

COMMUNE DE VALFLEURY

PLAN LOCAL D'URBANISME

4- REGLEMENT	
---------------------	--

PROJET APPROUVE le 25 février 2014	
---------------------------------------	--

SOMMAIRE

NOTICE D'UTILISATION

TITRE 1 Dispositions générales

Article DG 1	Champ d'application territorial du plan
Article DG 2	Effets respectifs du règlement et des autres législations et réglementations relatives à l'occupation du sol
Article DG 3	Délimitation du territoire en zones
Article DG 4	Adaptations mineures de certaines règles
Article DG 5	Reconstruction en cas de sinistre
Article DG 6	Les affouillements et exhaussements de sol
Article DG 7	Définition de base
Article DG 8	Accès et voirie
Article DG 9	Desserte par les réseaux
Article DG 10	Aspect extérieur des constructions
Article DG 11	Eléments remarquables

TITRE 2 Dispositions applicables aux zones urbaines

Zone UB
Zone UC,UCa

TITRE 3 Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Zone AUL

TITRE 4 Dispositions applicables aux zones naturelles

Zone N,Nco

TITRE 5 Dispositions applicables aux zones agricoles

Zone A, AA45, Aco
Zone Ah, Ah1

ANNEXE Liste des essences végétales locales.

Notice d'utilisation

QUE DETERMINE LE P.L.U. ?

Le Plan Local d'Urbanisme fixe (notamment) les règles générales d'utilisation des sols. A ces fins, le territoire de la commune est divisé en zones (et secteurs) où sont définis les modes d'occupation et d'utilisation du sol.

Le titre I du règlement du P.L.U. (dispositions générales) précise notamment :

- les effets respectifs du règlement P.L.U. et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols,
- les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le P.L.U.

Il indique les caractéristiques des grandes divisions par zones.

Les titres 2, 3, 4 et 5 déterminent les droits des sols respectivement pour les zones urbaines et les zones à urbaniser, les zones naturelles et forestières. les zones agricoles

COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

Pour connaître les droits afférents à un terrain, il faut :

1 - Repérer le terrain sur le plan de zonage et le situer par rapport à la zone ou au secteur (désigné par des lettres Ub, Uc, AU, AUa, etc....)

2 - Rechercher dans le règlement les dispositions relatives :

- aux zones UB
- " UC, UCa
- " AUL ,
- " N,Nco
- " A ,AA45, Aco, Ah, Ah1

3 - Dans chaque zone, le droit des sols applicable à un terrain est défini par quatorze articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes.

Exemple : une construction à usage d'activité économique ne pourrait atteindre la surface d'emprise au sol maximum, éventuellement définie à l'article 1, qu'autant que le coefficient d'emprise au sol stipulé par l'article 9 le permettrait compte tenu de la surface du terrain sur lequel la construction est projetée.

Les quatorze articles que l'on retrouve dans chacune des zones sont les suivants :

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales

Article 3 : Accès et voiries

Article 4 : Réseaux

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 : Emprise au sol

Article 10 : Hauteur

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

Article 12 : stationnement

Article 13 : espaces libres et plantations

Article 14 : coefficient d'occupation du sol

5- Pour déterminer plus complètement le droit des sols concernant un terrain et identifier les contraintes qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité aux documents suivants du dossier PLU :

- Le rapport de présentation et le projet d'aménagement et de développement durable pour comprendre le contexte général.
- Les documents graphiques qui outre le zonage, mentionnent d'autres dispositions d'urbanisme telles que :
 - Les espaces boisés classés définis à l'article L.130-1 ;
 - Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risque naturel, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou des risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;
 - Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou de sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées.
 - Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
 - Les emplacements réservés pour des programmes de logements.
 - Etc... (cf. article R 123-11 et R 123-12 du code de l'urbanisme).
- Les annexes qui, à titre d'information, peuvent apporter le cas échéant de nombreuses indications, notamment :
 - Les servitudes d'utilité publique
 - La liste des lotissements dont les règles sont maintenues au-delà de dix ans après leur création
 - Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement
 - Les zones d'aménagement concerté
 - Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'immeuble a été approuvé
 - Le périmètre des secteurs au voisinage des infrastructures de transports terrestres dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées.

DISPOSITIONS GENERALES

TITRE 1

Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions de l'Article R.123-9 et suivants du Code de l'Urbanisme, relatifs aux plans locaux d'urbanisme PLU).

DG 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune DE VALFLEURY

DG 2 - EFFETS RESPECTIFS DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

A - Sont et demeurent applicables au territoire communal les articles du code de l'Urbanisme permettant soit de refuser le permis de construire soit d'imposer des prescriptions spéciales:

* Nécessité de compatibilité avec les Schémas de Cohérence Territoriale et les schémas de secteurs pour les opérations foncières et les opérations d'aménagement ainsi que pour les autorisations prévues par la loi du 27/12/1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat.

* inconstructibilité au voisinage des grands axes de circulation sauf lorsque l'intégration paysagère et fonctionnelle est démontrée dans le document d'urbanisme.

Refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

prescriptions spéciales pour les constructions situées sur des terrains exposés à un risque.

Refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Refus pour desserte insuffisante.

Contribution du constructeur aux équipements nécessaires et subordonnés à l'implantation de constructions.

* délivrance du permis de construire dans le respect des préoccupations d'environnement.

* prise en compte de directive d'aménagement national.

B- Restent applicables, nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme les articles du code de l'urbanisme et du code du patrimoine qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de construction, installations ou opérations :

1. Susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreux :

- soit l'exécution de travaux publics dès que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés à ce projet ont été délimités.

- soit l'exécution du futur plan, lorsque la révision d'un Plan local d'urbanisme a été ordonnée par l'autorité administrative.

2. A réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique et ce, dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique .

C- 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 (plan et liste annexés au dossier PLU),**
- **les installations classées pour la protection de l'environnement**
- **les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes.**
- **Les dispositions de la loi du 1^{er} août 2003** et son décret d'application qui modifie la loi du 17 janvier 2001, relative à l'archéologie préventive, sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal:
A l'occasion de tous travaux, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structure, objet, vestige, monnaie,) doit être signalée immédiatement à la préfecture de région, direction des affaires culturelles, service régional de l'archéologie. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-3-1 du code pénal (loi de 1941 réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement).
- **Le règlement sanitaire départemental**
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie de l'existence d'un accès notamment en produisant une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

DG 3 - DELIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES :

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

***Les zones urbaines sont dites "zones U"**

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 immédiatement les constructions à implanter.

***Les zones à urbaniser sont dites "zones AU"**

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

Zone AU indicée :

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, le règlement définit 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 prévue par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Zone AU : Il s'agit d'une zone naturelle non ou insuffisamment équipée, réservée à une urbanisation future. 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"**

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

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

Elles comprennent des sous secteurs : AA45 pour le projet d'autoroute A45, Aco pour le corridor écologique.

En zone A peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

- **Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N"**

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

Elles comprennent des sous secteurs Ns (source du Petit Cagnet), Nco (corridor écologique).

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Le PLU définit également :

***Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts.

Ils sont repérés selon un quadrillage, conformément à la légende sur le plan de zonage sont énumérés sur une liste jointe dans le PLU.

***Les boisements protégés.**

***Les zones humides.**

***Les zones d'isolement acoustique.**

DG 4 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Cf. article L 123-1 du code de l'urbanisme).

Selon l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme : "les règles de servitudes définies par un Plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes." Par "adaptations mineures", il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à un changement du type

d'urbanisme et sans porter atteinte aux droits des tiers. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée. Aucune adaptation mineure ne peut être apportée aux articles 1, 2, et 14 du règlement de chaque zone.

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

DG 5 : LES RECONSTRUCTIONS EN CAS DE SINISTRE

La reconstruction dans un volume sensiblement identique, sur le même terrain et pour la même destination, de bâtiments sinistrés ne respectant pas le règlement du PLU, pourra être autorisée à condition que la demande soit faite dans les cinq ans suivants le sinistre, dont le pétitionnaire doit apporter la preuve (déclaration à l'assurance et récépissé). Ce délai de cinq ans pourra éventuellement être prorogé en cas de procédure contentieuse justifiée. Des prescriptions concernant notamment l'implantation, la hauteur, l'aspect des constructions, pourront être imposées afin d'améliorer la conformité des bâtiments à reconstruire au présent règlement du PLU.

DG 6 : LES AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

Conformément aux articles R.442-1 à R.442-13 du Code de l'Urbanisme, les affouillements et exhaussements d'une surface supérieure à 100 m² et d'une profondeur ou d'une hauteur supérieure à 2 mètres doivent faire l'objet d'une autorisation. Ces travaux ne pourront être autorisés que s'ils sont nécessaires à la réalisation des constructions et activités admises dans la zone concernée.

DG 7 : DEFINITIONS DE BASE

ALIGNEMENT :

L'alignement est la détermination, par l'autorité administrative compétente, de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (Article L.111-1 et L.112-1 du Code de la Voirie Routière).

