

Département de la Loire
Commune de
LA GRESLE



5

Règlement



34, Rue Georges Plasse
42300 ROANNE
Tel. : 04 77 67 83 06
E-mail : urbanisme@realites-be.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME



ELABORATION DU PLU

Mise en élaboration du PLU le 19 Novembre 2004
Arrêt du projet de PLU le 17 Juillet 2009

APPROBATION du P.L.U. le :
02 avril 2010

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal en date du 02 avril 2010

REVISIONS ET MODIFICATIONS

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6



SOMMAIRE

| | Pages |
|---|-----------|
| TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES | 1 |
| Champ d'application territorial du plan | 2 |
| Portée respective du règlement et des autres législations | 2 |
| Reconstruction à l'identique en cas de sinistre | 2 |
| Permis de démolir | 3 |
| Division du territoire en zones..... | 3 |
| | |
| TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES..... | 6 |
| Règlement des zones U et Ua..... | 7 |
| | |
| TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.... | 14 |
| Règlement des zones AU..... | 15 |
| Règlement de la zone AUe..... | 17 |
| | |
| TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES..... | 22 |
| Règlement de la zone A..... | 23 |
| | |
| TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES | 28 |
| Règlement des zones N, Nt, Ne, Ne1 et Nh..... | 29 |
| | |
| TITRE VI - DISPOSITIONS ANNEXES | 36 |
| ANNEXE 1 : INSERTION DES BATIMENTS AGRICOLES | 37 |
| ANNEXE 2 : DEFINITIONS..... | 38 |
| ANNEXE 3 : ARTICLES LEGISLATIFS S'APPLIQUANT DE FACON INDEPENDANTE (liste non exhaustive)..... | 42 |
| ANNEXE 4 : LISTE DES ESSENCES LOCALES CONSEILLEES | 44 |



TITRE I
DISPOSITIONS GENERALES



Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions de l'article R.123.9 du Code de l'Urbanisme.

Article DG 1- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de La Gresle. Il fixe, sous réserve des droits des tiers et du respect de toute autre réglementation en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

Article DG 2- PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT ET DES AUTRES LÉGISLATIONS

a) **Sont et demeurent applicables au territoire communal les articles du Code de l'Urbanisme**

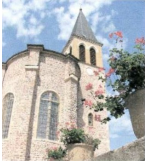
- les articles du règlement national d'urbanisme applicables
- les articles sur le sursis à statuer
- les articles sur les participations des constructeurs et des lotisseurs aux équipements nécessaires et subordonnés à l'implantation de constructions.
- les règles des lotissements et leurs substitutions par les règles du PLU, sous certaines conditions
- ...

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

- Le Code de Santé Publique
- le Code Civil
- le Code de la Construction et de l'Habitation
- le Code de la Voirie Routière
- le Code des Communes
- le Code Forestier
- le Règlement Sanitaire Départemental
- le Code Minier
- le Code Rural
- le Code de l'Environnement
- le Code du Patrimoine
- les autres législations et réglementations en vigueur

Article DG 3 - RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE EN CAS DE SINISTRE

En application de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée dans toutes les zones du P.L.U., dès lors qu'il a été régulièrement édifié.



Article DG 4 - PERMIS DE DEMOLIR

En application des articles L.421-3 et R.421-28e du code de l'urbanisme, les démolitions sont soumises au permis de démolir dans la zone U du centre bourg de La Gresle, ainsi que pour les éléments remarquables du paysage identifiés (au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme).

Article DG 5 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles, et en zones naturelles et forestières, auxquelles s'appliquent les présentes "Dispositions Générales", ainsi que les dispositions particulières suivantes :

- les différents chapitres du Titre II pour les **zones urbaines : U et Ua**
(articles L.123.1 - L.123.2 - R. 123-4 - R.123.5)

« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ». (R.123-5)

- les différents chapitres du Titre III pour les **zones à urbaniser : AU – AUa et AUe**
(articles L.123.1 – R.123.4 – R.123.6).

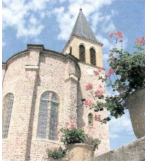
« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

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

- les différents chapitres du Titre IV pour les **zones agricoles : A**
(articles L.123.1 – R.123.4 - R.123.7)

« Peuvent être classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A ».



