARTICLE Ub 02 – Occupations et utilisations du sol soumises à condition particulière

Sont autorisées toutes constructions et utilisations du sol compatibles (non citées dans l'article Ub 01) avec la vocation de la zone et susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve :

- d'une part, qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances et dangers,
- d'autre part, qu'elles respectent l'orientation d'aménagement et de programmation n°6, mise en place sur un périmètre du centre-bourg.

Sont notamment autorisées les activités artisanales et commerciales.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ub 03 – Accès et voiries

Se reporter aux Dispositions générales (Article DG 11)

ARTICLE Ub 04 – Desserte par les réseaux

- Eau potable

Se reporter aux Dispositions générales (Article DG12)

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

- Assainissement (eaux usées, eaux pluviales)

Se reporter aux Dispositions générales (Article DG 12)

- Réseaux secs

Se reporter aux Dispositions générales (Article DG 12)

ARTICLE Ub 05 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE Ub 06 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

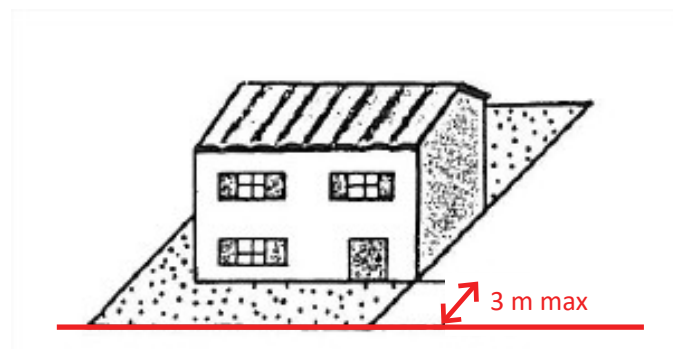
Se reporter aux Dispositions générales (article DG 13)

Les constructions doivent être édifiées :

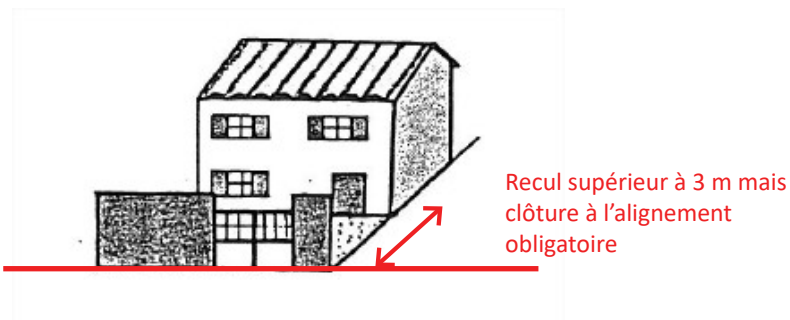
- soit à l'alignement des voies,



- soit avec un recul de 3 mètres maximum, à condition de respecter une certaine continuité avec les bâtiments implantés sur les parcelles voisines. Dans ce cas, les surfaces laissées par le recul seront traitées de la même façon que l'espace public.



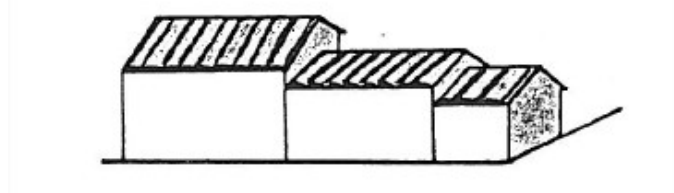
- soit avec un recul plus important mais à condition de créer à l'alignement une clôture minérale haute conservant le caractère continu du bâti.



ARTICLE Ub 07 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

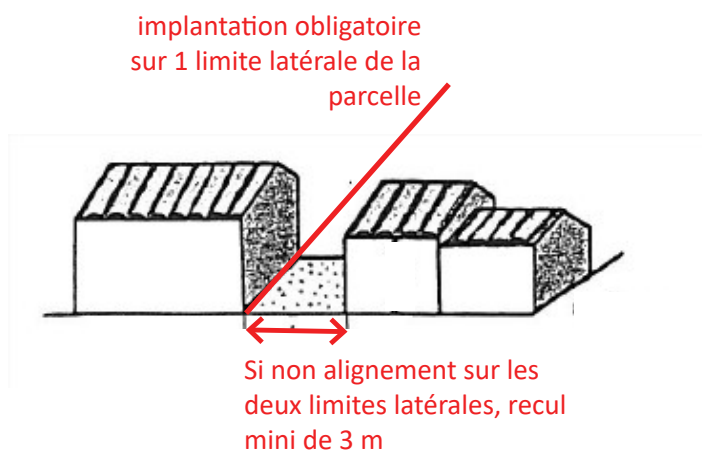
Se reporter aux Dispositions générales (article DG 14)

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants. Il s'agit également de tenir compte de l'isolation thermique par l'extérieur qui peut avoir une influence sur les distances pour la rénovation de l'existant.



Pour les constructions principales d'habitation :

À partir de l'alignement des voies, et sur une profondeur correspondant au bâti continu existant en bordure de ces voies ; les constructions doivent s'implanter sur au moins l'une des limites latérales de la parcelle, de préférence en s'accolant au bâti existant. La distance aux autres limites séparatives peut être égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres.



Pour les constructions annexes (garage ; abris de jardin ; véranda ; atelier ...) :

Au-delà de la profondeur correspondant au bâti existant en bordure des voies, les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limites séparatives s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres de hauteur ou s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de jouxter cette construction ;
- soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE Ub 08 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété devra être réalisée de telle manière que les conditions d'éclairage naturel des pièces principales soient assurées.

ARTICLE Ub 09 : Emprise au sol

Non réglementé

ARTICLE Ub 10 : Hauteur maximum des constructions

Se reporter aux Dispositions générales (article DG 16).

La hauteur des constructions devra s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent.

- Pour les constructions principales à usage d'habitation : la hauteur maximale est fixée à 14 m ou R+2+ combles.
- Pour les constructions à usage d'annexe : la hauteur ne devra pas excéder 4 m, dans le cas où elles sont indépendantes du bâtiment principal.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux dépassements ponctuels dus aux exigences fonctionnelles ou techniques (la hauteur pourra être dépassée de 1 mètre lorsque ces hauteurs ne permettent pas d'édifier un nombre entier d'étages ou d'obtenir une continuité dans la ligne d'égout de toit)
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Aux extensions de bâtiments existants qui atteignent déjà une hauteur supérieure.

ARTICLE Ub 11 : Aspect extérieur des constructions

Se reporter aux Dispositions générales (article DG 17)

Le traitement architectural de la construction devra correspondre aux habitudes locales, en particulier : toit à double pente, enduit...

Lorsque les bâtiments ne seront pas réalisés en matériaux naturels, tels que pierre ou bois ou, matériaux dits de finitions, les murs seront en enduit et devront respecter la gamme de coloris proposé par le nuancier (cf. annexe du règlement). Le parpaing brut en finition est interdit. Les couvertures seront réalisées en tuile de couleur rouge brique. L'onduline est interdite, sauf support de tuiles en terre cuite.

L'aménagement des bâtiments existants devra en conserver le caractère initial. Les matériaux et couleurs utilisés seront ceux existants avant l'aménagement.

Clôtures : se reporter aux dispositions générales (article DG 17).

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

En matière d'énergies renouvelables, les panneaux photovoltaïques sont autorisés.

ARTICLE Ub 12 : Stationnement

Se référer aux Dispositions générales (article DG 18).

Les normes minimales suivantes sont exigées :

- Pour les constructions à usage d'habitation, 1 place minimum par logement. Les logements de plus de 4 pièces devront comporter 2 emplacements.
- Pour les constructions autre que les logements, la capacité de stationnement devra répondre au besoin des activités, sans déborder sur le domaine public.

ARTICLE Ub 13 : Espaces libres, plantations

Se référer aux Dispositions générales (article DG19).

SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 14 : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

SOUS-TITRE 2 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE Uc (et sous-secteur Uj)

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone correspond à la partie pavillonnaire, aménagée dans une période récente (années 1960-2000) en ordre discontinu. Elle correspond aux extensions du bourg. Caractérisée par un tissu urbain peu dense, prenant la forme de maisons individuelles implantées au centre des parcelles ou de lotissements, la consommation foncière de cette zone est plus forte que dans le cœur historique du bourg.

En complément des habitations, commerces, services et équipements publics sont admis dans cette zone. Cette zone urbaine « périphérique » de densité faible est essentiellement dévolue à l'habitat. En tant que zone urbaine, elle est desservie par l'ensemble des réseaux et est, de fait, immédiatement constructible.

La zone Uc comprend un sous-zonage, qui demeure soumis aux mêmes règles générales de la zone, mais prévoit des dispositions complémentaires spécifiques liées à des caractéristiques particulières :

- Un sous-zonage Uj, qui concerne l'arrière de certaines parcelles classées en zone Uc. Non constructible, ce sous-zonage permettra cependant l'installation d'abris de jardins ou de piscine et correspond aux jardins.

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

ARTICLE Uc 01 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions suivantes :

- Toutes constructions susceptibles d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage et l'environnement
- Les dépôts, affouillements et exhaussements des sols prévus à l'article R-442-2 du Code de l'Urbanisme, autres que ceux nécessaires à la constitution de l'assiette des constructions autorisées ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères, les garages collectifs de caravanes et le stationnement de caravanes isolées (à l'exception du stationnement individuel sur le lieu de résidence) ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles nécessaires à la vie urbaine, sous réserve que soient mises en oeuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances
- Les aires de dépôt de véhicules
- Les constructions à usage agricole et forestier
- Les locaux d'activités industrielles
- Les parcs d'attractions

ARTICLE Uc 02 – Occupations et utilisations du sol soumises à condition particulière

Sont autorisées toutes constructions et utilisations du sol compatibles (non citées dans l'article Uc 01) avec la vocation de la zone 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 et dangers et que d'autre part, elles respectent les orientations d'aménagement et de programmation mises en place sur cette zone.

Les commerces dont la surface de plancher est de moins de 100 m² sont toutefois admis, sauf en cas de réutilisation d'un bâtiment existant à usage commercial. De même, l'extension limitée des commerces existants dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante sans pouvoir excéder 100 m² de surface de plancher est admise.

• En sous-zone Uj :

Sont autorisées

- l'implantation d'abris de jardins sous réserve d'être démontables et d'avoir une emprise au sol inférieure à 12 m² ;
- Les aménagements et activités compatibles avec la vocation de la zone (jardins) ;
- La construction de piscine à condition qu'elle soit rattachée à une parcelle bâtie et qu'elle soit située à moins de 20 mètres d'une habitation ;
- Les constructions annexe à usage de stationnement sous réserve d'avoir une surface de plancher inférieure ou égale à 50 m².

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Uc 03 – Accès et voiries

Se reporter aux Dispositions générales (Article DG 11)

ARTICLE Uc 04 – Desserte par les réseaux

Se reporter aux Dispositions générales (Article DG 12)

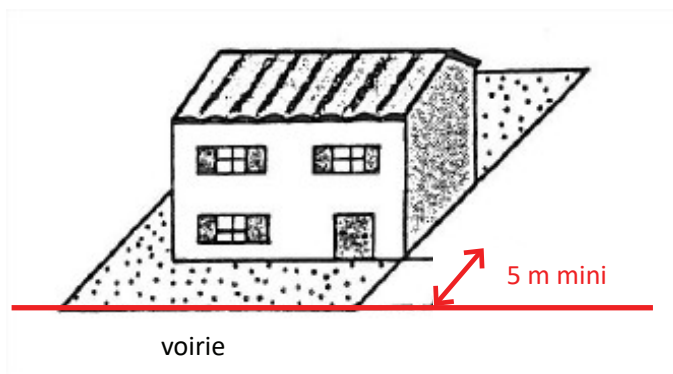
ARTICLE Uc 05 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE Uc 06 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Se reporter aux Dispositions générales (article DG 13)

En agglomération : les constructions devront s'implanter en retrait minimum de 5 mètres de l'alignement.



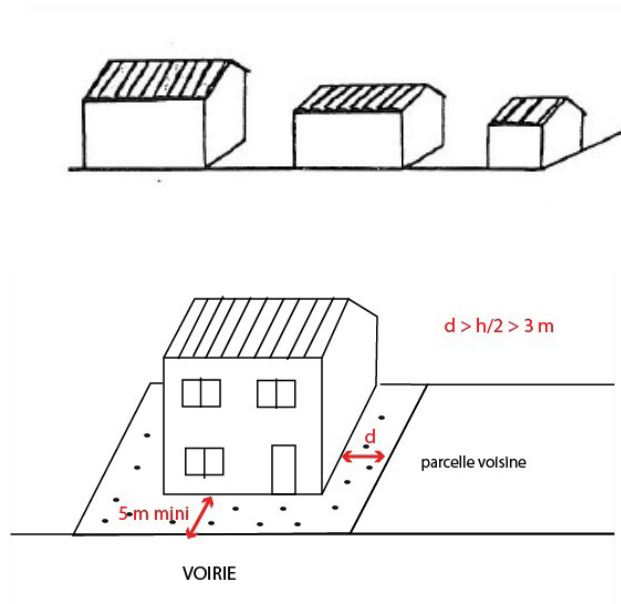
Hors agglomération, en bordure des routes départementales, les constructions seront soumises aux marges de recul, mesurées depuis l'axe de la voie existante ou à créer.