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

Le coefficient d'emprise au sol est le quotient de la surface construite au sol (au nu des murs extérieurs) par la surface du terrain d'assiette.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) :

Le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

SURFACE SE PLANCHER :

Art R112-2 la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80mètre ;
- 4- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre ;
- 5- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel, ou commercial ;
- 6- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

- 7- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8- d'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent de cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

HAUTEUR :

Hauteur absolue :

La hauteur absolue est mesurée à partir du sol naturel à la verticale du point le plus haut du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures exclus.

Hauteur relative :

Par rapport à son implantation, la hauteur totale d'un bâtiment ne doit pas excéder :

*la distance comptée horizontalement par rapport à l'alignement opposé pour les implantations en bordure des voies publiques ou privées (H=L)

* le double de la distance comptée horizontalement par rapport aux limites du terrain pour les implantations en bordure des autres limites séparatives.

DG 8 : ACCES ET VOIRIE

ACCES :

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

VOIRIES :

Les voiries doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de la collecte des ordures ménagères en marche avant.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour en marche avant.

RAPPEL DES DISPOSITIONS RELATIVES AUX ROUTES DEPARTEMENTALES

1- Limitation des accès

Le long des routes départementales n°2, n°6, n°65 et n°106, 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 du code de la voirie routière.

Cette disposition concerne l'ensemble des sections des routes départementales qu'elles soient 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 R111-6 du Code de l'urbanisme.

Un seul accès sera autorisé par tènement d'origine et il devra être commun aux éventuelles divisions ultérieures.

Au-delà des portes d'agglomération, ils seront limités et devront être regroupés.

2- Marges de recul, recul des obstacles latéraux et des extensions de bâtiments existants (généralement applicables au-delà des portes d'agglomération)

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

Elles sont également 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.

Tableau des marges de recul

L'implantation des nouvelles constructions devra respecter la marge de recul portée aux plans de zonage le long des routes départementales en dehors des limites d'agglomération.

- 15 m de l'axe de la R.D. 2 pour toutes les constructions
- 15 m de l'axe de la R.D. 6 pour toutes les constructions
- 15 m de l'axe de la R.D. 65 pour toutes les constructions
- 15 m de l'axe de la R.D. 106 pour toutes les constructions

Les reculs particuliers suivants sont en outre à respecter au-delà des portes d'agglomération :

*** Recul des obstacles latéraux**

Le recul à observer est de 4 m minimum. En cas de talus amont en pente raide (1 pour 1 ou plus), le pied de l'obstacle devra être incrusté dans le talus à au moins 1,30 m au-dessus de l'accotement. Cette disposition s'applique notamment aux poteaux de clôture non fusibles (béton armé).

*** Recul des extensions de bâtiments existants**

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

Toutefois, les extensions envisagées seront tolérées à l'intérieur de ces marges, si elles n'aggravent pas la situation par rapport à la route.

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

3-Gestion des eaux pluviales le long des routes départementales

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 :

Le rejet ne devra pas aggraver la situation existant 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 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 ».

DG 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE :

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable. A défaut de réseau public, des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particuliers sont autorisées en conformité avec les réglementations en vigueur. Pour un usage unifamilial, le dispositif de prélèvement doit être soumis à déclaration en mairie. Pour un usage collectif ou commercial, le dispositif de prélèvement doit être soumis à autorisation préfectorale.

ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.
- L'évacuation des eaux usées industrielles est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif individuel adapté, conforme aux réglementations en vigueur, et conforme au schéma d'assainissement communal. Une étude à la parcelle pourra être exigée afin de déterminer l'aptitude des sols à l'assainissement autonome. Le système d'assainissement autonome réalisé

pourra être contrôlé afin qu'il ne constitue pas un risque de contamination des ressources en eaux privées.

Eaux pluviales :

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.
- En l'absence de réseau public, la réglementation en vigueur doit être appliquée.

DG10 : ARTICLE 11 régissant L'ASPECT DES CONSTRUCTIONS

A - CONSTRUCTIONS NEUVES

1-Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel

Les constructions nouvelles doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant, notamment dans leur implantation, leurs abords, leur volume, leur sens de faitage, leur aspect général ou certains détails de façade. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

Les constructions doivent s'adapter étroitement au terrain naturel.

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 :

- En ce qui concerne les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes, la hauteur du déblai ou du remblai, constituant le sol fini, ne doit pas excéder 1m, mesurée au point le plus éloigné du terrassement dans une partie horizontale, par rapport au terrain naturel. Pour des terrains dont la pente générale excède 15%, la hauteur des déblais en amont des bâtiments n'est pas réglementée ; les pentes des talus en aval seront de l'ordre de 3 pour 2 (exemple : 1,5 m en horizontal, 1m en vertical).
 - dans le cas d'un terrain en pente, l'équilibre déblais/remblais devra être recherché, il est préférable d'utiliser des murets de soutènement successifs intégrés à l'architecture générale du projet.
 - dans le cas d'un terrain plat, les terres de terrassement devront être régaliées en pente douce .
 - dans tous les cas, les buttes de terre sont interdites pour éviter l'effet "taupinière".
- En ce qui concerne les autres types de bâtiments, et lorsqu'il y a nécessité de création d'une plate forme, support de leur assiette, celle ci devra être orientée de façon à prendre en compte au mieux, la topographie des lieux et à minorer ainsi les terrassements . La pente des talus sera de l'ordre de 3 pour 2. Pour des terrains dont la pente est supérieure à 15 % la hauteur des déblais en amont sera supérieure à celle des remblais en aval.

Les enrochements doivent être composés de pierres dont la taille et la couleur se rapprocheront de celles des pierres locales. Dans tous les cas, leur agencement devra être tel que les lits successifs de construction soient clairement lisibles.

2-Aspect général des constructions et autres éléments :

• **TOITURES :**

les toitures devront être à 2 pans minimum. Le faitage sera réalisé dans le sens de la plus grande longueur du bâtiment. Toutefois, les volumes accolés par leur plus grande hauteur à un bâtiment plus important pourront être couverts avec un seul pan de toiture.

La pente des toitures sera comprise entre 25% et 45%, l'inclinaison des différents pans de toit doit être identique.

Toutefois pour les vérandas des pentes inférieures pourront être acceptées.

Les toitures à un pan pourront être tolérées pour les annexes d'une superficie inférieure à 40m² en respectant une pente comprise entre 25% et 45%.

Les toitures seront couvertes de tuile de couleur rouge, rouge nuancé ou rouge vieilli, creuses ou romanes de grandes ondes, ou plates, dont l'aspect et la couleur présentent les mêmes caractéristiques que les tuiles en terre cuite.

Des éléments de toiture terrasse pourront être autorisés à condition d'être intégrés à l'architecture du bâtiment.

Les terrasses accessibles et aménagées sont autorisées.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées.

Les ouvertures non intégrées à la pente des toits (telles que chien-assis, jacobines ...) sont interdites.

Les fenêtres de toit intégrées dans le plan des toitures, sont autorisées.

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés en toiture à condition qu'ils soient intégrés dans l'épaisseur de la toiture. Le matériau devra être anti-réfléchissant et non éblouissant. Une réflexion esthétique doit être menée car ils sont un élément architectural à part entière. Il conviendra de respecter une cohérence avec le plan de toiture et les ouvertures du bâtiment. L'intégration devra s'appuyer sur la trame des ouvertures de la façade.

Cas particulier des bâtiments d'activité, agricoles, de services ou d'équipement :

D'une manière générale, pour des pentes de toiture comprises entre 25% et 45%, les couvertures seront réalisées en matériaux dont la forme, l'aspect et la couleur seront celles des tuiles « canal » ou romanes en terre cuite de base rouge, ou en matériaux verriers.

• **FAÇADES :**

Toutes les façades devront faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage naturel et bâti environnant.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature ne doivent pas rester apparents (parpaings d'aggloméré, briques qui ne sont pas de parement, bétons grossiers...)

Les enduits de type « tyrolienne », « rustiques » sont interdits.

Les enduits seront de préférence à finition lisse ou grattée ou écrasé.

Les façades seront de couleur ton sable de pays s'intégrant dans l'environnement bâti existant et conformes au nuancier déposé en mairie.

Les extensions et les annexes seront réalisées avec les mêmes traitements de façades que les bâtiments existants, ou en harmonie avec les bâtiments existants.

Cas particulier des bâtiments d'activité, agricoles, de services ou d'équipement :

Les bardages métalliques brillants sont interdits.

Les couleurs seront harmoniques par rapport à celles du bâti environnant et conformes au nuancier déposé en mairie.

Toutefois lors de l'utilisation de matériaux différents sur une même façade, des contrastes de couleurs complémentaires, peu éloignées en intensité, sont autorisés et notamment lors de l'utilisation du bois.

Cas particulier de l'architecture contemporaine dans la construction :

Dans le cas de projets de constructions s'inscrivant dans une démarche volontariste de création architecturale contemporaine notamment de recherche d'économie d'énergie et de protection de l'environnement, intégrant des techniques constructives contemporaines ou liées à la qualité environnementale et au développement durable l'aspect des constructions pourra être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés ci-dessus. L'auteur du projet devra apporter des justifications de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

Cas particulier des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :

Des dispositions particulières pourront être admises pour ces constructions sous réserve des dispositions de respect du paysage naturel et bâti environnant.