- les différents chapitres du Titre V pour les **zones naturelles et forestières** : N – Nh – Ne – Ne1 – Nt
(articles L.123.1 - L.123.4 - R.123.4 - R.123.8)

« 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 ».

| | | | |
|--|-------------------|------------|---------------|
| Article DG 6 - REGLEMENTATION DEPARTEMENTALES | APPLICABLE | AUX | ROUTES |
|--|-------------------|------------|---------------|

a) **Recul par rapport aux routes départementales, en dehors des portes d'agglomération**

Les constructions doivent s'implanter en retrait de 15 mètres minimum de l'axe des routes départementales.

b) **Limitation des accès**

Le long des routes départementales n°31, 40, 45, et 82, la création et la modification des accès privés seront 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 situées en rase campagne ou en agglomération.

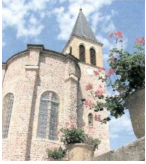
Au delà des portes d'agglomération, les nouveaux accès seront limités et devront être regroupés. Ils seront interdits au delà des portes d'agglomération lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public.

Dans les zones AU à urbaniser et dans les zones constructibles liées à l'extension de l'agglomération, s'il n'existe pas d'autre accès satisfaisant, le branchement d'une voie nouvelle de desserte d'une zone ne sera autorisé que sous réserve de l'aménagement de l'intersection avec la voie départementale dans de bonnes conditions de sécurité. Une localisation d'intention de ces carrefours à prévoir devra figurer au plan de zonage du document d'urbanisme.

c) **Recul des constructions en fonction du relief, en bordure d'un projet d'aménagement d'une route existante**

Les marges de recul devront d'une part respecter ce retrait de 15 mètres et d'autre part tenir compte de la dénivellation du terrain. Elles seront égales, par rapport à l'axe de la voie existante, à une distance égale à la somme des dimensions suivantes :

- la demi assiette de la route projetée
- une fois et demie le dénivelé entre le niveau de la route existante et le seuil de la construction projetée
- une marge de 5 m au delà de la limite d'emprise future du domaine public.



d) Recul des obstacles latéraux

Recul de 7 m du bord de la chaussée ou 4 m derrière un dispositif de protection non agressif (glissière, fossé, banquette...) ou, 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).

e) Recul des extensions de bâtiments existants

Les extensions de bâtiments existants devront en priorité, respecter le recul de 15 mètres. En cas de difficulté motivée, le recul minimum sera celui recommandé par les obstacles latéraux (7 m du bord de chaussée, 4 m minimum derrière un dispositif non agressif tel que glissière ou fossé).

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.

f) Marges de recul, recul des obstacles latéraux et des extensions de bâtiments existants

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'agglomérations et en bordure d'une route départementale.

g) Mesures concernant la sécurité des constructions situées en contrebas de la route

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront se prémunir de tout risque de chute de véhicule depuis la route (glissière de sécurité, merlon de terre...). Les dispositifs mis en place devront être agréés par le Conseil Général (Délégation au Transport et aux Infrastructures).

h) Mesures concernant le stationnement

Une largeur de chaussée de 6,10 m pour les chaussées à deux voies et de 3,05 m pour les chaussées à sens unique doit être maintenue hors stationnement en agglomération. La chaussée ne doit pas supporter de stationnement lorsque sa largeur résiduelle serait localement inférieure à 6,10 m pour les double sens et 3,05 m pour les sens unique.

i) Mesures concernant l'écoulement des eaux pluviales

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront également tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre :

- Le maintien des servitudes existantes en portant une attention particulière aux passages anciens des rejets d'eau pluviales.
- La création de nouvelles servitudes, qui seront négociées par les services du Département avec les propriétaires riverains, lors de travaux d'aménagement des routes départementales.



TITRE II
Dispositions applicables
aux
ZONES URBAINES



REGLEMENT DES ZONES U et Ua

CARACTÈRE DE LA ZONE

Zone de type urbain qui remplit une pluralité de fonctions (habitat, commerces, services, activités artisanales, équipements publics).

Un sous-secteur Ua est présent pour les secteurs en assainissement non collectif, même s'ils sont prévus en assainissement collectif à terme.

Trois secteurs sont concernés par des orientations d'aménagement (cf. pièce n°3 du dossier de PLU).