(se reporter aux dispositions générales (article DG 13))

ARTICLE Uc 07 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Se reporter aux Dispositions générales (article DG 14)

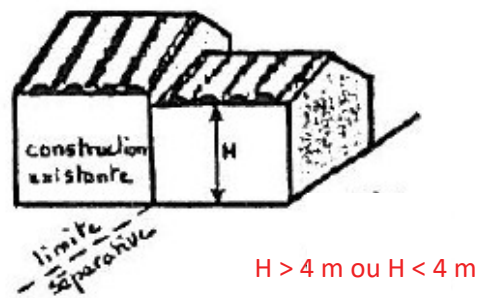
Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer de manière ordonnée aux volumes existants. Il s'agit également de tenir compte de l'isolation thermique par l'extérieur qui peut avoir une influence sur les distances pour la rénovation de l'existant.



Les constructions pourront s'implanter :

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

- soit en limite séparative s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres de hauteur, ou s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine à condition de jouxter cette construction.



ARTICLE Uc 08 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non accolées sur un même terrain doit être au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE Uc 09 : Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments (toutes constructions confondues) est limitée à 30 % de la surface du terrain. Il s'agit de s'inscrire dans le contexte architectural de la zone (espace pavillonnaire) et de conserver une certaine proportion d'espaces verts.

ARTICLE Uc 10 : Hauteur maximum des constructions

Se reporter aux Dispositions générales (article DG 16).

La hauteur maximum des constructions depuis les niveaux du terrain naturel est fixée à 9 mètres, soit un R+1+combles.

• En sous-zone Uj :

Les annexes autorisées à l'article Uc02 ne pourront excéder 3,5 mètres au faîtage.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

ARTICLE UC 11 : Aspect extérieur des constructions

Se reporter aux Dispositions générales (article DG 17)

Le traitement architectural de la construction devra correspondre aux habitudes locales, en particulier : toit à double pente, enduit...

Lorsque les bâtiments ne seront pas réalisés en matériaux naturels, tels que pierre ou bois ou, matériaux dits de finitions, les murs seront en enduit et devront respecter la gamme de coloris proposée par le nuancier (cf. annexe du règlement). Le parpaing brut en finition est interdit. Les couvertures seront de couleur rouge brique ou rouge vieilli et les tuiles seront en terre cuite, l'onduline est interdite, sauf support de tuiles en terre cuite.

L'aménagement des bâtiments existants devra en conserver le caractère initial. Les matériaux et couleurs utilisés seront ceux existants avant l'aménagement.

Clôtures : se reporter aux dispositions générales (article DG 17).

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

En matière d'énergies renouvelables, les panneaux photovoltaïques sont autorisés.

ARTICLE Uc 12 : Stationnement

Se référer aux Dispositions générales (article DG 18).

ARTICLE Uc 13 : Espaces libres, plantations

Se référer aux Dispositions générales (article DG 19).

Dans le cadre d'un lotissement ou d'une opération d'ensemble (permis de construire groupé,...), des espaces communs à tous les lots devront être aménagés en espace vert ou de jeux proportionnellement au nombre de logements à raison d'un minimum de 10 % de la surface totale. De plus, un plan paysager pourra être exigé.

SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uc 14 : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

SOUS-TITRE 3 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE Ue

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone Ue est destinée aux activités artisanales, industrielles et commerciales.

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

ARTICLE Ue 01 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations, utilisations ou constructions suivantes :

- Toutes constructions susceptibles d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage et l'environnement
- Les dépôts, affouillements et exhaussements des sols prévus à l'article R-442-2 du Code de l'Urbanisme, autres que ceux nécessaires à la constitution de l'assiette des constructions autorisées ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères, les garages collectifs de caravanes et le stationnement de caravanes isolées (à l'exception du stationnement individuel sur le lieu de résidence) ;
- Les aires de dépôt de véhicules
- Les constructions à usage agricole et forestier
- Les parcs d'attractions

ARTICLE Ue 02 – Occupations et utilisations du sol soumises à condition particulière

Sont autorisées :

- ~~- les constructions à vocation économique, artisanale et/ou industrielle, dans la mesure où elles sont liées à une activité de production industrielle ou artisanale sur le site d'implantation, dans la limite de 20% de l'emprise au sol des bâtiments d'activités, sans pouvoir excéder 400 m² de surface de plancher.~~
- ~~— les constructions à usage de logement à condition que la présence d'une habitation soit strictement nécessaire au fonctionnement ou à la surveillance et au gardiennage des constructions admises dans la zone et que l'habitation soit obligatoirement intégrée dans le corps et le volume de la construction dédiée à l'activité.~~
- ~~— l'aménagement et l'extension des constructions et installations existantes ainsi que la construction et l'extension des annexes qui leur sont liées.~~
- ~~— les équipements publics à condition de ne pas compromettre l'aménagement futur de la zone~~
- Les constructions destinées à l'activité industrielle, artisanale et les bâtiments à usage de bureaux.
- Les constructions à destination commerciale liées à une activité de production industrielle ou artisanale sur le site d'implantation dans la limite de 20% d'emprise au sol des bâtiments d'activité sans pouvoir excéder 400 m² de surface de plancher.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ue 03 – Accès et voiries

Se reporter aux Dispositions générales (Article DG 11)

ARTICLE Ue 04 – Desserte par les réseaux

Se reporter aux Dispositions générales (Article DG 12)

-Eaux pluviales : Dans le cas particuliers d'établissements générateurs de risques accidentels de déversement d'huiles ou hydrocarbures sur les sols, l'installation d'un débourbeur et d'un séparateur à hydrocarbures sera obligatoire, avant le raccordement au réseau public d'eaux pluviales.

- Collecte des ordures ménagères : Chaque parcelle privative devra comporter les installations nécessaires au stockage provisoire des ordures ménagères, en fonction de la périodicité de collecte et du type de conteneurs fixés par la commune.

- Élimination des déchets industriels : Chaque exploitant fait son affaire exclusive du stockage provisoire et de l'évacuation des déchets industriels pouvant être générés par son activité.

ARTICLE Ue 05 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE Ue 06 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Se référer aux dispositions générales (article DG 13).

Les constructions autorisées à l'article Ue 02 devront s'implanter en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

ARTICLE Ue 07 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Se référer aux dispositions générales (article DG 14).

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants. Il s'agit également de tenir compte de l'isolation thermique par l'extérieur qui peut avoir une influence sur les distances pour la rénovation de l'existant.

ARTICLE Ue 08 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non accolées sur un même terrain doit être au moins égale à 3 m.

ARTICLE Ue 09 : Emprise au sol

Non réglementé.

S'il n'est fixé aucune règle d'emprise au sol maximale, la (ou les) construction(s) devront toutefois disposer d'une volumétrie qui s'intégrera au tissu urbain de la zone Ue. Il s'agira de limiter l'impact visuel des constructions autorisées en zone Ue. Pour atteindre une surface de plancher donnée, la construction de plusieurs petits volumes (éventuellement reliés les uns avec les autres) sera ainsi préférée à la construction d'un seul et grand volume.

ARTICLE Ue 10 : Hauteur maximum des constructions

Se reporter aux Dispositions générales (article DG 16).

La hauteur maximum des bâtiments à vocation économique depuis les niveaux du terrain naturel est fixée à 12 mètres. Pour les bâtiments d'habitation, cette hauteur est limitée à 9 mètres.

ARTICLE Ue 11 : Aspect extérieur des constructions

Se reporter aux Dispositions générales (article DG 17)

Le traitement architectural de la construction devra correspondre aux habitudes locales.

- Constructions : Les constructions doivent présenter une simplicité de volume afin de permettre l'extension et l'adaptabilité des bâtiments dans le temps, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, l'harmonie du paysage.

- Toiture : Pour les constructions abritant des activités, les toitures terrasses sont autorisées sous réserve que, lorsqu'elles sont visibles en surplomb, les ouvrages techniques soient couverts, à l'exception des éléments verticaux cheminées ou autres qui devront faire l'objet d'un traitement architectural particulier (forme, matériaux et couleurs).

- Matériaux : Les projets doivent prendre en compte l'obligation de réaliser un traitement très soigné des façades. Les façades arrière et latérales des constructions doivent être traitées avec les mêmes matériaux et le même soin que la façade principale. L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérés de ciment est interdit. Les imitations grossières de matériaux naturels ainsi que l'emploi de la tôle ondulée et du fibro-ciment de teinte naturelle sont interdits. Les bardages en bois ou métal ou les murs enduits sont à privilégier.

- Publicité-enseignes : Toutes les enseignes lumineuses ou non, accrochées ou non aux bâtiments doivent être traitées en harmonie avec l'architecture des bâtiments. Les enseignes en superstructure sur terrasse sont interdites. Aucune pré-enseigne ne peut être installée dans les zones de recul (alignement et limites séparatives).

- Aspect extérieur des parcelles : Il pourra être imposé des plantations afin de masquer les installations annexes aux bâtiments. Par ailleurs, les aires de dépôts seront masquées par des haies basses.

- Clôtures : Les clôtures sur domaine public doivent être grillagées et doublées d'une haie végétale de même hauteur (la hauteur totale ne devant pas excéder 2m). Les clôtures sur domaine privé devront être réalisées, soit comme les clôtures sur domaine public, soit par une simple haie végétale. Toutefois, chaque fois qu'il sera possible, une conception d'aménagement du lot supprimant les clôtures ou en limitant le linéaire au strict minimum nécessaire à la sécurité des activités abritées par les constructions devra être privilégiée.

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

En matière d'énergies renouvelables, les panneaux photovoltaïques sont autorisés.

ARTICLE Ue 12 : Stationnement

Se référer aux Dispositions générales (article DG 18).

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, devra obligatoirement être assuré sur le terrain d'assiette du projet.

Le nombre de places de stationnement devra être adapté à l'opération envisagée. Il devra notamment prendre en compte l'accueil de visiteurs et proposer une offre de stationnement accessible aux personnes à mobilité réduite.

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

ARTICLE Ue 13 : Espaces libres, plantations

Se référer aux Dispositions générales (article DG 19).

Les marges de recul le long des routes départementales seront au moins engazonnées.

SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue 14 : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

SOUS-TITRE 3 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE Uh

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone Uh correspond au hameau de « Gathelière » non destiné à être densifié. Cette zone comprend des parties anciennes présentant un tissu urbain traditionnel dense, ainsi que des extensions urbaines récentes au tissu urbain plus lâche. L'accueil de constructions nouvelles est limité aux possibilités de densification conservant la morphologie générale du hameau.

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

ARTICLE Uh 01 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations, utilisations ou constructions suivantes :

- Toutes constructions susceptibles d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage et l'environnement
- Les dépôts, affouillements et exhaussements des sols prévus à l'article R-442-2 du Code de l'Urbanisme, autres que ceux nécessaires à la constitution de l'assiette des constructions autorisées ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères, les garages collectifs de caravanes et le stationnement de caravanes isolées (à l'exception du stationnement individuel sur le lieu de résidence) ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles nécessaires à la vie urbaine
- Les aires de dépôt de véhicules
- Les constructions à usage agricole et forestier
- Les parcs d'attractions

ARTICLE Uh 02 – Occupations et utilisations du sol soumises à condition particulière

Sont autorisées :

- les annexes et stationnements lorsqu'ils sont liés à la fonction d'habitation et qu'ils constituent sur le terrain considéré un complément de fonctionnement à une construction existante ou autorisée et dans la limite totale de 60 m² d'emprise au sol, les piscines n'étant pas concernées par cette limite.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la mesure où elles sont compatibles avec l'affectation de la zone.
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation.
- L'aménagement et l'extension des bâtiments d'exploitation agricole,

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Uh 03 – Accès et voiries

Se reporter aux Dispositions générales (Article DG 11)

ARTICLE Uh 04 – Desserte par les réseaux

Se reporter aux Dispositions générales (Article DG 12)

ARTICLE Uh 05 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE Uh 06 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Se référer aux dispositions générales (article DG 13).

Les constructions autorisées à l'article Ue 02 devront s'implanter en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

ARTICLE Uh 07 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Se référer aux dispositions générales (article DG 14).

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants. Il s'agit également de tenir compte de l'isolation thermique par l'extérieur qui peut avoir une influence sur les distances pour la rénovation de l'existant.

ARTICLE Uh 08 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non accolées sur un même terrain doit être au moins égale à 3 m.

ARTICLE Uh 09 : Emprise au sol

Non réglementé.

S'il n'est fixé aucune règle d'emprise au sol maximale, la (ou les) construction(s) devront toutefois disposer d'une volumétrie qui s'intégrera au tissu urbain de la zone. Il s'agira de limiter l'impact visuel des constructions autorisées en zone Uh. Pour atteindre une surface de plancher donnée, la construction de plusieurs petits volumes (éventuellement reliés les uns avec les autres) sera ainsi préférée à la construction d'un seul et grand volume.

ARTICLE Uh 10 : Hauteur maximum des constructions

Se reporter aux Dispositions générales (article DG 16).

La hauteur maximum des bâtiments à vocation d'habitation depuis les niveaux du terrain naturel est fixée à 9 mètres (R+1+combles)

ARTICLE Uh 11 : Aspect extérieur des constructions

Se reporter aux Dispositions générales (article DG 17)

Le traitement architectural de la construction devra correspondre aux habitudes locales, en particulier : toit à double pente, enduit...

Lorsque les bâtiments ne seront pas réalisés en matériaux naturels, tels que pierre ou bois ou, matériaux dits de finitions, les murs seront en enduit et devront respecter la gamme de coloris proposée par le nuancier (cf. annexe du règlement). Le parpaing brut en finition est interdit. Les couvertures seront de couleur rouge brique ou rouge vieilli et les tuiles seront en terre cuite, l'onduline est interdite, sauf support de tuiles en terre cuite.

Clôtures : se reporter aux dispositions générales (article DG 17).

En matière d'énergies renouvelables, les panneaux photovoltaïques sont autorisés.

ARTICLE Uh 12 : Stationnement

Se référer aux Dispositions générales (article DG 18).