Cas particulier des bâtiments dits "tunnels" en matériaux souples ou rigides :

Tous les bâtiments de ce type, destinés à l'élevage ou au stockage, devront être adossés à un obstacle visuel plus important qu'eux-mêmes (exemple : contrefort de terrain, lisière de forêt, haies importantes...) existante ou à créer.

Ces dernières remarques ne s'appliquent pas aux serres de production recouvertes de matériaux transparents.

Les couleurs des matériaux apparents devront s'harmoniser avec le fond général du paysage ("gris foncé" ou "brun foncé" ou "vert foncé").

B-RESTAURATIONS, EXTENSIONS, SURELEVATIONS, MODIFICATIONS PORTANT SUR LES BATIMENTS ANCIENS**Sont considérés comme bâtiments anciens les constructions édifiées avant 1940.**

Les travaux de réaménagement ou d'extension des bâtiments anciens doivent être réalisés dans le respect de la construction d'origine.

Les éléments caractéristiques architecturaux devront être conservés : encadrements en pierre, portails, cheminée, ouvertures, montoirs, génoises, etc...). Les volumes principaux seront conservés ou mis en valeur; les orientations initiales seront respectées.

• VOLUMES

- Les adjonctions, extensions, surélévations devront présenter des volumes tels que l'aspect initial de la construction puisse transparaître après les travaux, et respecter les règles de l'architecture originelle.

- Ces modifications pourront être traitées dans un esprit contemporain à la condition qu'elles aient pour effet de mettre en valeur ou de protéger les éléments ou le volume général du bâti existant.

• TOITURES ET COUVERTURES

- Les toitures des bâtiments existants, si elles doivent être refaites, ou les toitures des extensions à réaliser, devront obligatoirement être recouvertes de matériaux dont la forme, l'aspect et la couleur seront celles des tuiles « canal » ou romanes en terre cuite de base rouge. Elles pourront être en tuile plates si les tuiles sont déjà de ce type.

- L'inclinaison des différents pans de toiture sera homogène sur l'ensemble du bâti.

- Les toitures à une pente sont autorisées pour tout volume accolé par sa plus grande hauteur, à une construction de taille importante.

-Si ce volume est greffé sur le long pan du bâtiment, sa toiture pourra être réalisée dans la continuité de la toiture du bâtiment existant, ou 50 cm au moins, sous l'égout de toiture. Cette règle ne s'applique pas pour les vérandas.

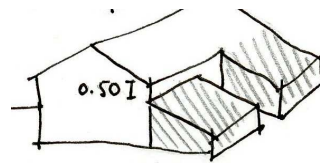
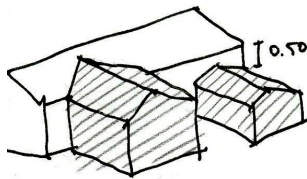
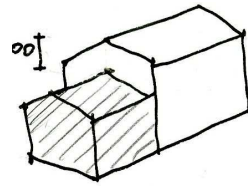
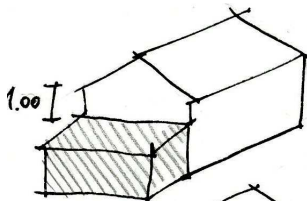
-Si ce volume est ainsi accolé sur un pignon, la différence d'altitude entre l'égout de toiture du bâtiment principal et le faitage de l'annexe sera de 1 m au moins. Cette règle ne s'applique pas pour les vérandas.

-Si ce volume est greffé sur le long pan du bâtiment, sa toiture pourra être réalisée dans la continuité de la toiture du bâtiment existant, ou 50 cm au moins, sous l'égout de toiture. Cette règle ne s'applique pas pour les vérandas.

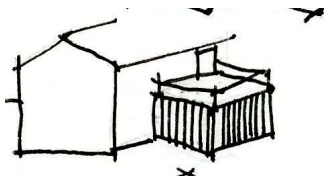
-Si les adjonctions doivent être réalisées sur le long pan du bâtiment, les toitures à 2 pans pourront soit être implantées sous la gouttière existante à une distance minimum de 50 cm, soit être reprises dans la toiture existante par création de noues. Cette règle ne s'applique pas pour les vérandas.

- Si les adjonctions sont réalisées sur le pignon du bâtiment et lorsque le projet ne prévoit qu'un seul pan de toiture pour ces adjonctions, la toiture sera appuyée sur le pignon par sa plus grande hauteur.

Le faîtage de cette toiture sera réalisé à une altitude inférieure de 1 mètre par rapport à l'égout de toiture du bâtiment existant Cette règle ne s'applique pas pour les vérandas.



-Les terrasses aménagées et accessibles sont autorisées.



- Les vérandas devront être en harmonie avec le bâti existant sur lequel elles sont implantées, notamment par le respect des pentes de toitures et des proportions du bâtiment principal.
- Les ouvertures non intégrées à la pente des toits (telles que chien-assis, jacobines ...) sont interdites.
- Les fenêtres de toit intégrées dans le plan des toitures, sont autorisées.
- Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés en toiture à condition qu'ils soient intégrés dans l'épaisseur de la toiture. Le matériau devra être anti-réfléchissant et non éblouissant. Une réflexion esthétique doit être menée car ils sont un élément architectural à part entière. Il conviendra de respecter une cohérence avec le plan de toiture et les ouvertures du bâtiment. L'intégration devra s'appuyer sur la trame des ouvertures de la façade.

• FAÇADES

- Autant que possible les ouvrages en pierre devront conserver leurs aspects initiaux.
- Les extensions, adjonctions pourront, si elles ne sont pas en pierre, recevoir un enduit dont l'aspect final sera celui du mortier de chaux, utilisant un sable de carrière concassé, très foncé. Les enduits seront de préférence à finition lisse ou grattée.
- Les enduits reprendront une teinte d'origine si celle-ci est encore visible sur le bâtiment et l'environnement construit, ou la tonalité de la pierre locale.
- Les enduits de type « tyrolienne », « rustiques » sont interdits.
- Toutefois d'autres matériaux pourront être utilisés dans la mesure où ils ont pour effet de créer une cohérence d'ensemble des volumes.
- Les maçonneries en pierre seront laissées apparentes sauf dans le cas d'un parement très dégradé.

- Les jambages et linteaux devront respecter les matériaux utilisés dans le bâtiment initial et être particulièrement soignés.
- Les fenêtres à l'exception des vitrines commerciales et des accès véhicules seront plus hautes que larges . Elles présenteront un rapport hauteur/largeur au moins égal à 1,2 pour des dimensions supérieures à 0,80 m. Pour les dimensions inférieures à 0,80 m, ce rapport pourra se rapprocher de 1. Les dimensions de ces ouvertures seront différentes en fonction de l'étage de l'immeuble auquel elles appartiennent ; plus l'étage sera élevé, plus les dimensions seront réduites.
- Un traitement plus moderne de ces ouvertures (dimensions et encadrement) peut être autorisé dans la mesure où il a pour effet de renforcer les caractéristiques de forme du bâtiment initial.
- Les fenêtres allongées (aux proportions plus larges que hautes) sont autorisées à condition de faire preuve d'un souci d'intégration par un apport architectural significatif : traitement d'attique, groupement d'ouvertures)
- Les menuiseries extérieures (croisées, portes, portails de garage, volets et persiennes) devront présenter des couleurs neutres dans une gamme harmonique avec les couleurs des murs. Les couleurs vives sont exclues.
- Les volets apparents en façades seront sans écharpe en « Z »
- Les volets roulants sont autorisés à condition que les caissons ne soient pas saillants, ils seront masqués par des lambrequins ou bien intégrés dans la maçonnerie.

Les détails architecturaux créés en superstructure toiture ou façade (cheminées, balcons, escaliers, etc...) devront procéder d'une technique et présenter un aspect, en harmonie avec la technologie du bâtiment existant.

C- CLOTURES

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait.

Plus largement elles prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la propriété.

Les clôtures doivent être de conception simple.

Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.

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 clôtures sur rue pourront être constituées :

- soit d'un dispositif rigide à claire voie, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 2 mètres pouvant être doublé d'une haie végétale.
- soit d'un mur plein dont la hauteur et l'aspect sont en harmonie avec les clôtures avoisinantes sans excéder 2 mètres (hauteur calculée par rapport à la voie ou emprise publique le cas échéant). Dans le cas d'un mur de soutènement cette hauteur n'est pas limitée.

Une hauteur différente peut être autorisée pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

Les haies vives pourront être panachées et composées d'essences champêtres locales (noisetiers, aubépines, églantiers, prunellier, sureau...). Les espèces végétales seront choisies dans la liste jointe en annexe du règlement.

Il est conseillé de ne prévoir qu'un tiers d'arbustes persistants. Sa hauteur totale ne devra pas dépasser 2,00 mètres, sauf émergences ponctuelles de quelques arbustes intéressants par leur port naturel, leur feuillage ou leur floraison.