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE U 1 Occupations INTERDITES

- les exploitations agricoles et forestières
- les entrepôts, sauf ceux prévus à l'article 2
- les parcs d'attraction
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes non liés à une activité économique
- les terrains de camping, de caravanage

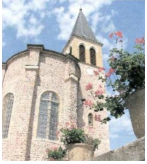
ARTICLE U 2 Occupations et utilisations du sol SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les affouillements et exhaussements de sol* dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- L'aménagement des entrepôts, à condition d'être existants à la date d'approbation du PLU.
- Les changements de destination des rez-de-chaussée à usage commercial sont autorisés à condition d'être à vocation d'habitation, de bureaux, services et artisanat.

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE U 3 ACCÈS et VOIRIE

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.
- Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée qui réponde à l'importance ou à la destination de la construction et ayant des caractéristiques suffisantes permettant l'accès des véhicules de secours.
- Un recul minimum des portails et des entrées de garages de 2,5 mètres de l'alignement de la voie est imposé, sauf pour les constructions s'implantant à l'alignement le long de la voie principale repérée au plan de zonage.
- Deux accès routiers doivent être conservés sur des parcelles situées « rue de Saint Jean » (Cf. orientations d'aménagement, pièce n°3 du dossier de PLU)



ARTICLE U 4 Desserte par les RÉSEAUX

- Eau potable

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

- Assainissement

• Eaux usées

En zone U :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Le dispositif d'évacuation doit être prévu dans les parties privatives en séparatif.

En zone Ua :

Il est obligatoire de se référer à l'étude de zonage d'assainissement.

En l'absence du réseau d'assainissement, les constructions comporteront un système d'assainissement non collectif, conforme et adapté au terrain (Cf Annexes Sanitaires - Zonage d'assainissement). Il devra être conçu de façon à être raccordé au réseau public quand celui-ci sera réalisé, notamment sur le secteur de Suchet - Fontenette.

• Eaux pluviales

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

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

Les eaux doivent :

- soit être évacuées directement vers un déversoir
- soit être absorbées en totalité sur le terrain. Dans ce cas, un dispositif de rétention des eaux pluviales devra être créé à la parcelle et dimensionné en fonction du projet et des caractéristiques de la parcelle, selon les règles de l'art.

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

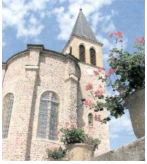
- Réseaux électricité et téléphone

Les constructeurs ou aménageurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages en souterrain entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau existant, sauf en cas d'impossibilité technique.

Electricité : les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

Télécommunications : l'ensemble des nouveaux réseaux et branchements sera réalisé en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

Eclairage public : l'ensemble des nouveaux réseaux sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine.



ARTICLE U 5 CARACTÉRISTIQUES des terrains

Non réglementé.

ARTICLE U 6 IMPLANTATION des constructions par rapport aux VOIES et EMPRISES PUBLIQUES

Les projets de constructions situés le long des routes départementales en dehors des portes d'agglomération doivent se conformer aux marges de recul fixées par le Département et reportées au Plan (se reporter aux DG 6).

- Voie principale repérée au plan de zonage

Le long de la voie principale repérée au plan de zonage, les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies,
- soit en retrait de 3 mètres maximum à condition que l'espace le long de la voie soit traité de la même manière que l'espace public ou d'édifier un mur d'une hauteur de 1 mètre à l'alignement (excepté pour les entrées de portails et garages),
- soit en retrait de plus de 3 mètres à condition d'édifier à l'alignement un mur d'une hauteur de 1 mètre (excepté pour les entrées de portails et garages),
- soit en retrait sans édifier un mur à l'alignement dans le périmètre du secteur à requalifier.

L'implantation des piscines sur les parcelles de part et d'autre de la voie repérée au plan de zonage est libre dès lors qu'il existe un mur de 1 mètre de hauteur à l'alignement.

- Autres voies

Pour les autres voies, un retrait de minimum 4 mètres de l'alignement des voies est imposé. L'implantation des piscines est libre le long de ces voies. L'implantation des constructions annexes est également libre le long de ces voies, à condition de respecter le retrait nécessaire pour les entrées de garages et portails (2,5 mètres de l'alignement). Les aménagements et extensions de constructions existantes édifiées à moins de 4 mètres de l'alignement sont autorisés à moins de 4 mètres de l'alignement, sous réserve de respecter la distance existante.