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, devra obligatoirement être assuré sur le terrain d'assiette du projet.

Le nombre de places de stationnement devra être adapté à l'opération envisagée. Il devra notamment prendre en compte l'accueil de visiteurs et proposer une offre de stationnement accessible aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE Uh 13 : Espaces libres, plantations

Se référer aux Dispositions générales (article DG 19).

SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uh 14 : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.



TITRE III : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES À URBANISER

- Sous-titre 1 :

Dispositions relatives à la zone AUc

SOUS-TITRE 3 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE AUc

CARACTÈRE DE LA ZONE

Situés en continuité de lotissements communaux existants, ces secteurs ont pour but de venir renforcer la centralité du bourg par un épaissement et une densification du bâti.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. L'urbanisation de cette zone peut se réaliser par tranches successives dans le respect des orientations d'aménagement annexées au présent règlement.

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

ARTICLE AUc 01 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions à usage agricole et forestier
- Les locaux d'activités industrielles
- Les locaux d'activités commerciales
- Les locaux d'activités artisanales
- Les entrepôts
- Les aires de dépôt de véhicules
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles éventuellement nécessaires à la vie urbaine
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères, les garages collectifs de caravanes et le stationnement de caravanes isolées (à l'exception du stationnement individuel sur le lieu de résidence principal)
- Les parcs d'attractions
- Les carrières

ARTICLE AUc 02 – Occupations et utilisations du sol soumises à condition particulière

Sont autorisées toutes constructions et utilisations du sol susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances et dangers, et qu'elles respectent les orientations d'aménagement et de programmation n°4 et n°5.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUc 03 – Accès et voiries

Se référer aux Dispositions générales (Article DG 11) et aux Orientations d'Aménagement et de Programmation pour les modalités d'accès aux parcelles

ARTICLE AUc 04 – Desserte par les réseaux

Se référer aux Dispositions générales (Article DG 12).

ARTICLE AUc 05 – Caractéristiques des terrains

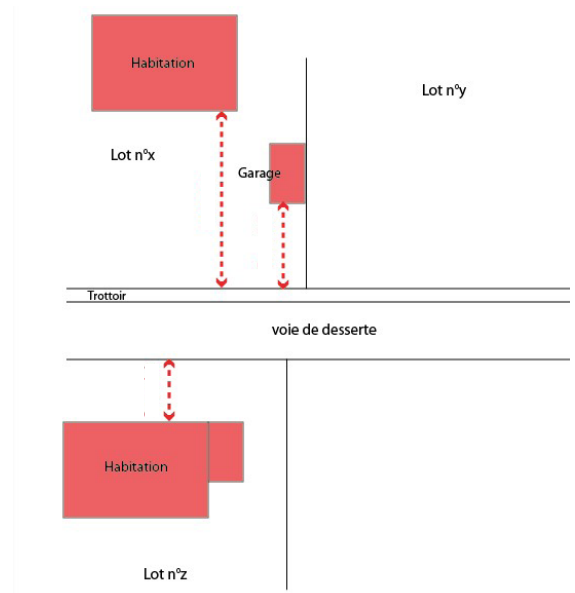
Non réglementé.

ARTICLE AUc 06 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Se référer aux dispositions générales (article DG 13) et aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Afin de veiller à l'ensoleillement des futures constructions et de prendre en compte les cônes de vue sur le paysage lointain, les constructions principales à usage d'habitation devront s'implanter en respectant une marge de recul par rapport à la future voie de desserte.

Les constructions à usage d'annexe de stationnement (garage fermé, abris ou habitation si le garage fait partie intégrante de la construction principale) devront s'implanter avec un recul obligatoire de 5 mètres, de sorte qu'un second véhicule puisse stationner sans empiéter sur l'espace public.



ARTICLE AUc 07 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

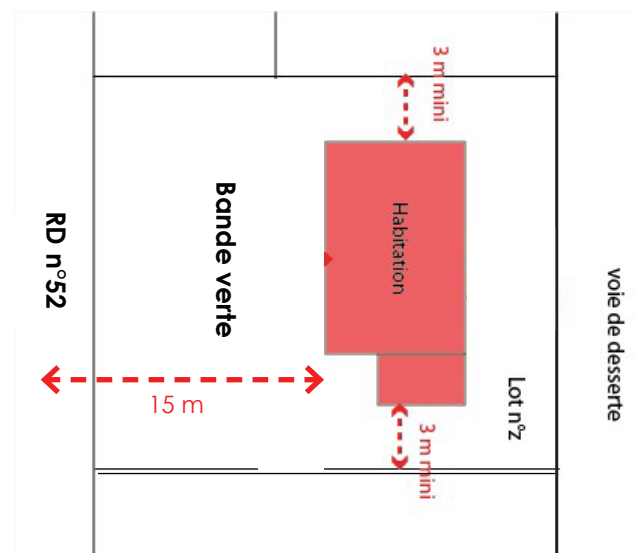
Les constructions à usage d'habitation principale devront s'implanter en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions sans être inférieure à 3 mètres.

Les constructions annexes (à l'exception des garages si ces derniers sont intégrés à la construction principale) de type abris de jardins, garage... pourront s'implanter :

- soit en limite de parcelle si la hauteur est inférieure ou égale à 4 mètres au faitage ;
- soit en respectant un recul de 3 mètres minimum.

Les piscines devront s'implanter avec un recul minimum de 2 mètres.

Exception : afin de réduire les nuisances sonores de la RD n°52, le recul de 15 mètres appliqué depuis l'axe central de la route, sera complété par la mise en place d'une « bande verte », correspondant à la partie jardin des futures constructions (composition paysagère).



ARTICLE AUc 08 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions (hors abris de jardins et piscine) non accolées sur un même terrain doit être au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE AUc 09 : Emprise au sol

Se référer aux dispositions générales (cf. article DG 15)

Non réglementé.

ARTICLE AUc 10 : Hauteur maximum des constructions

Afin de conserver les vues sur le paysage lointain, les constructions principales à usage d'habitation devront respecter une hauteur maximale de 9 mètres au faitage.

Les constructions annexes à usage de stationnement devront respecter ces hauteurs si elles sont partie intégrante ou mitoyenne de la construction principale. Si les constructions sont dissociées, l'annexe ne pourra excéder 4 mètres au faitage.

ARTICLE AUc 11 : Aspect extérieur des constructions

Se reporter aux Dispositions générales (article DG 17)

Le traitement architectural de la construction devra correspondre aux habitudes locales, en particulier : toit à double pente, enduit...

Lorsque les bâtiments ne seront pas réalisés en matériaux naturels, tels que pierre ou bois ou, matériaux dits de finitions, les murs seront en enduit et devront respecter la gamme de coloris proposée par le nuancier (cf. annexe du règlement). Le parpaing brut en finition est interdit. Les couvertures seront de couleur rouge brique ou rouge vieilli et les tuiles seront en terre cuite, l'onduline est interdite, sauf support de tuiles en terre cuite.

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

Clôtures : la zone AUc étant la continuité des lotissements communaux, les nouvelles constructions devront s'intégrer à l'existant à savoir :

- concernant les clôtures bordant la voie de desserte : mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre ou une haie vive ou un grillage doublé d'une haie vive, n'excédant pas 1.50 mètres de hauteur pour l'ensemble. Ce dernier pourra éventuellement être doublée d'une haie vive n'excédant pas 2 mètres de hauteur.
- concernant les clôtures entre lots : cf. dispositions générales (article DG17).

En matière d'énergies renouvelables, les panneaux photovoltaïques sont autorisés.

ARTICLE AUc 12 : Stationnement

Se référer aux Dispositions générales (article DG 18) et l'OAP n°3.

ARTICLE AUc 13 : Espaces libres, plantations

Se référer aux Dispositions générales (article DG 19)

SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUc 14 : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé



TITRE IV : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES AGRICOLES (A)

-
- Sous-titre 1 :
Dispositions relatives à la zone A
 - Sous-titre 2 :
Dispositions relatives à la zone Ar
-

SOUS-TITRE 1 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE A

CARACTÈRE DE LA ZONE

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

L'ensemble de cette zone est inconstructible et recouvre, conformément aux dispositions des lois ALUR, LAAAF et « Macron », les hameaux ou habitations isolées pouvant faire l'objet d'une extension ou de construction d'annexes dès lors que ces extensions ou ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Elle identifie également le(s) bâtiment(s) pouvant faire l'objet d'un éventuel changement de destination (cf. Annexe du présent règlement).

La zone agricole est concernée par :

- la présence de zones humides identifiées au plan de zonage
- la présence d'un réservoir de biodiversité identifié au plan de zonage

Ces parcelles font l'objet de prescriptions définies dans les dispositions générales (cf. article DG08).

Dans les secteurs Aeol, sont autorisés les éoliennes ainsi que tous les équipements, installations et bâtiments annexes nécessaires à leur fonctionnement.

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

ARTICLE A 01 – Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions, occupations ou installations non mentionnées à l'article A 02 sont interdites.

ARTICLE A 02 – Occupations et utilisations du sol soumises à condition particulière

Seules les occupations et installations liées à un usage agricole du sol sont admises.

Sont ainsi autorisés :

a) Les nouvelles constructions, réhabilitations et extensions de bâtiments existants nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole (bâtiments agricoles, locaux de transformation et de conditionnement des produits issus de l'exploitation, cuvage, serres, silos, entrepôts,...)

b) Les constructions à usage :

- d'habitation et leurs annexes (garage, dépendances, piscine...), à condition qu'elles soient liées et nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation agricole et qu'elles soient situées à proximité du bâti existant. Seule une habitation par exploitation est autorisée, sous réserve quelle soit strictement liée à l'activité agricole.

- d'agro tourisme (gîtes ruraux, gîtes d'étapes, chambres d'hôte, ferme auberge,...) dans le cadre de l'aménagement et la réhabilitation de bâtiments existants, dans le volume existant

- de vente, à savoir les locaux de vente issus de l'activité agricole ou en constructions neuves. Ces locaux devront être aménagés, conformément à la réglementation en matière d'hygiène, dans le volume des bâtiments agricoles existants, ou leur être attenants. Les bâtiments de type abris de jardins ou autres abris ne pourront faire l'objet d'une telle utilisation.

c) L'extension mesurée (de l'ordre de 30% et les habitations existantes doivent mesurer au moins 60 m²) et les annexes des bâtiments d'habitation existants sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement de destination contraire au caractère de la zone, sous réserve que la surface de plancher totale du bâtiment

d'habitation (existant + extension) soit inférieure à 250 m² et que l'emprise au sol totale de l'annexe soit inférieure à 50 m² (hors piscine). Les annexes aux habitations existantes sont autorisées en zone A que sur un seul niveau maximum et leur éloignement du bâtiment principal doit être de 20 mètres maximum.

d) Les constructions et installations nécessaires aux coopératives d'utilisation du matériel agricole (CUMA)e)
Les tunnels ;

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

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

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

i) Dans les secteurs Aeol, sont autorisés les éoliennes ainsi que tous les équipements, installations et bâtiments annexes nécessaires à leur fonctionnement.

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

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

b) Les constructions à usage d'annexes (abri de jardin, abri d'animaux, garage, abri à usage de stationnement...) sous réserve que la surface de plancher totale du bâtiment d'habitation (existant + extension) soit inférieure à 250 m² et que la surface de plancher et/ou l'emprise au sol totale des annexes soient inférieures à 50 m² (hors piscine) et de ne pas compromettre le fonctionnement des activités agricoles et la qualité paysagère des sites : ces annexes doivent s'implanter à 20 m au maximum du bâtiment principal.

c) Les piscines sous réserve de ne pas compromettre le fonctionnement des activités agricoles et la qualité paysagère des sites. Elles doivent s'implanter à 20 m au maximum du bâtiment principal et sont limitées à 50 m² d'emprise au sol.

d) Les installations d'énergies renouvelables en toiture sont autorisées.

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

Concernant les bâtiments identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et après avis conforme de la CDPENAF* :

a) la réhabilitation et le changement de destination en vue de la création de logement ;

b) la réhabilitation et le changement de destination en structure d'agro-tourisme (gîte rural, gîte d'étapes, chambres d'hôtes, ferme auberge...)

c) les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation sous réserve que la surface plancher totale du bâtiment d'habitation (existant + extension) soit inférieure à 250 m² et que les annexes ne mesurent pas plus de 40 m² (emprise au sol).

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 03 – Accès et voiries

Se référer aux Dispositions générales (Article DG 11)

Accès :

- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usages des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie présentant le moins de gêne pour la circulation. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Voirie :

Les voies publiques ou privée permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 04 – Desserte par les réseaux

Se référer aux Dispositions générales (Article DG 12).

Eau

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

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

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié, conformément au Code Général des Collectivités Territoriales. Lorsqu'il y a différence de niveaux entre la voirie de desserte et un terrain en contre-bas, les moyens de relevage nécessaires au raccordement aux réseaux des eaux usées sont à la charge du pétitionnaire.

Eaux pluviales

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

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

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

Réseaux secs

Se référer aux Dispositions générales (Article DG 12).

ARTICLE A 05 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE A 06 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Se référer aux Dispositions générales (Article DG 13)
Secteur Aeol : non réglementé

En bordure des routes départementales, les constructions seront soumises aux marges de recul suivantes, mesurées depuis l'axe de la voie existante ou à créer : toutes constructions s'implantent en recul de 15 mètres. Un retrait de 15 mètres au minimum de l'axe des voies communales devra être respecté.

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

ARTICLE A 07 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Se référer aux Dispositions générales (Article DG 14).
Secteur Aeol : non réglementé

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants. Il s'agit également de tenir compte de l'isolation thermique par l'extérieur qui peut avoir une influence sur les distances pour la rénovation de l'existant.