Les supports de coffrets de branchement et de comptage des différents fluides devront être intégrés aux clôtures sur l'espace public ou aux façades si celles-ci sont implantées sur l'alignement.

D- TENUE DES PARCELLES

Tout dépôt à ciel ouvert et tout bâtiment couvert non clos à usage de dépôt (excepté les stockages individuels de bois), visible du domaine public sont interdits en zones U.

DG 11 : ELEMENTS REMARQUABLES

Au titre de l'article L.123-1-5 (7[°]) du code de l'urbanisme, sont identifiés sur le territoire de la commune des « éléments remarquables à protéger », afin d'établir une protection des ripisylves des cours d'eau et une protection des zones humides.

Boisements remarquables :

Toute intervention détruisant ou modifiant un de ces éléments est soumise à déclaration préalable. Toutefois de façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques. Dans ce cas, une replantation est obligatoire afin de reconstituer les continuités végétales à valeur écologique équivalente et constituées d'essences locales variées.

Zones humides :

Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide ou ceux nécessaires à sa valorisation sont autorisés sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents. Les exhaussements et affouillements sont interdits sur leur emprise, la végétation constituant leurs abords doit être conservée ou remplacée à l'identique

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

ZONE UB

**Il s'agit d'un espace urbain où les bâtiments
sont construits en général en ordre continu.
Elle correspond au centre du bourg.**

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage agricole,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les installations classées non nécessaires à la vie des habitants, et sous réserve de celles visées à l'article UB2,
- les installations à usage d'activité industrielle ou artisanale incompatibles avec le voisinage et le caractère de la zone,
- les dépôts de véhicules, de ferrailles ou autres matériaux,
- les terrains de camping ou de caravaning, les habitations légères de loisirs,
- le stationnement des caravanes isolées,
- les affouillements ou exhaussements de sols non liés à des occupations des sols autorisées,
- les abris de jardin et les garages isolés sur les tènements non construits.

ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

Sont soumises à condition spéciale les occupations et utilisations du sol suivantes :

- toute construction nouvelle, extension de l'existant, reconstruction en cas de sinistre et occupation du sol s'intégrant dans le tissu urbain existant, compatibles avec un habitat traditionnel et résidentiel, sous réserve qu'il n'en résulte pas de nuisances ou dangers pour le voisinage et l'environnement,
- les aires de stationnement à condition qu'elles soient ouvertes au public,
- les aires de jeux et de sports à condition qu'elles soient ouvertes au public
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics,
- Les constructions nouvelles à usage d'activité artisanal sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 250 m² et que toutes dispositions soient prises pour éviter les dangers et les nuisances pour le voisinage,
- Les installations classées sous réserve qu'elles soient liées à des activités de service ou de commerce,

- Les abris de jardins d'une emprise au sol inférieure à 8 m².
- les affouillements ou exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées et s'ils respectent l'article 10 des dispositions générales.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIES

Se reporter aux dispositions générales (article DG 8)

ACCES

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes ; ils doivent respecter les écoulements d'eau de la voie publique.

La localisation de l'accès aux parcelles permettra de limiter au maximum les remblais déblais.

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

VOIRIE :

Les dimensions, tracés, profils, et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

Elles seront adaptées à la pente du terrain.

ARTICLE UB 4 : RÉSEAUX

4-1 EAU POTABLE :

Toute construction nécessitant l'emploi d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4-2 ASSAINISSEMENT :

4.2.1. Eaux usées :

Toute construction produisant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement collectif public,

L'évacuation d'éventuelles eaux non domestiques provenant des activités à caractère artisanal ou commercial est soumise à autorisation spécifique ; celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment un prétraitement approprié, conformément aux articles en vigueur du Code de la Santé Publique.

Les eaux usées ne doivent pas être évacuées dans le réseau d'eaux pluviales en cas d'existence d'un réseau séparatif.

4.2.2. Eaux pluviales :

Toute construction, qu'elle que soit sa nature, doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, et à la charge du constructeur.

Toutes les dispositions doivent être prises pour limiter et réguler les débits évacués. Un dispositif adapté à l'opération et au terrain sera réalisé (création de puits, réservoirs...)

En cas de rejet dans les fossés des routes départementales des mesures complémentaires pourront être imposées.

les eaux de ruissellement des parcelles en amont des voies existantes devront obligatoirement être canalisées et recueillies dans des grilles avant d'être reconduites aux fossés.

En l'absence de réseau public adéquat, les aménagements réalisés ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales qui doivent, le cas échéant, être retenues par des équipements adaptés.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées en cas d'existence d'un réseau séparatif.

4.3. RESEAUX SECS :

Sauf en cas d'impossibilité technique, les nouveaux réseaux électriques basse et moyenne tension ainsi que les nouveaux réseaux téléphoniques et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain.

4.4. ORDURES MENAGERES :

Toute construction nouvelle doit prévoir la possibilité d'accueillir un ou plusieurs emplacements pour les bacs ordures ménagères et tri sélectif. A cet effet, toute construction nouvelle devra obligatoirement comporter un local technique dans l'emprise privée de la propriété.

Pour les constructions comptant deux logements et plus, l'emplacement retenu en fonction de la situation du terrain et du nombre de logements doit être précisé.

Se reporter au « guide technique de préconisations pour la gestion des déchets ménagers et assimilés » en annexe qui précise les conditions de dimensionnement pour le remisage des contenants.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

L'implantation des constructions devra prendre en compte le paysage environnant et notamment l'implantation des bâtiments existants situés dans leur environnement.

Le permis de construire devra comporter des documents graphiques permettant d'apprécier l'insertion du projet par rapport aux bâtiments existants dans son environnement.

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement existant ou futur des voies existantes ou futures.

Des retraits partiels peuvent être autorisés pour permettre une meilleure conception architecturale ou urbaine, dans l'esprit de maintenir le paysage de la rue ou de la place.

Toutefois une implantation autre peut être admise ou imposée pour des raisons d'harmonie, et notamment pour tenir compte du bâti existant sur les parcelles ou propriétés riveraines,

ou pour impératif technique lorsque l'essentiel du tènement se situe en dehors de la bande bâtie en linéaire de rue, ou pour des raisons de sécurité et de visibilité.

En bordure des routes départementales la marge de recul portée au plan de zonage devra être respectée.

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

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

Les bâtiments doivent s'implanter :

- soit d'une limite latérale à l'autre.
- soit sur au moins une des limites séparatives, la distance à l'autre limite ne devant pas être inférieure à 3 mètres et à condition que la continuité bâtie soit assurée jusqu'à cette limite séparative par la construction d'un dispositif permettant de préserver la continuité minérale de la rue.
- Soit en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives à condition que la continuité bâtie soit assurée jusqu'aux limites séparatives par la construction d'un dispositif permettant de préserver la continuité minérale de la rue.

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

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR

La hauteur maximum est fixée à 12 mètres ou à la hauteur de l'existant pour les extensions et les reconstructions en cas de sinistre.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

Se reporter aux dispositions générales (Article DG 10).

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

Dans le secteur 3 soumis à OAP uniquement

Les places de stationnement, de manœuvre, chargement et déchargement devront être prévues en dehors des voies publiques.

Il est exigé

- 1 place minimum par logement pour les bâtiments d'habitation.
- pour les autres occupations du sol : une surface nécessaire au stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les dépôts extérieurs de déchets diffus et permanents sont interdits et les parcelles doivent être entretenues.

Les surfaces non construites seront aménagées de telle sorte que les surfaces imperméabilisées ne dépassent pas 20% de la surface totale non bâtie.

Les espèces végétales seront choisies dans la liste jointe en annexe du règlement.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ZONE UC

**Il s'agit d'un espace urbain,
occupé en général par des bâtiments à usage d'habitation,
construits en ordre discontinu.**

Il existe des sous-secteurs UCa : l'urbanisation de ces secteurs est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble d'initiative publique ou privée compatibles avec les orientations particulières d'aménagement et de programmation du PLU. Il convient donc de consulter les orientations particulières d'aménagement et de programmation.

SECTION 1**NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Sont interdits :

- les constructions à usage agricole,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les installations classées non nécessaires à la vie des habitants, et sous réserve de celles visées à l'article UC2
- les installations à usage d'activité industrielle ou artisanale incompatibles avec le voisinage et le caractère de la zone,
- les dépôts de véhicules, de ferrailles ou autres matériaux
- les terrains de camping ou de caravaning, les habitations légères de loisirs,
- le stationnement des caravanes isolées en dehors des espaces publics,
- les affouillements ou exhaussements de sols non liés à des occupations des sols autorisées,
- les abris de jardin et les garages isolés sur les tènements non construits.

**ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A
CONDITIONS SPECIALES**

Sont soumises à conditions spéciales les occupations et utilisations du sol suivantes :

- toute construction nouvelle, extension de l'existant, reconstruction en cas de sinistre et occupation du sol s'intégrant dans le tissu urbain existant, compatibles avec un habitat traditionnel et résidentiel, sous réserve qu'il n'en résulte pas de nuisances ou dangers pour le voisinage et l'environnement,
- les aires de jeux et de sports à condition qu'elles soient ouvertes au public,
- les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics,

- Les constructions nouvelles à usage d'activité artisanal sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 250 m² et que toutes dispositions soient prises pour éviter les dangers et les nuisances pour le voisinage,
- Les installations classées sous réserve qu'elles soient liées à des activités de service ou de commerce, et que leur surface de plancher n'excède pas 250 m².
- Les abris de jardins d'une emprise au sol inférieure à 15m².
- les affouillements ou exhaussements des sols s'ils sont nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées et s'ils respectent l'article 10 des dispositions générales.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIES

Se reporter aux dispositions générales (Article DG 8).

ACCES

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes ; ils doivent respecter les écoulements d'eau de la voie publique.

La localisation de l'accès aux parcelles permettra de limiter au maximum les remblais déblais.

Les accès automobiles portails et garages devront être aménagés de façon à permettre l'arrêt des véhicules hors du domaine public.

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

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

VOIRIE :

Les dimensions, tracés, profils, et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics et notamment des véhicules de collecte de déchets.

Elles seront adaptées à la pente du terrain.

ARTICLE UC 4 : RÉSEAUX

4-1 EAU POTABLE :

Toute construction nécessitant l'emploi d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4-2 ASSAINISSEMENT :

4.2.1. Eaux usées :

Toute construction produisant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement collectif public.

L'évacuation d'éventuelles eaux non domestiques provenant des activités à caractère artisanal ou commercial est soumise à autorisation spécifique ; celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment un prétraitement approprié, conformément aux articles en vigueur du Code de la Santé Publique.

Les eaux usées ne doivent pas être évacuées dans le réseau d'eaux pluviales en cas d'existence d'un réseau séparatif.

4.2.2. Eaux pluviales :

Toute construction, qu'elle que soit sa nature, doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, et à la charge du constructeur.

Toutes les dispositions doivent être prises pour limiter et réguler les débits évacués.

Il sera demandé une cuve de rétention de 240m³/hectare imperméabilisé sur la base d'une pluie triennale avec débit de fuite de 15 litres /seconde/hectare aménagé.

En cas de rejet dans les fossés des routes départementales, des mesures complémentaires pourront être imposées.

En aucun cas ces cuves ne seront utilisées pour l'arrosage, un autre dispositif devra être prévu à cet effet.

Les eaux de ruissellement des parcelles en amont des voies existantes devront obligatoirement être canalisées et recueillies dans des grilles avant d'être reconduites au réseau d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau public adéquat, les aménagements réalisés ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales qui doivent, le cas échéant, être retenues par des équipements adaptés.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées en cas d'existence d'un réseau séparatif.

4.3. RESEAUX SECS :

Sauf en cas d'impossibilité technique, les nouveaux réseaux électriques basse et moyenne tension ainsi que les nouveaux réseaux téléphoniques et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain.

4.4. ORDURES MENAGERES :

Toute construction nouvelle doit prévoir la possibilité d'accueillir un ou plusieurs emplacements pour les bacs ordures ménagères et tri sélectif. A cet effet, toute construction nouvelle devra obligatoirement comporter un local technique dans l'emprise privée de la propriété.

Pour les constructions comptant deux logements et plus, l'emplacement retenu en fonction de la situation du terrain et du nombre de logements doit être précisé.

Se reporter au « guide technique de préconisations pour la gestion des déchets ménagers et assimilés » en annexe qui précise les conditions de dimensionnement pour le remisage des contenants.

ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les façades des constructions pourront être édifiées soit à l'alignement ou en retrait par rapport à l'alignement des voies existantes ou futures.

L'implantation des constructions devra prendre en compte le paysage environnant et notamment l'implantation des bâtiments existants situés dans leur environnement.

Le permis de construire devra comporter des documents graphiques permettant d'apprécier l'insertion du projet par rapport aux bâtiments existants dans son environnement.

Toutefois des implantations pourront être imposées pour des raisons de sécurité et de visibilité.

En cas d'accès direct au garage depuis la voie, les portails de garage devront être implantés à 5 mètres de celle-ci.

Dans tous les cas les espaces de stationnement des véhicules seront situés proches du niveau de la voie d'accès.

* Dans les sous secteurs UCa, les constructions devront s'implanter avec une façade sur rue dans une bande de 0 à 5 mètres de l'alignement, l'espace ainsi créé en bordure de l'espace public devra être aménagé et entretenu.

* En bordure des routes départementales la marge de recul portée au plan de zonage devra être respectée.

ARTICLE UC 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les projets de construction nouvelle 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 peuvent 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 sur limite séparative
 - si la hauteur est inférieure ou égale à 4,5 mètres sur limite.
 - si elles s'adossent à un bâtiment voisin en limite séparative d'une hauteur supérieure à 4,5 mètres, leur hauteur est limitée à celle du bâtiment voisin.
s'il s'agit d'une opération d'ensemble ayant fait l'objet d'un plan de composition en harmonie avec le bâti voisin, avec une hauteur limitée à 10 mètres.
 - S'il s'agit de constructions jointives et de volumes similaires édifiées simultanément, avec une hauteur limitée à 10 mètres.

D'autres implantations pourront être admises pour s'harmoniser avec le bâti avoisinant.

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

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR

Voir définitions à l'article DG 7.

Hauteur absolue : la hauteur maximum est fixée à 10 mètres.

Hauteur relative : se reporter au x dispositions générales article DG7.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR

Se reporter aux dispositions générales (Article DG 10).

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT

*Dans la zone UC du bourg

Les places de stationnement, de manœuvre, chargement et déchargement, devront être prévues en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- 1 place par logement pour les constructions neuves à usage d'habitation.
- pour les autres constructions : une surface nécessaire au stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs.

*Dans les zones UCa du bourg, UC et UCa des «Plantées», UC du «Terrier» :

Les places de stationnement, de manœuvre, chargement et déchargement, devront être prévues en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- 2 places par logement pour les constructions neuves à usage d'habitation.
- pour les autres constructions : une surface nécessaire au stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs.

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, devront être aménagées.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces non construites seront aménagées de telle sorte que les surfaces imperméabilisées ne dépassent pas 20% de la surface totale non bâtie.

Les essences qui composent les haies devront prioritairement être choisies dans la liste des essences locales jointe en annexe du règlement.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UC 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES A URBANISER

ZONE AUL

**Il s'agit d'une zone
à vocation d'équipements publics ou associatifs de loisirs ou sportifs ou culturels ou
touristiques.**

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU/ 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes les constructions, occupations et utilisations du sol non nécessaires aux activités et équipements publics ou associatifs, à vocation touristique, culturelle, sportive ou de loisirs.
- Les Unités touristiques nouvelles de massif,
- Les aires de stationnement non ouvertes au public,
- Les aires de jeux et de sports non ouvertes au public,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les dépôts de véhicules, de ferrailles ou autres matériaux
- les terrains de camping ou de caravaning, les habitations légères de loisirs,
- le stationnement des caravanes isolées en dehors des espaces publics,
- les abris de jardin et les garages isolés sur les tènements non construits.
- Les ouvrages techniques divers non nécessaires au fonctionnement des services publics.
- les affouillements ou exhaussements de sols autres que ceux nécessaires aux constructions autorisées.

ARTICLE AU/ 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

Sont soumises à conditions spéciales les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes constructions occupations et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux équipements publics ou associatifs à vocation sportive, ou culturelle, ou touristique ou de loisirs, et leurs annexes fonctionnelles,
- Les aires de stationnement à condition qu'elles soient ouvertes au public,
- Les ouvrages techniques divers à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics et intégrés au site,
- Les affouillements ou exhaussements des sols nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées s'ils sont intégrés au site.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU/ 3 : ACCES ET VOIRIES

Se reporter aux dispositions générales (Article DG 8).

ACCES

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes ; ils doivent respecter les écoulements d'eau de la voie publique.

La localisation de l'accès aux parcelles permettra de limiter au maximum les remblais déblais.

Les accès automobiles portails et garages devront être aménagés de façon à permettre l'arrêt des véhicules hors du domaine public.

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

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

VOIRIE :

Les dimensions, tracés, profils, et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics et notamment des véhicules de collecte de déchets.

Elles seront adaptées à la pente du terrain.

ARTICLE AU/ 4 : RÉSEAUX

4-1 EAU POTABLE :

Toute construction nécessitant l'emploi d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4-2 ASSAINISSEMENT :

4.2.1. Eaux usées :

Toute construction produisant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement collectif public.

L'évacuation d'éventuelles eaux non domestiques provenant des activités à caractère artisanal ou commercial est soumise à autorisation spécifique ; celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment un prétraitement approprié, conformément aux articles en vigueur du Code de la Santé Publique.

Les eaux usées ne doivent pas être évacuées dans le réseau d'eaux pluviales en cas d'existence d'un réseau séparatif.

4.2.2. Eaux pluviales :

Toute construction, qu'elle que soit sa nature, doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, et à la charge du constructeur.

Toutes les dispositions doivent être prises pour limiter et réguler les débits évacués.