- Recul des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif

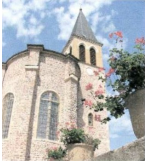
Dans tous les cas, l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

ARTICLE U 7 IMPLANTATION des constructions par rapport aux LIMITES SÉPARATIVES

- Le long de la voie principale repérée au plan de zonage

Le long de la voie principale repérée au plan de zonage, les constructions doivent s'implanter :

- pour les constructions implantées à l'alignement de la voie ou à moins de 3 mètres de l'alignement : au moins sur une limite séparative aboutissant à la voie.
- pour les autres façades ou les constructions édifiées en retrait de l'alignement de plus de 3 mètres : respect des principes énoncés ci-dessous pour les autres secteurs.



- **Pour les autres secteurs**

Pour les autres secteurs, les constructions doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative (en respectant les conditions stipulées à l'article 10)
- Soit en retrait, à une distance de minimum 3 mètres.

Les aménagements et extensions de constructions existantes édifiées à moins de 3 mètres de la limite séparative sont autorisés à moins de 3 mètres de la limite, sous réserve de respecter la distance existante.

- **Recul des piscines et des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif**

L'implantation des piscines, des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE U 8 **DISTANCE entre DEUX CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

ARTICLE U 9 **Coefficient d'EMPRISE au Sol (C.E.S.)**

Non réglementé.

ARTICLE U 10 **HAUTEUR maximum**

- **Le long de la voie principale repérée au plan de zonage**

Le long de la voie principale repérée sur le plan de zonage, pour les constructions implantées à l'alignement de la voie ou à moins de 3 mètres de l'alignement, la différence de hauteur entre deux bâtiments voisins ne peut excéder 3 mètres.

- **Pour les autres secteurs et les constructions ne répondant pas aux conditions définies au premier paragraphe**

Dans les autres secteurs et pour les constructions implantées à plus de 3 mètres de l'alignement de la voie principale repérée au plan de zonage, la hauteur est limitée à 9 mètres à partir du terrain naturel initial jusqu'au faitage.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 9 mètres sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante. Ces hauteurs ne s'appliquent pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur des constructions annexes implantées à l'alignement de la voie est limitée à 3 mètres sur l'alignement.

- **Hauteur sur limite séparative (hors premier paragraphe)**

La hauteur des constructions implantées en limite séparative est limitée à 3 mètres sur limite, à moins de jouxter une construction d'une hauteur supérieure édifiée antérieurement ou simultanément en limite, et à condition de respecter la hauteur du bâtiment voisin.



L'aménagement de bâtiment existant en limite séparative et d'une hauteur de plus de 3 mètres sur limite séparative est autorisé.

- **Hauteur des équipements collectifs**

La hauteur des équipements collectifs est limitée à 15 mètres à partir du terrain naturel initial jusqu'au faîtage. Ces hauteurs ne s'appliquent pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

- **Hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif**

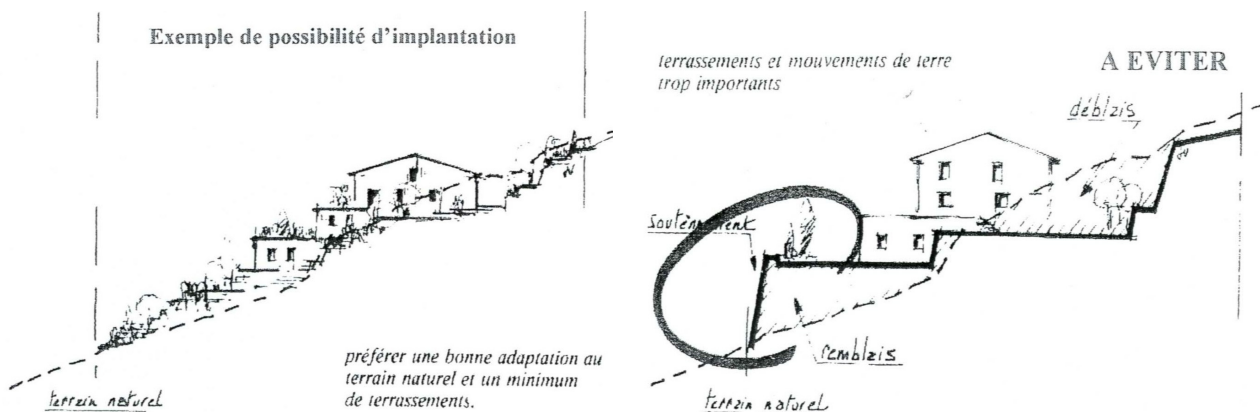
La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE U 11 ASPECT extérieur

- **Adaptation au terrain**

Le choix d'implantation, de volume et d'aspect devra se faire en fonction du site, des paysages, de la topographie et de façon à limiter l'utilisation d'énergie.