Les constructions pourront 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 ;
- soit en limite séparative s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres, ou s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de jouxter cette construction

ARTICLE A 08 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Secteur Aeol : non réglementé

L'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété devra être réalisée de telle manière que les conditions d'éclaircement naturel des pièces principales soient assurées.

ARTICLE A 09 : Emprise au sol

Non réglementé

ARTICLE A 10 : Hauteur maximum des constructions

Se reporter aux dispositions générales (article DG 16).
Secteur Aeol : non réglementé

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment, c'est à dire à la verticale du faîtage du toit (les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclues).

La hauteur maximum des constructions, à usage d'habitation, ou de gîtes à la ferme, et leurs annexes, depuis

les niveaux de terrain naturel est fixée à 9 mètres soit un R+1 + combles.

La hauteur maximum des constructions, à usage agricole, depuis les niveaux de terrain naturel est fixée à 14 mètres.

Il n'y a pas de limitation de hauteur pour les constructions ou superstructures nécessaires aux réseaux de distribution ou de communication.

Sur voie publique, ou privée, la hauteur d'un nouveau bâtiment édifié soit à l'alignement des voies, soit en retrait vis à vis de cet alignement, ne doit pas excéder la distance entre ce bâtiment et l'alignement opposé. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions ou superstructures nécessaires aux réseaux de distribution ou de communication.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

ARTICLE A 11 : Aspect extérieur des constructions

Se référer aux dispositions générales (article DG 17)

Tenue des parcelles

Les constructions, quelle que soit leur destination, et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts de matériaux, matériels ou véhicules, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

Terrassement- Plates-formes

Les terrassements pour la constitution des plates-formes d'implantation des bâtiments ou d'aires de stockage devront être entretenus pour éviter le risque d'érosion des sols et diminuer l'impact sur le paysage.

Les niveaux des plates-formes d'implantation des bâtiments devront s'intégrer dans le paysage de la zone pour une meilleure insertion dans le relief naturel.

Les bâtiments s'encastrent dans le terrain déblayé.

Traitement architectural

Se référer aux Dispositions Générales (article DG 17).

Le traitement architectural de la construction devra correspondre aux habitudes locales, en particulier : toit à double pente, enduit de façades. Les bâtiments agricoles ne sont pas concernés par cette disposition précédente. Dans le cadre de la mise en œuvre de dispositifs dits tunnels, la teinte sera adaptée pour convenir à l'usage et s'intégrer à l'environnement.

En cas d'emploi de bardages métalliques verticaux, les couleurs seront obligatoirement mates. Les couleurs des revêtements de façades seront choisies dans le nuancier déposé en Mairie et devront s'harmoniser avec les tons des bâtiments du secteur. Les couleurs des huisseries sont libres, sous réserve d'une harmonie générale des bâtiments.

Toiture

Se référer aux Dispositions Générales (article DG 17).

Les toitures à une seule pente ne seront autorisées que :

- si elles viennent s'adosser à un autre bâtiment de taille plus importante ;
- si elles couvrent un bâtiment de surface inférieure à 25 m² ;
- si elles couvrent un bâtiment de hauteur (en tous points) inférieure à 3,50 mètres.

Les formes arrondies sont autorisées pour les tunnels.

Les toitures terrasses seront interdites.

Les couvertures des parties agricoles ou sylvicoles pourront être de couleur rouge brique mate, quel que soit le matériaux employé, à condition qu'il soit teinté dans la masse.

L'usage des translucides en toiture et en bardage pour améliorer la clarté des bâtiments agricoles est autorisé. En matière d'énergies renouvelables, les panneaux photovoltaïques sont autorisés.

Clôture

Se référer aux Dispositions Générales (article DG 17).

Stockage

Les aires de stockage seront de préférence en sol stabilisé ou engazonné afin de limiter l'imperméabilisation des terrains.

ARTICLE A 12 : Stationnement

Se référer aux Dispositions générales (article DG 18).

Secteur Aeol : non réglementé

Le stationnement de tous les véhicules doit être prévu en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 : Espaces libres, plantations

Se référer aux Dispositions générales (article DG 19)

Secteur Aeol : non réglementé

Les haies et arbres isolés repérés au plan de zonage, au titre de l'article L123-1-5 (7°) du Code de l'Urbanisme, devront obligatoirement être conservés (cf. plan de zonage).

SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

SOUS-TITRE 2 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE Ar

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone Ar correspond au lieu-dit « Chez Netay » situé à proximité d'espaces agricoles et caractérisé par des bâtiments d'habitation isolés ou des hameaux ou au secteur « La Loire ». Cette zone située hors de l'enveloppe urbanisée, n'a pas pour vocation d'accueillir de nouvelles constructions, le PLU ayant un objectif de lutte contre l'étalement urbain.

Aussi, cette zone permettra seulement les réhabilitations ou extensions limitées du bâti existant.

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

ARTICLE Ar 01 – Occupations et utilisations du sol interdites

Toute construction nouvelle est interdite, à l'exception des bâtiments à usage d'annexe ou de stationnement, qui peuvent être autorisés dans les conditions prévues à l'article Ar 02. Pour le reste, seules les extensions ou réhabilitations des bâtiments existants de 50 m² ou plus, et clos de murs, sont autorisées : granges, maisons d'habitations...

Les aménagements et constructions suivants sont dans tous les cas interdits :

- Les constructions à usage agricole et forestier
- Les gîtes ruraux, les gîtes d'étapes par création de nouveau bâtiment
- Les locaux d'activités industrielles
- Les locaux d'activités commerciales et artisanales ne respectant pas les prescriptions fixées par l'article Ar 02
- Les commerces
- Les entrepôts
- Les aires de dépôt de véhicules
- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères, les garages collectifs de caravanes
- Les parcs d'attractions
- Les carrières
- Les affouillements non liés aux occupations du sol autorisées, ou comportant un enlèvement de matériaux
- Les occupations et utilisations du sol visées à l'article Ar 02 qui ne respecteraient pas les conditions particulières qu'il énonce

ARTICLE Ar 02 – Occupations et utilisations du sol soumises à condition particulière

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

a) l'extension et les annexes des constructions existantes sous réserve que la surface de plancher totale de chaque logement (existant + extension) soit inférieure à 200 m² ;

b) la réhabilitation de construction existante à raison d'un seul logement ;

c) les nouvelles constructions à usage d'abri (animaux, matériel de jardin...), d'annexes ou de stationnement, sous réserves qu'elles n'excèdent pas 60 m² de surface de plancher et qu'elles soient situées à moins de 20 mètres du bâti principal ;

d) les piscines à condition qu'elles soient implantées à moins de 20 mètres de la construction principale ;

e) la reconstruction des bâtiments (dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés) dans leur volume initial, en cas de destruction par sinistre et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation ;

f) les installations et travaux divers, limitées aux aires de stationnement et aux aires de jeux et de sports ouvertes au public ;

g) les gîtes ruraux, gîtes d'étapes par adaptation d'anciens bâtiments, sous réserve qu'avant travaux, la surface de plancher soit supérieure à 150 m² et qu'après travaux, la surface de plancher ne dépasse pas 25% de la surface du terrain assiette ;

h) les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou des services d'intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ar 03 - Accès et voiries

Se référer aux dispositions générales (article DG 11)

Aucun projet d'extension ou de réhabilitation ne saurait entraîner la création d'un accès supplémentaire à celui (ou ceux) existant(s) à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE Ar 04 - Desserte par les réseaux

Se référer aux dispositions générales (article DG 12)

ARTICLE Ar 05 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

ARTICLE Ar 06 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Se référer aux dispositions générales (article DG 13).

En dehors des parties agglomérées, les extensions, annexes et constructions doivent être édifiées, en retrait, à partir de l'axe de la voie de 15 mètres des routes départementales.

Concernant les voiries communales ou chemins ruraux : les constructions autorisées par l'article Ar 02 pourront s'implanter :

- soit en limite si la hauteur est inférieure ou égale à 4 mètres au faîtage ;
- soit en respectant un recul de 3 mètres si la hauteur est supérieure à 4 mètres au faîtage.

ARTICLE Ar 07- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Se référer aux dispositions générales (article DG 14).

Les extensions, annexes ou nouvelles constructions autorisées par l'article Ar 02 pourront 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 ;
- soit en limite séparative s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres au faîtage, ou s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de jouxter cette construction.

Un bâtiment existant ne respectant pas les règles édictées précédemment pourra être agrandi et surélevé en conservant le retrait existant. Les extensions éventuelles ou annexes ne pourront en revanche avoir pour effet de réduire le retrait existant.

Il s'agit également de tenir compte de l'isolation thermique par l'extérieur qui peut avoir une influence sur les distances pour la rénovation de l'existant.

ARTICLE Ar 08 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété devra être réalisée de telle manière que les conditions d'éclairage naturel des pièces principales soient assurées.

ARTICLE Ar 09 - Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE Ar 10 - Hauteur maximum des constructions

Se référer aux dispositions générales (article DG 16).

Concernant les extensions d'habitations existantes : la hauteur maximale est fixée à 9 mètres au faîtage.

Concernant les bâtiments annexes autorisés par l'article Ar 02 : la hauteur maximale est fixée à 4 mètres au faîtage.

Il n'y a pas de limitation de hauteur pour les constructions ou superstructures nécessaires aux réseaux de distribution ou de communication.

ARTICLE Ar 11 - Aspect extérieur des constructions

Se référer aux dispositions générales (article DG 17)

Les constructions et les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que leur propreté et leur aspect ne soient pas altérés.

L'aménagement des bâtiments existants devra en conserver le caractère initial. Les matériaux et couleurs seront ceux existants avant l'aménagement.

Toiture : *Se référer aux dispositions générales*

Dans le cas des extensions, annexes et réhabilitations, la couleur de la toiture devra être identique ou s'approcher le plus possible de la couleur de la toiture préexistante.

En matière d'énergies renouvelables, les panneaux photovoltaïques sont autorisés.

Clôture : *Se référer aux dispositions générales*

ARTICLE Ar 12 - Stationnement

Se référer aux dispositions générales (article DG 18).

Aucun projet de construction ne devra, sur la parcelle concernée, remettre en question les possibilités de stationnement existantes au moment de l'approbation du P.L.U.. En particulier, un projet de réhabilitation ou d'extension ou d'annexes ne saurait entraîner le report de stationnement privé sur le domaine public.

ARTICLE Ar 13 - Espaces libres, plantations

Se référer aux dispositions générales (article DG 19).

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ar 14 - Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

TITRE IV : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES NATURELLES (N)

- Sous-titre 1 :
Dispositions relatives à la zone N
- Sous-titre 2 :
Dispositions relatives à la zone NL

SOUS-TITRE 1 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE N

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone correspond aux espaces naturels d'intérêt paysager et environnemental majeur que la commune s'engage à préserver en l'état. Ces espaces concernent notamment les ripisylves bordant les principaux cours d'eau de la commune, ainsi que les boisements et prairies faisant l'objet d'une protection à l'échelle de la communale et supra-communale (corridors écologiques identifiés par le SCOT du Roannais).

L'ensemble des espaces classés en zone N a vocation à être préservé en l'état. Les nouvelles constructions sont interdites, à l'exception des installations ou constructions légères qui, dans le cadre d'un projet d'intérêt public, respectent les caractéristiques et la vocation de la zone.

La zone naturelle est concernée par :

- la présence de zones humides identifiées au plan de zonage par un indice « zh »

Ces parcelles font l'objet de prescriptions définies dans les dispositions générales (cf. article DG08).

Dans les secteurs Neol, sont autorisés les éoliennes ainsi que tous les équipements, installations et bâtiments annexes nécessaires à leur fonctionnement.

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

ARTICLE N 01 – Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions, occupations ou installations non prévues à l'article N02 sont interdites.

ARTICLE N 02 – Occupations et utilisations du sol soumises à condition particulière

a) Les constructions d'intérêt général à vocation touristique et culturelle qui, en lien avec la vocation de la zone, permettent la découverte et la valorisation du patrimoine naturel de la commune. Ces constructions devront obligatoirement privilégier l'usage de matériaux naturels du type bois ou éventuellement pierres de pays. La surface de plancher totale de ces constructions ou installations ne devra pas excéder 300 m² à l'échelle du territoire communal. Aucune installation ou construction ne pourra excéder, à elle seule, 75 m² de surface de plancher.

b) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou des services d'intérêt collectif, ainsi que les constructions ou ouvrages nécessaires à la bonne gestion des espaces de forêts.

c) Dans les secteurs Neol, sont autorisés les éoliennes ainsi que tous les équipements, installations et bâtiments annexes nécessaires à leur fonctionnement.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 03 – ACCÈS ET VOIRIES

Se référer aux Dispositions générales (Article DG 11)

L'accès aux constructions à vocation touristique et culturelle autorisées, dans le cadre de l'article N 02 du présent règlement sera réservé aux seuls usagers des modes de déplacements doux, ainsi qu'aux véhicules d'entretien des différents gestionnaires du domaine public.

ARTICLE N 04 – Desserte par les réseaux

Se référer aux Dispositions générales (Article DG 12)

ARTICLE N 05 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE N 06 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Secteur Neol : non règlementé

En dehors des parties agglomérées, les extensions et constructions doivent être édifiées, en retrait, à partir de l'axe de la voie de 15 mètres des routes départementales.

Concernant les voiries communales ou chemins ruraux : les constructions autorisées par l'article N 02 pourront s'implanter :

- soit en limite si la hauteur est inférieure ou égale à 4 mètres au faîtage ;
- soit en respectant un recul de 3 mètres si la hauteur est supérieure à 4 mètres au faîtage.

ARTICLE N 07 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Se référer aux Dispositions générales (Article DG 13).