Il sera demandé une cuve de rétention de 240m³/hectare imperméabilisé sur la base d'une

pluie triennale avec débit de fuite de 15 litres /seconde/hectare aménagé.

En cas de rejet dans les fossés des routes départementales, des mesures complémentaires pourront être imposées.

En aucun cas ces cuves ne seront utilisées pour l'arrosage, un autre dispositif devra être prévu à cet effet.

Les eaux de ruissellement des parcelles en amont des voies existantes devront obligatoirement être canalisées et recueillies dans des grilles avant d'être reconduites au réseau d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau public adéquat, les aménagements réalisés ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales qui doivent, le cas échéant, être retenues par des équipements adaptés.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées en cas d'existence d'un réseau séparatif.

4.3. RESEAUX SECS :

Sauf en cas d'impossibilité technique, les nouveaux réseaux électriques basse et moyenne tension ainsi que les nouveaux réseaux téléphoniques et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain.

4.4. ORDURES MENAGERES :

Toute construction nouvelle doit prévoir la possibilité d'accueillir un ou plusieurs emplacements pour les bacs ordures ménagères et tri sélectif. A cet effet, toute construction nouvelle devra obligatoirement comporter un local technique dans l'emprise privée de la propriété.

Se reporter au « guide technique de préconisations pour la gestion des déchets ménagers et assimilés » en annexe qui précise les conditions de dimensionnement pour le remisage des contenants.

ARTICLE AU/ 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

L'implantation des constructions devra prendre en compte le paysage environnant et notamment l'implantation des bâtiments existants situés dans leur environnement.

Le permis de construire devra comporter des documents graphiques permettant d'apprécier l'insertion du projet par rapport aux bâtiments existants dans son environnement.

Sauf marges de recul supérieures fixées au plan, les constructions doivent s'implanter avec une façade sur rue dans une bande de 0 à 5 mètres de l'alignement, l'espace ainsi créé en bordure de l'espace public devra être aménagé et entretenu.

Toutefois une implantation autre peut être admise ou imposée pour des raisons d'harmonie, et notamment pour tenir compte du bâti existant sur les parcelles ou propriétés riveraines, ou pour impératif technique lorsque l'essentiel du tènement se situe en dehors de la bande bâtie en linéaire de rue, ou pour des raisons de sécurité et de visibilité.

En cas d'accès direct au garage depuis la voie, les portails de garage devront être implantés à 5 mètres de celle-ci.

Dans tous les cas les espaces de stationnement des véhicules seront situés proches du niveau de la voie d'accès.

ARTICLE AU/ 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent 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 sur limite séparative :
 - si leur hauteur est inférieure à 4,5 mètres sur limite,
 - si elles s'adosent à un bâtiment voisin en limite séparative d'une hauteur supérieure à 4,5 mètres, leur hauteur est limitée à celle du bâtiment voisin,
 - s'il s'agit d'une opération d'ensemble ayant fait l'objet d'un plan de composition.

D'autres implantations peuvent être autorisées pour des impératifs techniques.

ARTICLE AU/ 8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AU/ 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU/ 10 : HAUTEUR

La hauteur maximum est fixée à 10 mètres pour toutes les constructions.

ARTICLE AU/ 11 : ASPECT EXTERIEUR

Se reporter aux dispositions générales (Article DG 10).

ARTICLE AU/ 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE AU/ 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les dépôts extérieurs de déchets diffus et permanents sont interdits et les parcelles doivent être entretenues.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

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

Les essences qui composent les haies devront prioritairement être choisies dans la liste des essences locales jointe en annexe du règlement.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU/ 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU/ 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES

CARACTERE DE LA ZONE N

**Il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison, d'une part de l'existence de risques naturels ou de nuisances, d'autre part de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment historique, esthétique ou écologique.
(Art R 128-18 du Code de l'Urbanisme)**

Il existe un sous secteur Nco correspondant au corridor écologique d'échelle Sud Loire.

Il existe un sous secteur Np correspondant à l'ancien périmètre de protection immédiat des sources du Petit Cognet

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1-1- Sont interdits

- Toutes constructions nouvelles non mentionnées à l'article N2,
- L'exploitation et l'ouverture de carrières,
- Les Unités touristiques nouvelles de massif,
- le stationnement des caravanes isolées en dehors des espaces publics,
- les terrains de camping et de caravaning,
- les décharges et les dépôts de véhicules, de ferrailles ou autres matériaux
- les installations classées soumises à autorisation et à déclaration
- les aires de stationnement non ouvertes au public,
- les affouillements ou exhaussements de sols autres que ceux prévus à l'article N2.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

2-1 Sont soumises à conditions spéciales les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations nécessaires à l'évaluation, l'amélioration et l'exploitation des sites, milieux naturels et paysages d'intérêt historique, esthétique ou écologique,
- la reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- les abris pour animaux, non liés à une exploitation agricole, d'une surface d'emprise au sol inférieure à 8 m² , et d'une hauteur inférieure à 3 mètres. Un seul abri sera autorisé par tènement ou îlot de propriété. Ils seront adossés à une haie ou en limite séparative.
- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, s'il sont intégrés au site,

- Les abris de jardins d'une emprise au sol inférieure à 15 m², et d'une hauteur inférieure à 3 mètres. Un seul abri sera autorisé par tènement ou îlot de propriété,
- les affouillements ou exhaussements des sols nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées s'ils s'intègrent au site.

Dans le sous secteur Np sont uniquement autorisés :

Les installations et constructions nécessaires à l'exploitation des captages d'eau, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIES

Se reporter aux dispositions générales (article DG 8).

ACCES

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes ; ils doivent respecter les écoulements d'eau de la voie publique.

La localisation de l'accès aux parcelles permettra de limiter au maximum les remblais déblais.

Les accès automobiles portails et garages devront être aménagés de façon à permettre l'arrêt des véhicules hors du domaine public.

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

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

VOIRIE :

Les dimensions, tracés, profils, et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics, notamment des véhicules de collecte de déchets.

Elles seront adaptées à la pente du terrain.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les abris pour animaux et stockage de fourrage en plein champ, abris pour matériel agricole et abris de jardin.

ARTICLE N 4 : RÉSEAUX

4.1 EAU POTABLE

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

Les permis de construire seront refusés tant que la parcelle ne sera pas desservie en eau potable.

A défaut de réseau public, des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particuliers sont autorisées en conformité avec les réglementations en vigueur. Pour un usage unifamilial, le dispositif de prélèvement doit être soumis à déclaration en mairie.

Pour un usage collectif ou commercial, le dispositif de prélèvement doit être soumis à autorisation préfectorale.

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 (salle de traite, laiteries, fromageries...) est soumise à autorisation préfectorale et contrôle analytique, conformément à l'article L.1321-7 du code de la santé publique.

La protection de cette ressource en eau contre les contaminations bactériologiques et chimiques doit être prévue par le propriétaire.

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 des retours d'eau polluée, par un dispositif agréé.

4.2. ASSAINISSEMENT :

4-2-1 Eaux usées :

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

S'il n'existe pas de réseau, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, l'assainissement individuel est admis, sous réserve de la réglementation en vigueur au moment du permis de construire, et des prescriptions énoncées par l'étude du schéma d'assainissement communal.

Toute construction devra être raccordée, aux frais de son propriétaire, au réseau public d'assainissement une fois celui-ci réalisé.

Le dispositif d'assainissement de la construction envisagée devra figurer sur le permis de construire.

4-2-2-Eaux pluviales :

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

Toutes les dispositions doivent être prises pour limiter et réguler les débits évacués.

Il sera demandé une cuve de rétention de 240m³/hectare imperméabilisé sur la base d'une pluie triennale avec débit de fuite de 15 litres /seconde/hectare aménagé.

En aucun cas ces cuves ne seront utilisées pour l'arrosage, un autre dispositif devra être prévu à cet effet.

Les eaux de ruissellement des parcelles en amont des voies existantes devront obligatoirement être canalisées et recueillies dans des grilles avant d'être reconduites aux fossés.

En cas de rejet dans les fossés des routes départementales, des mesures complémentaires pourront être imposées

Les aménagements réalisés sur tout le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640-641 du code civil)

Nul ne peut rejeter ses eaux pluviales sur le terrain des voisins. Les eaux pluviales ne seront en aucun cas raccordées au réseau des eaux usées.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N 6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait minimum de 5 mètres de l'alignement,
- soit à l'alignement des constructions existantes.

Cette règle générale peut être modifiée pour des raisons d'harmonie, ou des impératifs techniques, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes dans les propriétés contiguës. Les dimensions des retraits peuvent être adaptées jusqu'à permettre, éventuellement, une implantation en limite de l'alignement.

En cas d'accès direct au garage depuis la voie, les portails de garage devront être implantés à 5 mètres de celle-ci.

En bordure des routes départementales la marge de recul portée au plan de zonage devra être respectée.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Les constructions peuvent 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 si leur hauteur est inférieure à 4,5 mètres. Si elles s'adosent à un bâtiment voisin en limite séparative d'une hauteur supérieure à 4,5 mètres, leur hauteur est limitée à celle du bâtiment voisin.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

Se reporter aux dispositions générales (Article DG 10).