Les constructions devront s'adapter étroitement au profil du terrain naturel. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.



- **Toitures**

Afin de conserver une unité avec le bâti traditionnel, les lignes de faîtages doivent être parallèles à la plus grande longueur des bâtiments.

Les toitures devront s'inspirer des modèles de type 3 et 4 pans traditionnels, avec un minimum de 2 pans, au pourcentage de pente compris entre 30 et 70 %.

Les toitures à une seule pente, de pourcentage de pente compris entre 30 et 50 %, sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante ou à un mur de clôture haut.

Les toitures à sheds sont autorisées. Dans ce cas, les toitures à 70% de pente sont autorisées dans le cadre de création ou de réfection des toitures existantes.

Les toitures seront réalisées en matériaux apparentés comme aspect et comme couleur à la tuile terre cuite de couleur rouge.

Ces précédentes prescriptions concernant les toitures ne s'appliquent pas aux couvertures des piscines et des vérandas.



- **Façades**

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être.

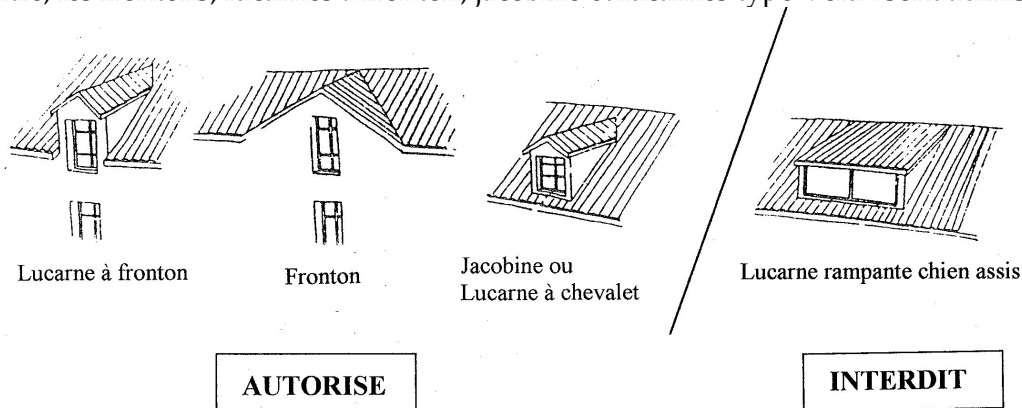
Lorsque les constructions ne sont pas réalisées en matériaux naturels, tels que pierre ou bois, leurs enduits de façades doivent être de couleur sable de pays ou pisé, rappelant les nuances du bâti ancien.

Ces précédentes prescriptions concernant les couleurs des façades ne s'appliquent pas aux piscines et aux vérandas.

- **Ouvertures**

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

Par contre, les frontons, lucarnes à fronton, jacobine et lucarnes type Velux sont admis.



- **Clôtures**

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble comportant plusieurs constructions, une harmonie entre les différentes clôtures doit être assurée.

Les murs de clôture le long des voies sont limités à 1 mètre de hauteur.

- **Restauration de constructions d'architecture traditionnelle**

Les encadrements de fenêtres en pierre de taille ainsi que les arcs de décharges, s'ils existent, devront rester apparents.

Pour les maisons d'habitation, les ouvertures devront être plus hautes que larges, sauf pour les ouvertures en attique éclairant les combles.

Le rythme et la symétrie traditionnelle des percements sont à préserver.

Les ouvertures destinées à devenir des vitrines commerciales pourront être de dimension différente, ainsi que les ouvertures de bâtiments publics, de services et à vocation économique.

- **Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables**

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions, que ce soit en façade ou en toiture. Les toitures terrasses ou à un seul pan sont autorisées dans le cas où elles sont totalement végétalisées et s'inscrivent dans un programme de constructions écologiques.