Secteur Neol : non règlementé

Les constructions prévues à l'article N 02 doivent tenir compte du site dans lequel elles s'implantent, en particulier, au regard des points de vue éloignés, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux paysages existants.

ARTICLE N 08 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE N 09 : Emprise au sol

Se référer à l'article N 02.

Secteur Neol : non règlementé

ARTICLE N 10 : Hauteur maximum des constructions

Secteur Neol : non règlementé

La hauteur maximale autorisée des nouvelles constructions est limitée à 3 m en façade et 5 m au faîtage pour les bâtiments en R+0. Aucune construction nouvelle ne devra dépasser 5 m de hauteur au sol.

ARTICLE N 11 : Aspect extérieur des constructions

Se référer aux Dispositions générales (Article DG 17)

Secteur Neol : non règlementé

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

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

ARTICLE N 12 : Stationnement

Se référer aux Dispositions générales (article DG 18).
Secteur Neol : non réglementé

Les projets de constructions à vocation culturelle et touristique autorisés par le présent règlement ne sont pas conçus pour être accessibles en voiture. Ils ne seront accessibles qu'à pied ou à vélo. Des points de stationnement vélos pourront être aménagés. L'accès par un véhicule de service ou d'entretien devra cependant être maintenu. Un emplacement réservé pour le stationnement de ces véhicules doit être prévu de sorte que leur stationnement n'empiète pas sur l'emprise des voies publiques.

ARTICLE N 13 : Espaces libres, plantations

Se référer aux Dispositions générales (article DG 19)
Secteur Neol : non réglementé

SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

SOUS-TITRE 2 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE NL

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone comprend le secteur situé autour de l'étang de La Poste et ses abords, identifié comme espace de respiration et de récréation à l'entrée Est du bourg.

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à recevoir des équipements collectifs que ce soit de type culturel, sportif, éducatif ou de loisirs.

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

ARTICLE NL 01 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article NL 02.

ARTICLE NL 02 – Occupations et utilisations du sol soumises à condition particulière

Les occupations ou utilisations du sol suivantes ne sont admises que sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages ; que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site,

- a) Les équipements liés et nécessaires à l'activité sportive et de loisirs ;
- b) Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- c) Les gîtes ruraux, les gîtes d'étapes, chambre d'hôtes, auberge à la ferme, dans le cadre d'aménagement ou de la transformation de bâtiments existants ;
- d) Les aires de stationnement ouvertes au public ;
- e) Les chemins piétonniers et les objets de mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
- f) La restauration et réhabilitation de tout élément intéressant au point de vue du patrimoine local ;
- g) Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NL 03 – Accès et voiries

Se référer aux Dispositions générales (Article DG 11)

ARTICLE NL 04 – Desserte par les réseaux

Se référer aux Dispositions générales (Article DG 12)

ARTICLE NL 05 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE NL 06 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions autorisées par l'article NL 02 devront s'implanter en retrait minimum de 5 mètres de l'alignement.

Hors agglomération, en bordure des routes départementales, les constructions seront soumises aux marges de recul suivantes, mesurées depuis l'axe de la voie :

- RD n°52 : toutes constructions, 15 mètres.

ARTICLE NL 07 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Se référer aux Dispositions générales (Article DG 14).

Les projets de constructions nouvelles autorisées 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 pourront 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 ;
- soit en limite séparative s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres, ou s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de jouxter cette construction.

ARTICLE NL 08 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non accolées sur un même terrain doit être au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE NL 09 : Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE NL 10 : Hauteur maximum des constructions

Se référer aux Dispositions générales (Article DG 16)

La hauteur maximum des constructions à usage sportives ou autres activités socio-culturelles est fixée à 9 mètres depuis les niveaux du terrain naturel.

ARTICLE NL 11 : Aspect extérieur des constructions

Se référer aux Dispositions générales (Article DG 17)

Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels.

ARTICLE NL 12 : Stationnement

Se référer aux Dispositions générales (article DG 18).

Le stationnement sera adapté avec le ou les équipements envisagés, en dehors des voies publiques.

ARTICLE NL 13 : Espaces libres, plantations

Se référer aux Dispositions générales (article DG 19)

SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NL 14 : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.



ANNEXES

- Annexe R1 : Définitions
 - Annexe R2 : Définition des notions d'exploitation et d'exploitants agricoles, notamment utile pour l'application du règlement en zone A
 - Annexe R3 : Liste des anciens bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination
 - Annexe R4 : Nuancier des couleurs autorisées pour les façades, menuiseries extérieures et ferronneries
 - Annexe R5 : Guide des essences végétales préconisées dans le cadre de nouveaux projets de constructions et d'aménagements extérieurs pour un cadre paysager de qualité
-
-

ANNEXE R1 : Définitions

- Affouillement et exhaussement de sol** : A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements de sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 2 ha doivent être précédés d'un permis d'aménager.

A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m² doivent être précédés d'une déclaration préalable.
- Alignement** : limite entre les fonds privés et le domaine public routier. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'un élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas.
- Aménagement** : tous travaux n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant ainsi que les travaux et installations autres que ceux exécutés sur des constructions existantes et affectant l'occupation du sol.
- Annexe** : construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur la même assiette foncière un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex : abri de jardin, garage, remise...)
- Clôture** : cf. Dispositions Générales
- Coefficient d'Emprise au Sol (CES)** : il s'agit du rapport entre l'emprise au sol de la construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.
- Coefficient d'Occupation du Sol (COS)** : il détermine la densité maximale de construction autorisée sur un terrain. Il s'agit du rapport entre la surface de plancher d'une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.
- Dépôt de véhicules** : Ce sont par exemple : les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente ; les aires de stockage/d'exposition/de ventes de caravanes/de véhicules...; les garages collectifs de caravanes.

En ce qui concerne le stockage de véhicule hors d'usage, une demande d'autorisation est nécessaire au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement lorsque la superficie de stockage est supérieure à 50 m².
- Emprise au sol** : il s'agit de la projection verticale au sol du volume hors oeuvre du bâtiment.
- Emplacement réservé** : il permet à la puissance publique de réserver des terrains nécessaires à la réalisation future de voies et ouvrages publics, d'installation d'intérêt général et d'espaces verts ;
- Exploitation agricole** : cf. Annexe R2
- Extension** : tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.
- Hauteur** : la hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'emprise de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de ce bâtiment, à l'exception des gaines, souches, cheminées et autres ouvrages techniques.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.
- Impasse** : voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique
- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif** : il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou de télécommunications ; les châteaux d'eau ; les stations d'épuration ; les stations de relèvement des eaux...etc... ainsi que les ouvrages privés de même nature.

■ **Reconstruction de bâtiment dans son volume** : il s'agit de la reconstruction des bâtiments ayant subi une destruction accidentelle pour quelque cause que ce soit et dont le clos et le couvert étaient assurés au moment du sinistre.

■ **Terrain** : unité foncière d'un seul tenant, quelqu'en soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

ANNEXE R2 :
Définition des notions d'exploitation et d'exploitants agricoles, notamment utile pour l'application du règlement en zone A

Critères permettant d'apprécier le lien entre la construction d'habitation et l'activité agricole

• **Exploitation agricole : définition**

L'exploitation agricole doit mettre en valeur une superficie égale ou supérieure à la surface minimum d'installation définie par arrêté préfectoral dans le département.

Si l'exploitation agricole comporte des cultures ou élevages spécialisés, les coefficients d'équivalences ne pourront être appliqués à ces critères que si l'exploitation a été mise en valeur depuis plus de 5 ans, sauf si le demandeur est bénéficiaire de la « Dotation Jeune Agriculteur ».

Les centres équestres devront justifier de l'équivalence de la SMI, 5 ans d'activités et de la capacité professionnelle (BESS ou ATE).

• **Lien avec l'exploitation agricole :**

Les locaux à usage d'habitation doivent être justifiés par la présence permanente d'un exploitant sur les lieux de son activité. Ils seront localisés à proximité immédiate du siège d'exploitation. Le nombre de logements devra être en rapport avec l'importance de l'activité agricole.

• **Définition de l'exploitant agricole :**

L'exploitant doit mettre en valeur une exploitation agricole telle qu'elle est définie ci-dessus. Il doit en outre bénéficier des prestations de l'assurance maladie des exploitants agricoles (AMEXA). Si le constructeur ne bénéficie pas des prestations de l'AMEXA, et qu'il exerce une activité autre qu'agricole, il doit déjà utiliser des bâtiments agricoles à proximité du logement prévu, et doit avoir mis en valeur pendant une durée minimale de 5 ans une exploitation agricole telle qu'elle est définie au paragraphe précédent.

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

Dans les zones agricoles, le règlement peut, conformément à l'article L123-3-1 du Code de l'urbanisme, « désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. »

Les bâtiments doivent répondre à des critères permettant d'apprécier leur intérêt architectural et patrimonial, et ainsi de justifier l'autorisation, ou non, au changement de destination au titre de l'article L123-3-1. Ces critères portent notamment sur :

- La typologie : le bâtiment repéré a-t-il conservé sa vocation originelle ou a-t-il été remanié, a-t-il déjà changé de destination ?
- La nature des matériaux
- L'état général du bâtiment
- L'impact sur l'activité agricole
- Le fonctionnement urbain : présence des réseaux à proximité, accessibilité de la construction...

Après avoir procédé à un inventaire des anciens bâtiments agricoles sur la commune (bâtiments jusqu'ici utilisés pour l'activité agricole mais aujourd'hui plus utilisés) et à une analyse reprenant les différents critères retenus (typologie, nature des matériaux, état général, impact sur l'activité agricole et fonctionnement urbain), la commune autorise le changement de destination de 26 bâtiments.

N° bâtiment	Localisation	Références cadastrales
1	Vers le cou	D515
2	Vers le cou	D514
3	Vers le cou	D618
4	Chez Girard	D434
5	Chez Pinleau	D371
6	La Croix Presle	B635
7	La Croix Presle	B668
8	Belle rive	D306
9	Chez Blain	C157
10	Chez Capot	B384
11	Le petit Spont	C59
12	La Croix Bernards	B181
13	Les grands Bernards	B880
14	La Rivière	B45
15	Chez Blanchet	B53
16	Chez Pélassy	A920
17	La Movette	A221
18	Chez Beaufillon	A1384 à 1387
19	Chez Derot	A643
20	Chez Derot	A642
21	Chez Derot	A640
22	Gathelière	A868
23	Gathelière	A1388
24	La Bayonnière	C285
25	Chez Pinleau	B390
26	Vers le cou	D501
27	Domaine des champs (Route des champs)	A1516
28	Le Petit Briau	B520
29	Pouillère (1190 Route des grands Bernards)	B188
30	Chez Mouiller	A1486
31	Vers le cou	D627

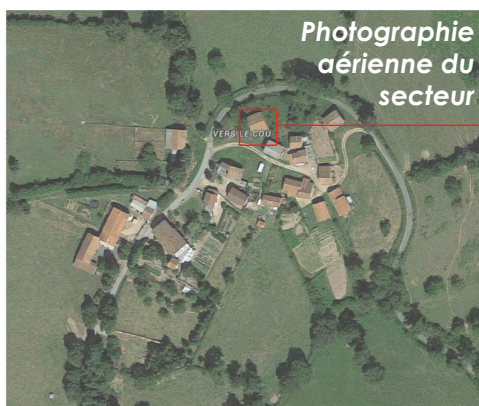
Bâtiment repéré n°1

Lieu-dit : « **Vers le Cou** »

Parcelles cadastrales : **D n°515**



Localisation à l'échelle de la commune



Photographie aérienne du secteur



Critères	Oui	Non	Remarques
Etat du bâti			Bon état
Nature des matériaux			Matériaux traditionnels : pierre ; bois...
Impact sur l'agriculture		x	
Impact sur la qualité paysagère du site		x	
Desserte en réseaux (eau, électricité + desserte viaire)	x		



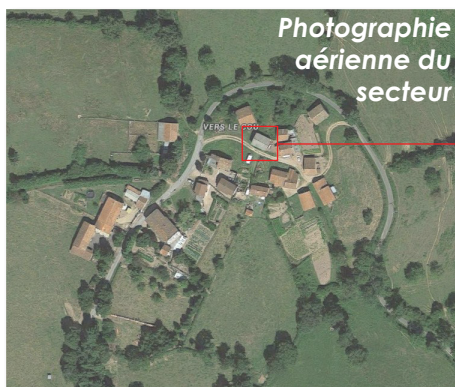
Bâtiment repéré n°2

Lieu-dit : « **Vers le Cou** »

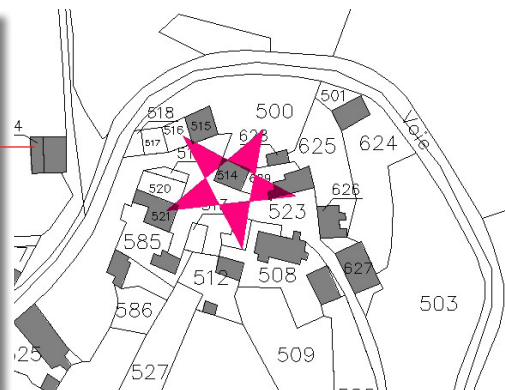
Parcelles cadastrales : **D n°514**



Localisation à l'échelle de la commune



Photographie aérienne du secteur



Critères	Oui	Non	Remarques
Etat du bâti			Bon état
Nature des matériaux			Matériaux traditionnels : pierre ; bois...
Impact sur l'agriculture		x	
Impact sur la qualité paysagère du site		x	
Desserte en réseaux (eau, électricité + desserte viaire)	x		