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Les places de stationnement devront être prévues en dehors des voies publiques et en fonction des besoins de la construction.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les surfaces non construites seront aménagées de telle sorte que les surfaces imperméabilisées ne dépassent pas 20% de la surface totale non bâtie.

Les essences qui composent les haies devront prioritairement être choisies dans la liste des essences locales jointe en annexe du règlement.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES AGRICOLES

LA ZONE A

**Il s'agit d'une zone qu'il convient de protéger
en raison de la valeur agricole des terrains.**

**Il existe un sous secteur Aco correspondant au
corridor écologique d'échelle Sud Loire.**

Il existe un sous secteur AA45 correspondant au projet de l'A45.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans le secteur A, toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article A2, et notamment :

- toutes constructions non liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles,
- les décharges et les dépôts de véhicules, de ferrailles ou autres matériaux,
- les terrains de camping ou de caravaning, à l'exception de ceux qui sont complémentaires à une exploitation agricole,
- le stationnement des caravanes isolées en dehors des espaces publics,
- les affouillements ou exhaussements de sols non liés à des occupations des sols autorisées,
- Les Unités touristiques nouvelles de massif.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

Sont soumises à conditions spéciales les occupations et utilisations du sol suivantes et dans le secteur A uniquement:

- les constructions nouvelles, les aménagements et extensions de l'existant, reconstructions en cas de sinistre et occupations du sol nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, de leurs groupements et coopératives d'utilisation de matériel agricole,
- l'habitation liée et nécessaire au bon fonctionnement des exploitations agricoles existantes, à condition que les définitions mentionnées dans le rapport de présentation soient respectées. Elles seront situées à moins de 30 mètres du bâtiment d'exploitation, et il ne sera autorisé qu'un seul logement par exploitation.,
- les constructions et installations si elles sont nécessaires à la transformation et la vente des productions agricoles issues des exploitations agricoles.
- toutes les installations de tourisme à la ferme, complémentaires à une exploitation agricole existante, par aménagement de bâtiments existants ayant un caractère architectural ou par extension inférieure à 20 m² de surface de plancher,
- les ouvrages techniques divers s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics, et s'ils sont intégrés au site,

- les affouillements ou exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées
- le changement de destinations des bâtiments repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L123.3.1 du code de l'urbanisme.

Dans le secteur AA45 sont autorisés :

Les équipements d'infrastructures routières liés à l'A45, les ouvrages, les bâtiments, les constructions, les affouillements, et exhaussements liés à ces infrastructures.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIES

Se reporter aux dispositions générales (article DG 8).

ACCES

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes ; ils doivent respecter les écoulements d'eau de la voie publique.

La localisation de l'accès aux parcelles permettra de limiter au maximum les remblais déblais.

Les accès automobiles portails et garages devront être aménagés de façon à permettre l'arrêt des véhicules hors du domaine public.

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

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

VOIRIE :

Les dimensions, tracés, profils, et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics, notamment des véhicules de collecte de déchets.

Elles seront adaptées à la pente du terrain.

L'accès carrossable de toute construction sur une voie ouverte à la circulation publique doit être aménagé de manière à assurer la sécurité des biens et des personnes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les abris pour animaux et stockage de fourrage en plein champ, abris pour matériel agricole.

ARTICLE A 4 : RÉSEAUX**4.1 EAU POTABLE**

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

Les permis de construire seront refusés tant que la parcelle ne sera pas desservie en eau potable

A défaut de réseau public, des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particuliers sont autorisées en conformité avec les réglementations en vigueur. Pour un usage unifamilial, le dispositif de prélèvement doit être soumis à déclaration en mairie.

Pour un usage collectif ou commercial, le dispositif de prélèvement doit être soumis à autorisation préfectorale.

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 (salle de traite, laiteries, fromageries...) est soumise à autorisation préfectorale et contrôle analytique, conformément à l'article L.1321-7 du code de la santé publique.

Toute alimentation privée devra être de qualité et de quantité suffisante.

La protection de cette ressource en eau contre les contaminations bactériologiques et chimiques doit être prévue par le propriétaire.

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 des retours d'eau polluée, par un dispositif agréé.

4.2. ASSAINISSEMENT :**°4-2-1-Eaux usées :**

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

S'il n'existe pas de réseau, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, l'assainissement individuel est admis, sous réserve de la réglementation en vigueur au moment du permis de construire, et des prescriptions énoncées par l'étude du schéma d'assainissement communal.

Le dispositif d'assainissement de la construction envisagée devra figurer sur le permis de construire.

4-2-2-Eaux pluviales :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

Toutes les dispositions doivent être prises pour limiter et réguler les débits évacués.

Il sera demandé une cuve de rétention de 240m³/hectare imperméabilisé sur la base d'une pluie triennale avec débit de fuite de 15 litres /seconde/hectare aménagé.

En aucun cas ces cuves ne seront utilisées pour l'arrosage, un autre dispositif devra être prévu à cet effet.

les eaux de ruissellement des parcelles en amont des voies existantes devront obligatoirement être canalisées et recueillies dans des grilles avant d'être reconduites aux fossés.

En cas de rejet dans les fossés des routes départementales, des mesures complémentaires pourront être imposées.

Les aménagements réalisés sur tout le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640-641 du code civil)
Nul ne peut rejeter ses eaux pluviales sur le terrain des voisins. Les eaux pluviales ne seront en aucun cas raccordées au réseau des eaux usées.

4.3. ORDURES MENAGERES :

Toute construction nouvelle doit prévoir la possibilité d'accueillir un ou plusieurs emplacements pour les bacs ordures ménagères et tri sélectif. A cet effet, toute construction nouvelle devra obligatoirement comporter un local technique dans l'emprise privée de la propriété.

Se reporter au « guide technique de préconisations pour la gestion des déchets ménagers et assimilés » en annexe qui précise les conditions de dimensionnement pour le remisage des contenants.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait minimum de 5 mètres de l'alignement
- soit à l'alignement des constructions existantes,

Cette règle générale peut être modifiée pour des raisons d'harmonie, ou des impératifs techniques, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes. Les dimensions des retraits peuvent être adaptées jusqu'à permettre, éventuellement, une implantation en limite de l'alignement.

En cas d'accès direct au garage depuis la voie, les portails de garage devront être implantés à 5 mètres de celle-ci.

En bordure des routes départementales la marge de recul portée au plan de zonage devra être respectée.

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

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

Les constructions peuvent 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 sur limite séparative :
 - si leur hauteur est inférieure à 4,5 mètres sur limite.
 - si elles s'adossent à un bâtiment voisin en limite séparative d'une hauteur supérieure à 4,5 mètres, leur hauteur est limitée à celle du bâtiment voisin.

D'autres implantations peuvent être admises pour impératifs techniques.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR

La hauteur des constructions à usage agricole ne doit pas excéder 14 mètres.
Pour les logements de fonction, la hauteur maximum depuis le niveau du terrain naturel est fixée à 10 mètres, si le logement n'est pas intégré au bâtiment principal d'exploitation. Cette limite de hauteur ne s'applique pas dans le cas d'installations à caractère technique (silos,...).

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

Se reporter aux dispositions générales (Article DG 10).

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les essences qui composent les haies devront prioritairement être choisies dans la liste des essences locales jointe en annexe du règlement..

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ZONE Ah, Ah1

**Il s'agit de zones situées au cœur de l'espace agricole
(située en dehors du périmètre d'agglomération),
desservie partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer,
et dans laquelle des constructions ont déjà été édifiées.**

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ah 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1-1 Sont interdits :

- Toutes constructions nouvelles non mentionnées à l'article Ah2, sauf dans le secteur Ah1,
- L'exploitation et l'ouverture de carrières
- le stationnement des caravanes isolées en dehors des espaces publics
- les terrains de camping et de caravaning,
- les décharges et les dépôts de véhicules, de ferrailles ou autres matériaux.
- les installations classées soumises à autorisation et à déclaration,
- les commerces,
- les aires de stationnement non ouvertes au public,
- les affouillements ou exhaussements de sols autres que ceux prévus à l'article N2.
- les abris de jardin et les garages isolés sur les tènements non construits.

ARTICLE Ah 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

2-1 Dans les secteurs Ah1,

sont soumises à conditions spéciales les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation, dans le respect du bâti environnant
- Les changements de destination, les aménagements et extensions de l'existant, reconstructions et occupations du sol susceptibles de s'insérer dans le tissu bâti du secteur concerné, compatibles avec les viabilisations existantes et sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement la création de nuisances et dangers, ou l'augmentation des nuisances et dangers éventuellement existants. La surface de plancher totale et finale devra être inférieure à 400 m² pour les bâtiments d'activité.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, intégrés au site.
- Les affouillements ou exhaussements de sols nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées s'ils s'intègrent au site.