Ces installations peuvent donc engendrer des couleurs de façades et de toitures différentes que celles définies précédemment.

- **Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

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

- **Éléments bâtis remarquables du paysage identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123.1-7**

Pour ces éléments, des prescriptions différentes sont admises (*en terme de couleur et pente de toiture notamment*) à condition qu'elles aient pour effet d'assurer la mise en valeur du bâtiment et/ou de respecter et conserver son aspect d'origine.

ARTICLE U 12 STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement doit être adapté à l'opération envisagée et correspondre aux besoins des constructions.

En dehors de la voie principale repérée sur le plan de zonage, le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective et des espaces publics.

Il est exigé une place de stationnement minimum par tranche de 40 m² de SHON pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, hors réhabilitation.

ARTICLE U 13 ESPACES LIBRES et PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Il est indispensable d'utiliser des essences locales et variées pour aménager les abords :

- en arbre de haut jet : frêne, hêtre, tilleul, chêne...
- pour les haies : noisetier, prunelle, viorne, aubépine, sorbier, alisier...

Dans tous les cas, il est interdit de réaliser une haie composée uniquement de conifères (thuyas, lauriers, épicéas, sapins,...).

Les haies bocagères, bosquets isolés, seront réalisés pour masquer les parties les moins esthétiques des constructions (cuve à gaz, clapier, dépôts...).

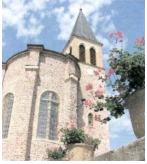
SECTION III – Possibilités maximales d'occupations du sol

ARTICLE U 14 Coefficient d'OCCUPATION du Sol (C.O.S.)

Non réglementé.



TITRE III
Dispositions applicables
aux
ZONES A URBANISER



REGLEMENT DES ZONES AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

Zone naturelle d'urbanisation future, qui sera ouverte à l'urbanisation par le biais d'une modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme.

Une zone est prévue au Suchet pour de l'habitat, à Fontenette pour des équipements collectifs et/ou de l'habitat, et une zone au Moulin pour de l'activité économique. Elles ne comportent aucune construction.

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE AU 1 Occupations INTERDITES

Toutes les nouvelles constructions et installations sauf celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE AU 2 Occupations et utilisations du sol SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif.

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE AU 3 ACCÈS et VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE AU 4 Desserte par les RÉSEAUX

Non réglementé.

ARTICLE AU 5 CARACTÉRISTIQUES des terrains

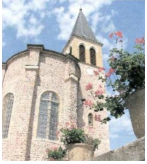
Non réglementé.

ARTICLE AU 6 IMPLANTATION des constructions par rapport aux VOIES et EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

ARTICLE AU 7 IMPLANTATION des constructions par rapport aux LIMITES SÉPARATIVES

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.



ARTICLE AU 8 DISTANCE entre DEUX CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU 9 Coefficient d'EMPRISE au Sol (C.E.S.)

Non réglementé.

ARTICLE AU 10 HAUTEUR maximum

Non réglementé.

ARTICLE AU 11 ASPECT extérieur

Non réglementé.

ARTICLE AU 12 STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AU 13 ESPACES LIBRES et PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III – Possibilités maximales d'occupations du sol

ARTICLE AU 14 : Coefficient d'OCCUPATION du Sol (C.O.S.)

Non réglementé.



REGLEMENT DE LA ZONE AUe

CARACTÈRE DE LA ZONE

Zone naturelle destinée à des activités artisanales.

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE AUe 1 Occupations INTERDITES

- les exploitations agricoles et forestières
- les parcs d'attraction
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes non liés à une activité économique
- les terrains de camping, de caravanage
- l'hébergement hôtelier
- l'habitation
- l'industrie
- les installations classées soumises à autorisation

ARTICLE AUe 2 Occupations et utilisations du sol SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les affouillements et exhaussements de sol* dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- les constructions et occupations du sol non énumérées à l'article 1 et celles respectant les conditions définies ci-dessus sont admises au fur et à mesure de l'équipement interne de la zone.

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE AUe 3 ACCÈS et VOIRIE

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.
- Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée qui réponde à l'importance ou à la destination de la construction et ayant des caractéristiques suffisantes permettant l'accès des véhicules de secours.
- Aucun accès routier n'est possible depuis le chemin rural présent au Nord de la zone.