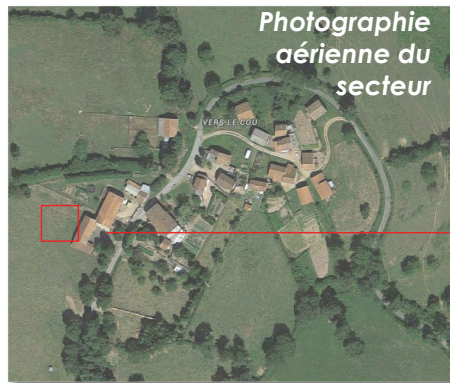
Bâtiment repéré n°3

Lieu-dit : « **Vers le Cou** »

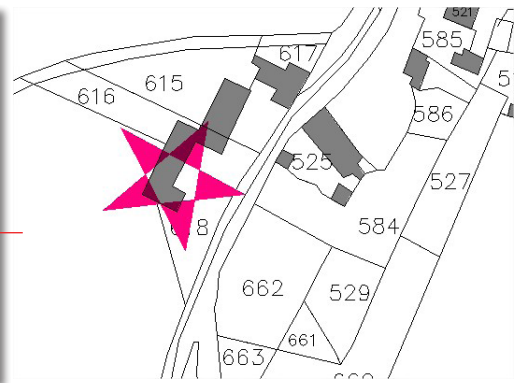
Parcelles cadastrales : **D n°618**



Localisation à l'échelle de la commune



Photographie aérienne du secteur



Critères	Oui	Non	Remarques
Etat du bâti			Bon état
Nature des matériaux			Matériaux traditionnels : pierre ; bois...
Impact sur l'agriculture		x	
Impact sur la qualité paysagère du site		x	
Desserte en réseaux (eau, électricité + desserte viaire)	x		



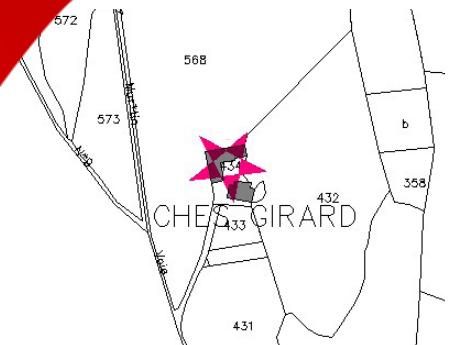
Bâtiment repéré n°4

Lieu-dit : « **Chez Girard** »

Parcelles cadastrales : **D n°434**



Localisation à l'échelle de la commune



Critères	Oui	Non	Remarques
Etat du bâti			
Nature des matériaux			Matériaux traditionnels : pierre ; bois...
Impact sur l'agriculture			
Impact sur la qualité paysagère du site			
Desserte en réseaux (eau, électricité + desserte viaire)	x		

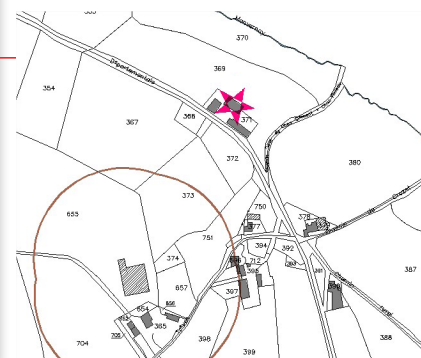
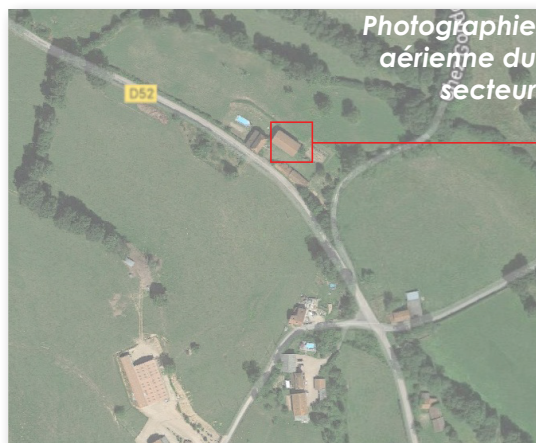


Bâtiment repéré n°5

Lieu-dit : « **Chez Pinleau** »
 Parcelles cadastrales : **D n°371**



Localisation à l'échelle de la commune



Critères	Oui	Non	Remarques
Etat du bâti			Bon état
Nature des matériaux			Matériaux traditionnels : pierre ; bois...
Impact sur l'agriculture		x	(hors périmètre)
Impact sur la qualité paysagère du site		x	
Desserte en réseaux (eau, électricité + desserte viaire)	x		

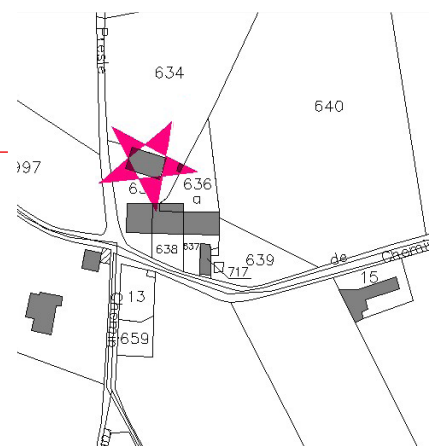


Bâtiment repéré n°6

Lieu-dit : « **La Croix Presle** »
 Parcelles cadastrales : **B n°635**



Localisation à l'échelle de la commune



Critères	Oui	Non	Remarques
Etat du bâti			Bon état
Nature des matériaux			Matériaux traditionnels : pierre ; bois...
Impact sur l'agriculture		x	
Impact sur la qualité paysagère du site		x	
Desserte en réseaux (eau, électricité + desserte viaire)	x		



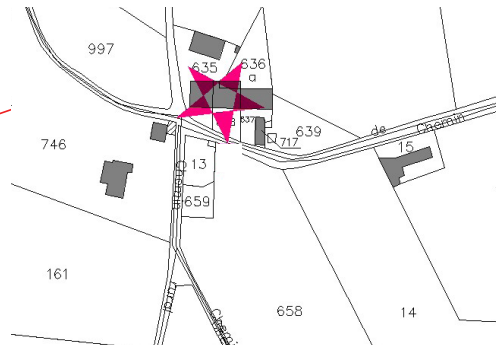
Bâtiment repéré n°7

Lieu-dit : « **La Croix Presle** »

Parcelles cadastrales : **B n°638**



Localisation à l'échelle de la commune



Critères	Oui	Non	Remarques
Etat du bâti			Bon état
Nature des matériaux			Matériaux traditionnels : pierre ; bois...
Impact sur l'agriculture		x	
Impact sur la qualité paysagère du site		x	
Desserte en réseaux (eau, électricité + desserte viaire)	x		



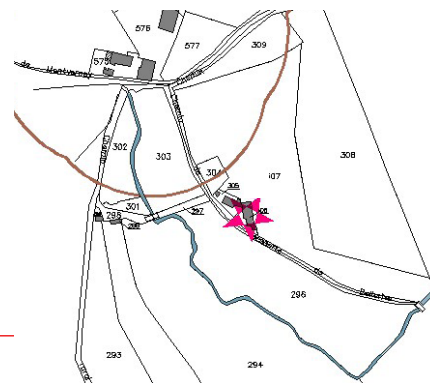
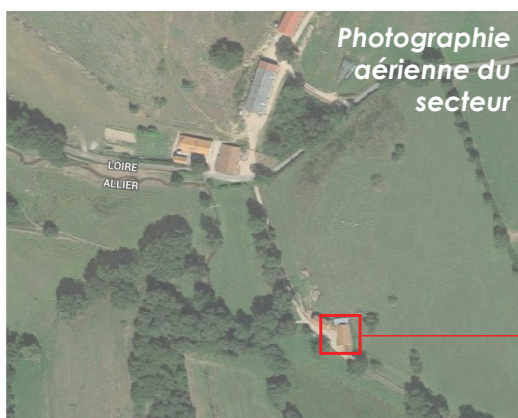
Bâtiment repéré n°8

Lieu-dit : « **Belle Rive** »

Parcelles cadastrales : **D n°306**



Localisation à l'échelle de la commune



Critères	Oui	Non	Remarques
Etat du bâti			Bon état
Nature des matériaux			Matériaux traditionnels : pierre ; bois...
Impact sur l'agriculture		x	(hors périmètre)
Impact sur la qualité paysagère du site		x	
Desserte en réseaux (eau, électricité + desserte viaire)	x		

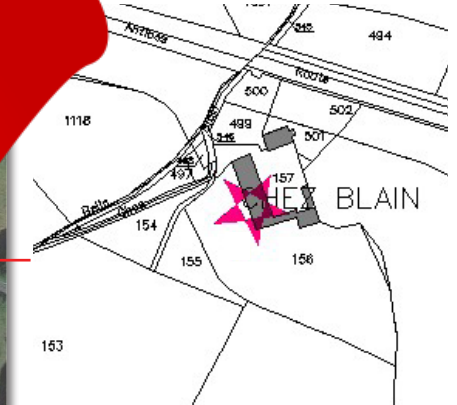


Bâtiment repéré n°9

Lieu-dit : « **Chez Blain** »
Parcelles cadastrales : **C n°157**



Localisation à l'échelle de la commune



Critères	Oui	Non	Remarques
Etat du bâti			
Nature des matériaux			Matériaux traditionnels : pierre ; bois...
Impact sur l'agriculture		x	(hors périmètre)
Impact sur la qualité paysagère du site		x	
Desserte en réseaux (eau, électricité + desserte viaire)	x		

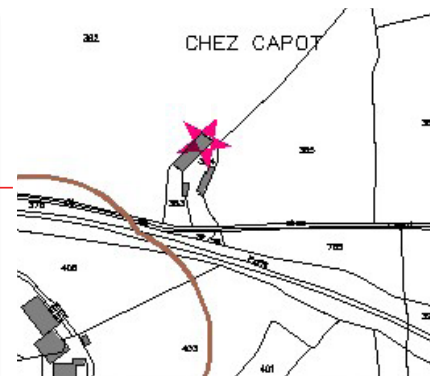


Bâtiment repéré n°10

Lieu-dit : « **Chez Capot** »
Parcelles cadastrales : **B n°384**



Localisation à l'échelle de la commune



Critères	Oui	Non	Remarques
Etat du bâti			Bon état
Nature des matériaux			Matériaux traditionnels : pierre ; bois...
Impact sur l'agriculture		x	(hors périmètre)
Impact sur la qualité paysagère du site		x	
Desserte en réseaux (eau, électricité + desserte viaire)	x		

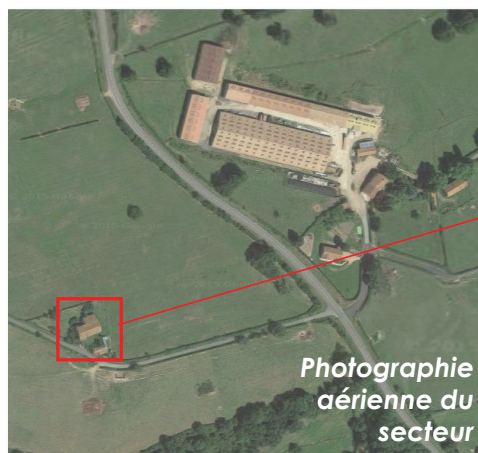


Bâtiment repéré n°11

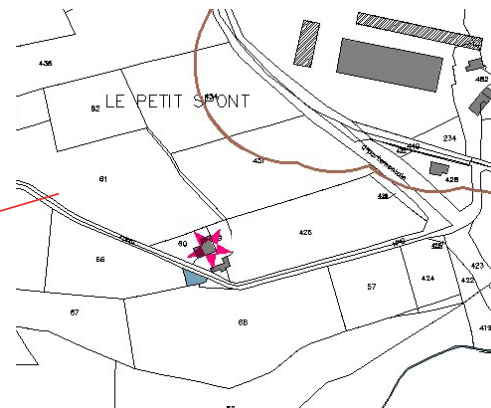
Lieu-dit : « **Le Petit Spont** »
 Parcelles cadastrales : **C n°59**



Localisation à l'échelle de la commune



Photographie aérienne du secteur



Critères	Oui	Non	Remarques
Etat du bâti			Bon état
Nature des matériaux			Matériaux traditionnels : pierre ; bois...
Impact sur l'agriculture		x	(hors périmètre)
Impact sur la qualité paysagère du site		x	
Desserte en réseaux (eau, électricité + desserte viaire)	x		

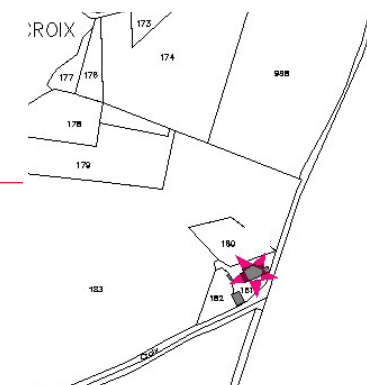
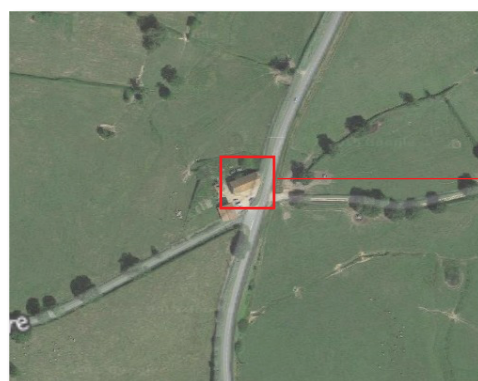


Bâtiment repéré n°12

Lieu-dit : « **La Croix** »
 Parcelles cadastrales : **B n°181**



Localisation à l'échelle de la commune



Critères	Oui	Non	Remarques
Etat du bâti			Bon état
Nature des matériaux			Matériaux traditionnels : pierre ; bois ; pisé
Impact sur l'agriculture		x	
Impact sur la qualité paysagère du site		x	
Desserte en réseaux (eau, électricité + desserte viaire)	x		