- les abris de jardin et abris pour animaux, non liés à une exploitation agricole, d'une surface d'emprise au sol inférieure à 15m² , et d'une hauteur inférieure à 3 mètres. Un seul abri sera autorisé par tènement ou îlot de propriété,

2-2-Dans les secteurs Ah

sont soumises à conditions spéciales les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L' aménagement, le changement de destination et l'extension des bâtiments existants, à condition que :
 - * la surface d'emprise au sol initiale soit supérieure à 50 m²,
 - * la surface de plancher totale et finale soit inférieure à 250 m² pour les habitations, à 400 m² pour les bâtiments d'activité,
 - * dans un rayon minimum de 100 m autour des sièges d'exploitations agricoles en activité, les constructions ou extensions faites par des tiers à l'exploitation ne se réalisent pas en rapprochement des bâtiments agricoles, sauf si entre le bâtiment agricole et l'extension prévue il existe déjà un local occupé par des tiers à l'exploitation agricole,

Il ne sera autorisé qu'un seul logement créé par changement de destination dans les bâtiments existants.

- L'aménagement et l'extension des constructions à usage agricole existantes, sous réserve qu'il n'en résulte pas de nuisances ou dangers pour le voisinage et l'environnement.
- la reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- sous réserve des dispositions de l'article L.421-5 du code de l'urbanisme, l'aménagement et la restauration d'un bâtiment dont le clos et le couvert sont assurés.
- les constructions annexes liées aux habitations et aux activités existantes ; elles devront se situer à proximité immédiate des bâtiments existants, sauf impératifs techniques, et leur superficie sera inférieure à 40 m² de surface de plancher pour les annexes aux habitations, et 100 m² de surface de plancher pour les annexes aux activités, Il ne sera autorisé qu'une seule annexe par tènement ou îlot de propriété.
- les abris de jardin et abris pour animaux, non liés à une exploitation agricole, d'une surface d'emprise au sol inférieure à 15m² , et d'une hauteur inférieure à 3 mètres. Un seul abri sera autorisé par tènement ou îlot de propriété,
- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, s'il sont intégrés au site,
- les affouillements ou exhaussements des sols nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées s'ils s'intègrent au site.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ah 3 : ACCES ET VOIRIES

Se reporter aux dispositions générales (article DG 8).

ACCES

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes ; ils doivent respecter les écoulements d'eau de la voie publique.

La localisation de l'accès aux parcelles permettra de limiter au maximum les remblais déblais.

Les accès automobiles portails et garages devront être aménagés de façon à permettre l'arrêt des véhicules hors du domaine public.

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

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

VOIRIE :

Les dimensions, tracés, profils, et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics, notamment des véhicules de collecte de déchets.

Elles seront adaptées à la pente du terrain.

Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si le pétitionnaire fournit une servitude authentifiée par acte notarié.

L'accès carrossable de toute construction sur une voie ouverte à la circulation publique doit être aménagé de manière à assurer la sécurité des biens et des personnes.

ARTICLE Ah 4 : RÉSEAUX

4.1 EAU POTABLE

4.1.1. Alimentation en eau potable

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

Les permis de construire seront refusés tant que la parcelle ne sera pas desservie par l'eau potable.

A défaut de réseau public, des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particuliers sont autorisées en conformité avec les réglementations en vigueur. Pour un usage unifamilial, le dispositif de prélèvement doit être soumis à déclaration en mairie. Pour un usage collectif ou commercial, le dispositif de prélèvement doit être soumis à autorisation préfectorale.

Toute alimentation privée devra être de qualité et de quantité suffisante.

La protection de cette ressource en eau contre les contaminations bactériologiques et chimiques doit être prévue par le propriétaire.

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 des retours d'eau polluée, par un dispositif agréé.

4.2. ASSAINISSEMENT

4-2-1- Eaux usées :

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

S'il n'existe pas de réseau, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, l'assainissement individuel est admis, sous réserve de la réglementation en vigueur au moment du permis de construire, et des prescriptions énoncées par l'étude du schéma d'assainissement communal.

Toute construction devra être raccordée, aux frais de son propriétaire, au réseau public d'assainissement une fois celui-ci réalisé.

Le dispositif d'assainissement de la construction envisagée devra figurer sur le permis de construire.

4-2-2- Eaux pluviales :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

Toutes les dispositions doivent être prises pour limiter et réguler les débits évacués.

Il sera demandé une cuve de rétention de 240m³/hectare imperméabilisé sur la base d'une pluie triennale avec débit de fuite de 15 litres /seconde/hectare aménagé.

En aucun cas ces cuves ne seront utilisées pour l'arrosage, un autre dispositif devra être prévu à cet effet.

Les eaux de ruissellement des parcelles en amont des voies existantes devront obligatoirement être canalisées et recueillies dans des grilles avant d'être reconduites aux fossés.

En cas de rejet dans les fossés des routes départementales, des mesures complémentaires pourront être imposées.

Les aménagements réalisés sur tout le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640-641 du code civil)

Nul ne peut rejeter ses eaux pluviales sur le terrain des voisins. Les eaux pluviales ne seront en aucun cas raccordées au réseau des eaux usées.

4.3. ORDURES MENAGERES :

Toute construction nouvelle doit prévoir la possibilité d'accueillir un ou plusieurs emplacements pour les bacs ordures ménagères et tri sélectif. A cet effet, toute construction nouvelle devra obligatoirement comporter un local technique dans l'emprise privée de la propriété.

Se reporter au « guide technique de préconisations pour la gestion des déchets ménagers et assimilés » en annexe qui précise les conditions de dimensionnement pour le remisage des contenants.

ARTICLE Ah 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE Ah 6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions devra prendre en compte le paysage environnant et notamment l'implantation des bâtiments existants situés dans leur environnement. Le permis de construire devra comporter des documents graphiques permettant d'apprécier l'insertion du projet par rapport aux bâtiments existants dans son environnement.

Sauf marges de recul supérieures fixées au plan, les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des bâtiments existants,
- soit en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement des voies, l'espace ainsi créé devra être aménagé et entretenu.

Toutefois une implantation autre peut être admise ou imposée pour des raisons d'harmonie, et notamment pour tenir compte du bâti existant sur les parcelles ou propriétés riveraines, ou pour impératif technique lorsque l'essentiel du tènement se situe en dehors de la bande bâtie en linéaire de rue, ou pour des raisons de sécurité et de visibilité.

Dans tous les cas, les espaces de stationnement des véhicules seront situés proches du niveau de la voie d'accès.

En cas d'accès direct au garage depuis la voie, les portails de garage devront être implantés à 5 mètres de celle-ci.

En bordure des routes départementales la marge de recul portée au plan de zonage devra être respectée.

ARTICLE Ah 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Les constructions peuvent 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 :
 - si leur hauteur est inférieure à 4,5 mètres sur limite.
 - si elles s'adossent à un bâtiment voisin en limite séparative d'une hauteur supérieure à 4,5 mètres, leur hauteur est limitée à celle du bâtiment voisin.

Cette règle générale peut être modifiée pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes, et pour la reconstruction des bâtiments en ruine.

ARTICLE Ah 8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE Ah 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Ah 10 : HAUTEUR

La hauteur maximum est fixée à 10 mètres.

ARTICLE Ah 11 : ASPECT EXTERIEUR

Se reporter aux dispositions générales (Article DG 10).

ARTICLE Ah 12 : STATIONNEMENT

Les places de stationnement, de manœuvre, de chargement et de déchargement devront être prévues en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement.
- pour les autres constructions : une surface nécessaire au stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs.

ARTICLE Ah 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, devront être aménagées.

Les dépôts extérieurs diffus et permanents sont interdits et les parcelles doivent être entretenues.

Les surfaces non construites seront aménagées de telle sorte que les surfaces imperméabilisées ne dépassent pas 20% de la surface totale non bâtie.

Les essences qui composent les haies devront prioritairement être choisies dans la liste des essences locales jointe en annexe du règlement.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ah 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Ah 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ANNEXE

LISTE DES ESSENCES VEGETALES LOCALES

Liste des espèces à planter pour les haies

Les espèces d'arbres utilisables en haies dans le département de la Loire sont nombreuses. Pour les choisir, le mieux est d'observer la végétation naturelle des haies et lisières de bois, sur des sols semblables à ceux où vous désirez planter. Voici quelques-unes de ces espèces.

FEUILLAGE PERSISTANT	FEUILLAGE CADUC
Abelia Aubépine blanche Azalée japonaise Bruyère Camélia Céanothe bleu Charme commun Choisya Cornouiller sanguin ou mâle Cotoneaster Cypressocyparis leylandii Elaeagnus Escallonia Fusain du Japon Houx Itea Laurier tin Leucothoe Mahonia Nandina Néflier Osmanthe Photinia Pieris Prunelier Prunier myrobolan Prunus laurocerasus Rhamnus Saules arbustifs Troene	Althea Amelanchier Azalée caduque Bourdaine Buddléia Caryopteris Céanothe d'été Cognassier du Japon Cornouiller Cotinus Deutzia Forsythia Genêt Groseillier à fleurs Hortensia Hypericum Kerria Kolkwitzia Lilas Lonicera Nerprun purgatif Noisetier Physocarpus Pommier décoratif Potentille Seringat Spirée Sureau Tamaris Viburnum Viornes obier et lantane Weigela