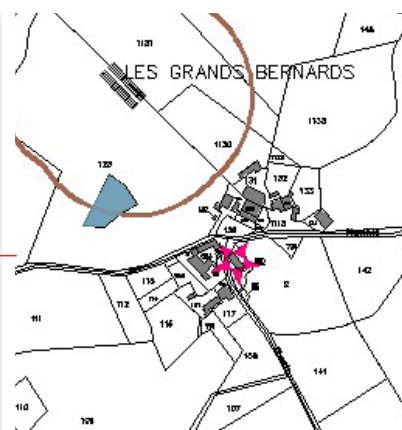


Bâtiment repéré n°13

Lieu-dit : « **Les Grands Bernards** »
 Parcelles cadastrales : **B n°880**



Localisation à l'échelle de la commune



Critères	Oui	Non	Remarques
Etat du bâti			Bon état
Nature des matériaux			Matériaux traditionnels : pierre ; bois...
Impact sur l'agriculture		x	(hors périmètre)
Impact sur la qualité paysagère du site		x	
Desserte en réseaux (eau, électricité + desserte viaire)	x		

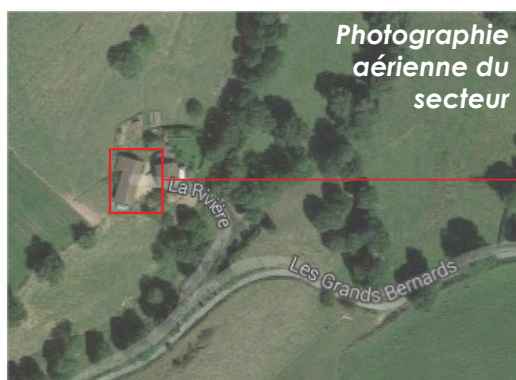


Bâtiment repéré n°14

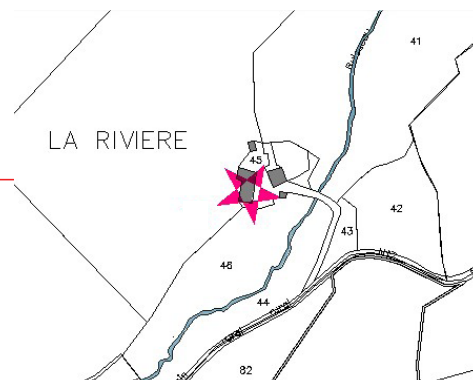
Lieu-dit : « **La Rivière** »
 Parcelles cadastrales : **B n°45**



Localisation à l'échelle de la commune



Photographie aérienne du secteur



Critères	Oui	Non	Remarques
Etat du bâti			Bon état
Nature des matériaux			Matériaux traditionnels : pierre ; bois...
Impact sur l'agriculture		x	
Impact sur la qualité paysagère du site		x	
Desserte en réseaux (eau, électricité + desserte viaire)	x		

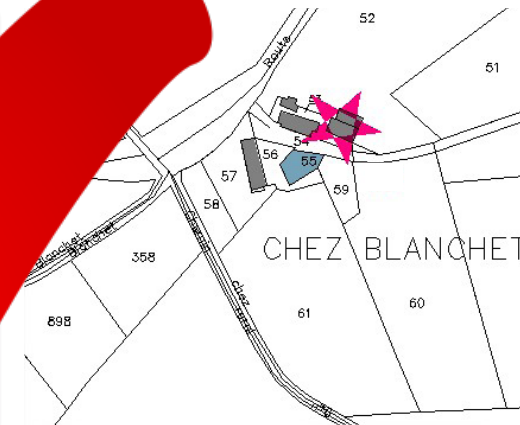


Bâtiment repéré n°15

Lieu-dit : « **Chez Blanchet** »
 Parcelles cadastrales : **B n°53**



Localisation à l'échelle de la commune



Critères	Oui	Non	Remarques
Etat du bâti			
Nature des matériaux			Matériaux traditionnels : pierre ; bois...
Impact sur l'agriculture		x	(en bordure de périmètre)
Impact sur la qualité paysagère du site		x	
Desserte en réseaux (eau, électricité + desserte viaire)	x		

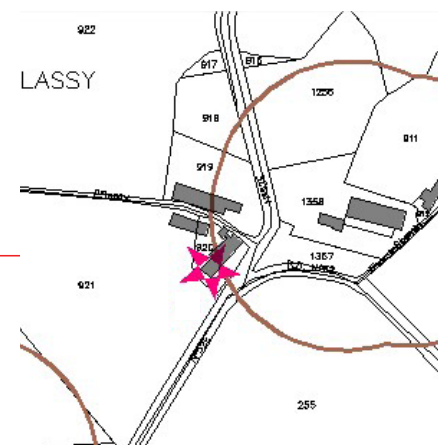


Bâtiment repéré n°16

Lieu-dit : « **Chez Pelassy** »
 Parcelles cadastrales : **A n°920**



Localisation à l'échelle de la commune



Critères	Oui	Non	Remarques
Etat du bâti			Bon état
Nature des matériaux			Matériaux traditionnels : pierre ; bois...
Impact sur l'agriculture		x	(en bordure de périmètre)
Impact sur la qualité paysagère du site		x	
Desserte en réseaux (eau, électricité + desserte viaire)	x		



Bâtiment repéré n°17

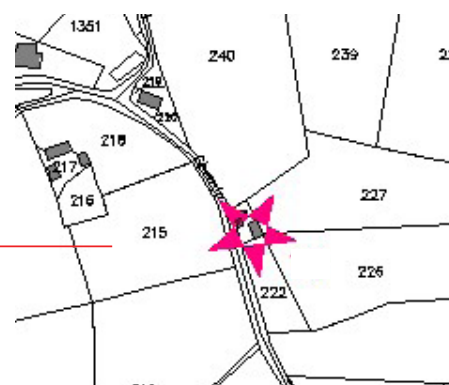
Lieu-dit : « **La Movette** »
 Parcelles cadastrales : **A n°221**



Localisation à l'échelle de la commune



Photographie aérienne du secteur



Critères	Oui	Non	Remarques
Etat du bâti			Bon état
Nature des matériaux			Matériaux traditionnels : pierre ; bois...
Impact sur l'agriculture		x	
Impact sur la qualité paysagère du site		x	
Desserte en réseaux (eau, électricité + desserte viaire)	x		



Bâtiment repéré n°18

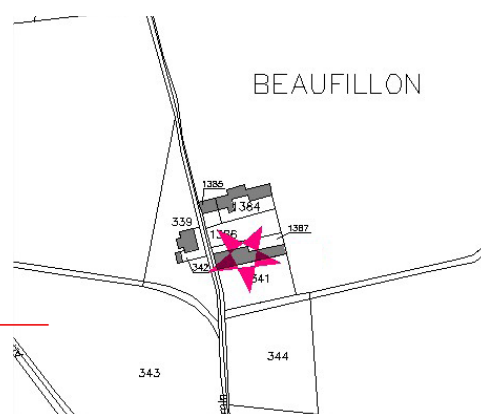
Lieu-dit : « **Beauffillon** »
 Parcelles cadastrales : **A n°1384 à 1387**



Localisation à l'échelle de la commune



Photographie aérienne du secteur



Critères	Oui	Non	Remarques
Etat du bâti			Bon état
Nature des matériaux			Matériaux traditionnels : pierre ; bois...
Impact sur l'agriculture		x	
Impact sur la qualité paysagère du site		x	
Desserte en réseaux (eau, électricité + desserte viaire)	x		



Bâtiment repéré n°19

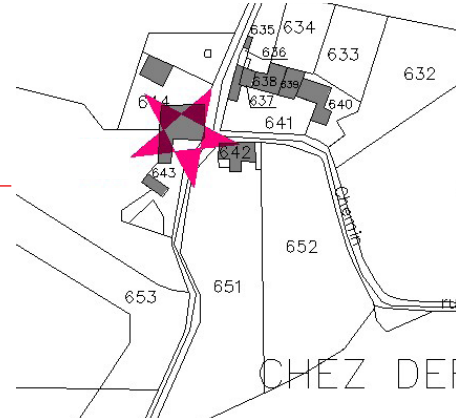
Lieu-dit : « **Chez Derot** »
Parcelles cadastrales : **A n°643**



Localisation à l'échelle de la commune



Photographie aérienne du secteur



Critères	Oui	Non	Remarques
Etat du bâti			Bon état
Nature des matériaux			Matériaux traditionnels : pierre ; bois...
Impact sur l'agriculture		x	
Impact sur la qualité paysagère du site		x	
Desserte en réseaux (eau, électricité + desserte viaire)	x		



Bâtiment repéré n°20

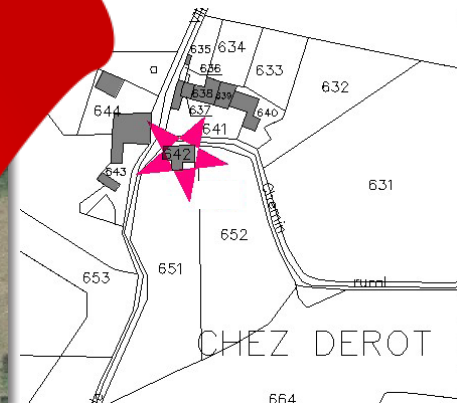
Lieu-dit : « **Chez Derot** »
Parcelles cadastrales : **A n°642**



Localisation à l'échelle de la commune



Photographie aérienne du secteur



Critères	Oui	Non	Remarques
Etat du bâti			
Nature des matériaux			Matériaux traditionnels : pierre ; bois...
Impact sur l'agriculture			
Impact sur la qualité paysagère du site			
Desserte en réseaux (eau, électricité + desserte viaire)	x		



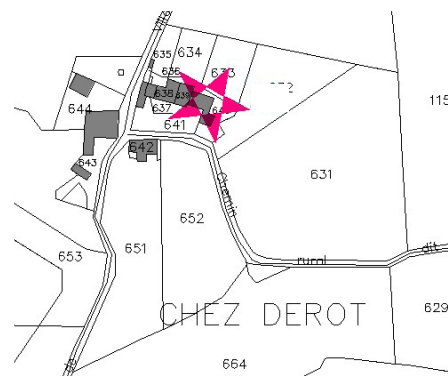
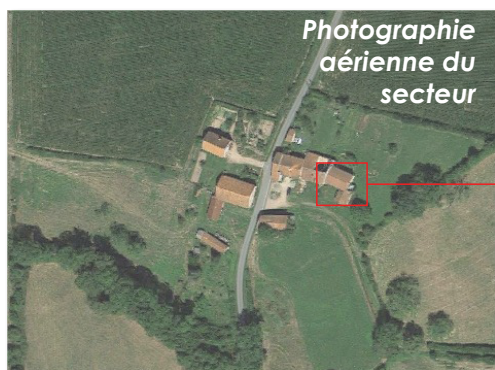
Bâtiment repéré n°21

Lieu-dit : « **Chez Derot** »

Parcelles cadastrales : **A n°640**



Localisation à l'échelle de la commune



Critères	Oui	Non	Remarques
Etat du bâti			Bon état
Nature des matériaux			Matériaux traditionnels : pierre ; bois...
Impact sur l'agriculture		x	
Impact sur la qualité paysagère du site		x	
Desserte en réseaux (eau, électricité + desserte viaire)	x		

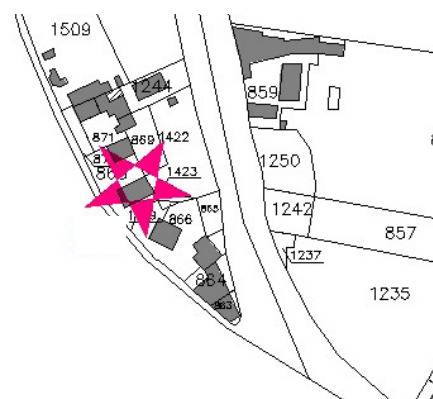
Bâtiment repéré n°22

Lieu-dit : « **Gathelière** »

Parcelles cadastrales : **A n°868**



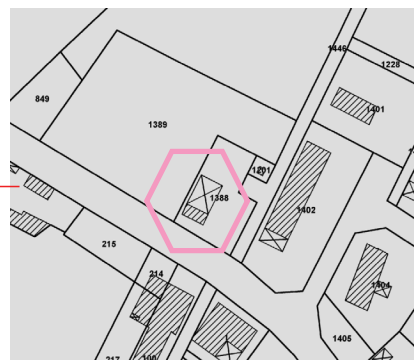
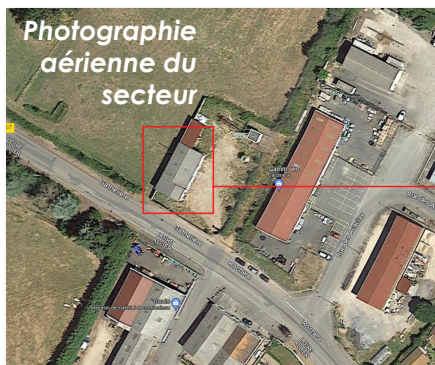
Localisation à l'échelle de la commune



Critères	Oui	Non	Remarques
Etat du bâti			Bon état
Nature des matériaux			Matériaux traditionnels : pierre ; bois...
Impact sur l'agriculture		x	
Impact sur la qualité paysagère du site		x	
Desserte en réseaux (eau, électricité + desserte viaire)	x		

Bâtiment repéré n°23

Lieu-dit : « **Gathelière** »
 Parcelles cadastrales : **A n°1388**



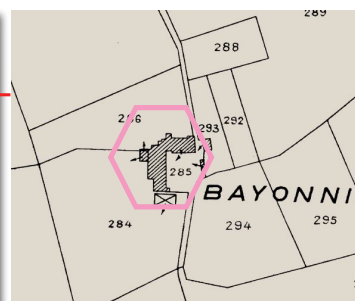
Localisation à l'échelle de la commune

Critères	Oui	Non	Remarques
Etat du bâti			Bon état
Nature des matériaux			Matériaux traditionnels : ciment, moellons,...
Impact sur l'agriculture		x	
Impact sur la qualité paysagère du site		x	
Desserte en réseaux (eau, électricité + desserte viaire)	x		



Bâtiment repéré n°24

Lieu-dit : « **La Bayonnière** »
 Parcelles cadastrales : **C n°285**



Localisation à l'échelle de la commune



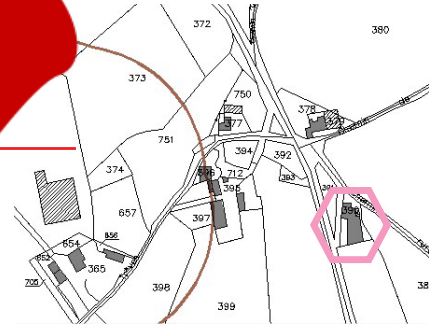
Critères	Oui	Non	Remarques
Etat du bâti			Bon état
Nature des matériaux			Matériaux traditionnels : pierre ; bois...
Impact sur l'agriculture		x	
Impact sur la qualité paysagère du site		x	
Desserte en réseaux (eau, électricité + desserte viaire)	x		

Bâtiment repéré n°25

Lieu-dit : « **Chez Pinleau** »
 Parcelles cadastrales : **D n°390**



Localisation à l'échelle de la commune



Critères	Oui	Non	Remarques
Etat du bâti			
Nature des matériaux			Grange en pierres toiture en tuiles...
Impact sur l'agriculture		x	(hors périmètre)
Impact sur la qualité paysagère du site		x	
Desserte en réseaux (eau, électricité + desserte viaire)	x		

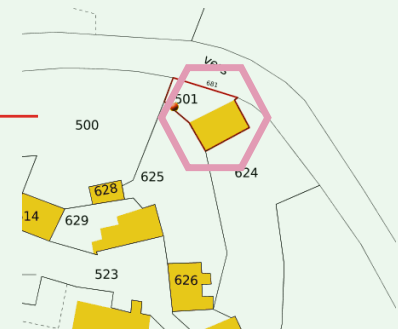


Bâtiment repéré n°26

Lieu-dit : « **Vers le cou** »
 Parcelles cadastrales : **D n°501**



Localisation à l'échelle de la commune



Critères	Oui	Non	Remarques
Etat du bâti			Bon état
Nature des matériaux			Grange en pierres avec toiture en tuiles
Impact sur l'agriculture		x	(hors périmètre)
Impact sur la qualité paysagère du site		x	
Desserte en réseaux (eau, électricité + desserte viaire)	x		



Bâtiment repéré n°27

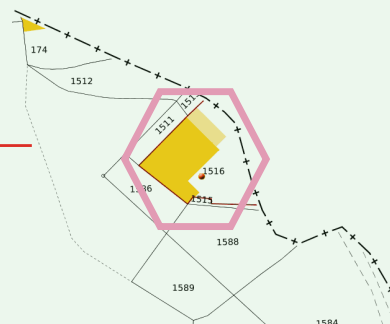
Lieu-dit : « **Domaine des champs** »
Parcelles cadastrales : **A n°1516**



Localisation à l'échelle de la commune



Photographie aérienne du secteur



Critères	Oui	Non	Remarques
Etat du bâti			Bon état
Nature des matériaux			Grange en pierres avec toiture en tuiles rénovée
Impact sur l'agriculture		x	(hors périmètre)
Impact sur la qualité paysagère du site		x	
Desserte en réseaux (eau, électricité + desserte viaire)	x		



Bâtiment repéré n°28

Lieu-dit : « **Le Petit Briau** »
Parcelles cadastrales : **B n°520**



Localisation à l'échelle de la commune

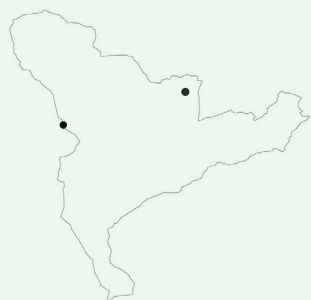


Critères	Oui	Non	Remarques
Etat du bâti			Bon état
Nature des matériaux			Matériaux traditionnels : pierre ; bois...
Impact sur l'agriculture		x	
Impact sur la qualité paysagère du site		x	
Desserte en réseaux (eau, électricité + desserte viaire)	x		



Bâtiment repéré n°29

Lieu-dit : « **Pouillère** »
Parcelles cadastrales : **B n°188**



Localisation à l'échelle de la commune



Photographie aérienne du secteur



Critères	Oui	Non	Remarques
Etat du bâti			Bon état
Nature des matériaux			Maisonnettes et grange en pierres
Impact sur l'agriculture		x	(hors périmètre)
Impact sur la qualité paysagère du site		x	
Desserte en réseaux (eau, électricité + desserte viaire)	x		

Bâtiment repéré n°30

Lieu-dit : « **Chez Mouiller** »
Parcelles cadastrales : **A n°1486**



Localisation à l'échelle de la commune



Photographie aérienne du secteur



Critères	Oui	Non	Remarques
Etat du bâti			Bon état
Nature des matériaux			Grange en pierres avec toiture en tuiles
Impact sur l'agriculture		x	(hors périmètre)
Impact sur la qualité paysagère du site		x	
Desserte en réseaux (eau, électricité + desserte viaire)	x		



Bâtiment repéré n°31

Lieu-dit : « **Vers le cou** »

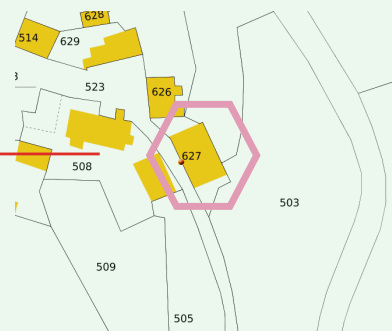
Parcelles cadastrales : **D n°627**



Localisation à l'échelle de la commune



Photographie aérienne du secteur



Critères	Oui	Non	Remarques
Etat du bâti			Bon état
Nature des matériaux			Maisonnette en briques et grange en pierres avec toiture en tuiles
Impact sur l'agriculture		x	(hors périmètre)
Impact sur la qualité paysagère du site		x	
Desserte en réseaux (eau, électricité + desserte viaire)	x		



ANNEXE R4 : NUANCIER DES COULEURS AUTORISÉES POUR LES FAÇADES, MENUISERIES EXTÉRIEURES ET FERRONNERIES

Souhaitant valoriser l'image de son territoire et harmoniser le bâti, la commune de Saint Martin d'Estreaux a souhaité mettre en place un nuancier définissant une gamme chromatique applicable aux façades et menuiseries extérieures.

Ce dernier a avant tout pour but d'éviter les teintes trop soutenues ou disparates.

Ce nuancier s'applique sur les bâtiments qui sont situés à l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques et inscrits uniquement et pour tous les types de parement à l'exception :

- de la pierre qui pourra conserver son caractère naturel ;
- du bardage bois, autorisé à condition qu'il soit d'essence locale et qu'il conserve sa couleur naturelle ou son aspect bois en cas d'extension de construction ou de bardage ponctuel.

Il est notamment rappelé que conformément aux articles R421-17a et R421-12, tout projet de ravalement de façade ou d'édification de clôture est soumis à déclaration préalable.

LES ENDUITS

Pour les constructions anciennes :

S'agissant d'un bâti ancien, les enduits existants seront décroûtés et refaits au mortier de chaux aérienne (CL) avec incorporation de sable de carrière coloré, de provenance locale (gore), brossé pour faire apparaître les grains de sable qui donnent la coloration au mortier (ton proche de la pierre existante) ou en mortier de chaux naturelle hydraulique (NHL 2 à 3.5) du type CHAUSABLE ST ASTIER ou équivalent.

Les enduits en ciment, les finitions projetée, tyrolienne et écrasée ainsi que les arêtes de finition en PVC ou métallique sont exclus.

Pour les constructions neuves :

On pourra aussi utiliser des enduits à la chaux pour ses caractéristiques. La teinte de l'enduit devra s'inspirer des teintes traditionnelles déjà présentes sur la commune.



Enduit à la chaux au balai.



Enduit à la chaux brossé.



Enduit à la chaux gratté fin.

LES MENUISERIES ET ENCADREMENTS DE BAIES

Si vous remplacez ou faites installer vos fenêtres, il est préférable de choisir des menuiseries en bois.

LES MENUISERIES

1- les fenêtres

Dans le cadre d'une réhabilitation, si les menuiseries d'origines ne peuvent pas être conservées ni restaurées, il est préférable de les remplacer par des menuiseries à l'identique. Ce qui veut dire que l'on va utiliser le même matériau (le bois, plus rarement le métal) et les mêmes proportions d'origines.

On utilise le bois pour sa résistance, sa solidité et son aspect soyeux qui sont autant de caractéristiques qui assurent une qualité certaine de ce matériau.

En effet, en utilisant du bois on garde l'aspect originel du bâtiment ancien tout en répondant à des exigences écologiques et de développement durable non négligeables. Le double vitrage est donc tout à fait possible.

Les proportions :

Les proportions sont très importantes : elles permettent au bâtiment de garder une certaine cohérence par rapport à son aspect d'origine. Par exemple, les fenêtres avec un grand carreau unique donnent une impression de déséquilibre dans la façade. Il vaut mieux utiliser des fenêtres à petits carreaux avec des petits bois (non incrusté dans le verre qui est une mauvaise imitation du petit bois).

Les menuiseries seront de proportions verticales (rapport hauteur/largeur de 1,4 au minimum). Les vitrages seront plus hauts que larges, de même proportion que les baies (ouvertures dans le mur). Les verres anti UV sont déconseillés car ils sont très réfléchissants. h

Les couleurs :

Les menuiseries seront peintes de couleur mate ou pastel et les gris colorés (à base de vert, jaune, ocre), le beige de RAL 1015, le rouge de RAL 3004, le vert de RAL 6003, le grège de RAL 7003, le bleu de RAL 5008, ainsi que les gris, gris moyens et gris colorés. Le blanc et les tons vifs sont exclus.

Les couleurs vives sont déconseillées car elles s'intègrent mal dans le paysage urbain. De plus, on évitera aussi un contraste trop important avec le ton de l'enduit.

2- les portes d'entrée et portes de garage

Pour les portes d'entrée, il en est de même, on s'inspirera du modèle ancien pour recréer une porte. On gardera une unité dans les matériaux et les teintes sur l'ensemble de la façade, on utilisera du bois comme pour les fenêtres. La porte d'entrée pourra être partiellement vitrée (ou imposte vitrée) ; le dessin devra être simple (pas de demi-lune) ; elle pourra être d'une autre teinte que les fenêtres et plus foncée.

Les portes de garages qui remplacent les portes de remises ou de granges participent elles aussi au caractère du bâtiment, on les préférera en bois à lames larges.

La porte de garage sera pleine (pas de cassettes, ni de hublots), à lames verticales ; elle sera de même teinte que les menuiseries ou que l'enduit.

LES ENCADREMENTS DE BAIES

On trouve surtout à Saint Martin d'Estreaux des encadrements en pierre, en brique et en béton, rarement en bois.

Le projet de réhabilitation d'une maison ancienne doit être pris dans une logique d'ensemble : pour les encadrements, il faut conserver les matériaux d'origines : on remplacera un linteau de porte en bois par un autre linteau en bois. Ainsi, on gardera la logique architecturale du bâtiment. Les encadrements pierre ou brique peuvent recevoir un badigeon de lait de chaux pour les protéger des intempéries.

Les encadrements pierres existants resteront visibles

Pour les bâtiments neufs, on pourra réaliser des appuis de baies en béton à condition d'avoir une hauteur de 15 cm minimum et une épaisseur de 5 cm minimum.

Les volets seront en bois peints, sans «Z».

Les coffres des volets roulants seront encastrés et non visibles.

Nuancier relatif à la menuiserie extérieure

Il est rappelé que les matériaux de type tôle ou fibrociment, ainsi que tout matériaux d'imitation sont interdits.

- Pour les nouvelles constructions : les tuiles seront de couleur rouge-brique.

Des toitures différentes pourront être admises sur tout ou partie du toit si elles permettent l'installation de dispositifs d'énergie alternative.

- Pour les extensions : la couleur de la toiture devra être identique ou s'approcher le plus possible de la forme et de la couleur de la toiture préexistante.

LES MENUISERIES ET ENCADREMENTS DE BAIES : références



ANNEXE R5 :

Guide des essences végétales préconisées dans le cadre de nouveaux projets de constructions et d'aménagements extérieurs

Dans le cadre de la politique de développement durable menée par le Conseil Départemental 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.

La plantation de résineux est déconseillée.

La liste ci-jointe est une liste d'essences préconisées.

Arbres à haut jet :

- Chêne Pédonculé
- Chêne Sessile
- Erable Sycomore
- Hêtre
- Mérisier
- Tilleul



Arbres bas ou arbres recépés :

- Bouleau
- Charme
- Châtaigner
- Erable Champêtre
- Genévrier
- Poirier commun
- Alisier blanc



Arbustes :

- Ajonc d'Europe
- Aubépine
- Camérisier
- Cornouiller sanguin
- Fusain d'Europe
- Genêt des teinturiers
- Groseillier à maquereau
- Houx
- Noisetier
- Pommier sauvage
- Prunellier
- Troène
- Sureau noir