ARTICLE AUe 4 Desserte par les RÉSEAUX

- Eau potable

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

- Assainissement

• Eaux usées

Il est obligatoire de se référer à l'étude de zonage d'assainissement.

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Le dispositif d'évacuation doit être prévu dans les parties privatives en séparatif.

• Eaux pluviales

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

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

Les eaux doivent :

- soit être évacuées directement vers un déversoir
- soit être absorbées en totalité sur le terrain. Dans ce cas, un dispositif de rétention des eaux pluviales devra être créé à la parcelle et dimensionné en fonction du projet et des caractéristiques de la parcelle, selon les règles de l'art.

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

- Réseaux électricité et téléphone

Les constructeurs ou aménageurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages en souterrain entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau existant, sauf en cas d'impossibilité technique.

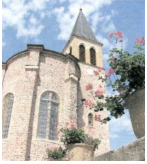
Electricité : les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

Télécommunications : l'ensemble des nouveaux réseaux et branchements sera réalisé en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

Eclairage public : l'ensemble des nouveaux réseaux sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine.

ARTICLE AUe 5 CARACTÉRISTIQUES des terrains

Non réglementé.



ARTICLE AUe 6 IMPLANTATION des constructions par rapport aux VOIES et EMPRISES PUBLIQUES

Les projets de constructions situés le long des routes départementales en dehors des portes d'agglomération doivent se conformer aux marges de recul fixées par le Département et reportées au Plan (se reporter aux DG 6).

- Recul par rapport au chemin rural

Un recul des constructions de minimum 5 mètres est imposé par rapport au chemin rural ouvert à la circulation publique présent au Nord de la zone.

- Recul par rapport aux autres voies

L'implantation est libre le long de la voirie créée.

- Recul des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

ARTICLE AUe 7 IMPLANTATION des constructions par rapport aux LIMITES SÉPARATIVES

L'implantation des constructions est libre.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE AUe 8 DISTANCE entre DEUX CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

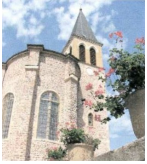
ARTICLE AUe 9 Coefficient d'EMPRISE au Sol (C.E.S.)

Non réglementé.

ARTICLE AUe 10 HAUTEUR maximum

La hauteur est limitée à 12 mètres à partir du terrain naturel initial jusqu'au faîtage.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.



ARTICLE AUe 11 ASPECT extérieur

- Toitures

Afin de conserver une unité avec le bâti traditionnel, les lignes de faitages doivent être parallèles à la plus grande longueur des bâtiments.

Les toitures devront être de type 2 pans minimum au pourcentage de pente compris entre 10 et 50 %.

Les toitures à une seule pente, de pourcentage de pente compris entre 10 et 50 %, et les toitures terrasses sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante ou à un mur de clôture haut.

Les toitures à sheds sont autorisées. Dans ce cas, les toitures à 70% de pente sont autorisées dans le cadre de création ou de réfection des toitures existantes.

Ces précédentes prescriptions concernant les toitures ne s'appliquent pas aux couvertures des vérandas.

Les toitures seront réalisées en matériaux de couleur rouge.

- Façades

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être.

Lorsque les constructions ne sont pas réalisées en matériaux naturels, tels que pierre ou bois, les couleurs des façades doivent être de couleur sable de pays ou pisé, rappelant les nuances du bâti ancien ou d'une couleur sombre (vert kaki par exemple), et s'intégrant dans l'environnement naturel de la construction.

- Clôtures

La clôture réalisée le long du chemin rural doit rester sobre et préserver les arbres et haies existants classés en espace boisé classé.

Les clôtures seront constituées :

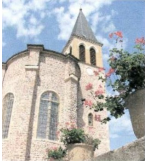
- soit d'un grillage, pouvant être doublé d'une haie d'essences locales et variées,
- soit d'un muret ou d'une clôture opaque d'une hauteur inférieure à un mètre, pouvant être surmonté d'un grillage et accompagné d'une haie d'essences locales et variées.

- Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et aux matériaux assurant une plus grande luminosité et éclairage du bâtiment

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ou les matériaux assurant une plus grande luminosité et éclairage des bâtiments sont autorisés à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions, que ce soit en façade ou en toiture. Ils peuvent donc engendrer des couleurs de façades et de toitures différentes que celles définies précédemment.

- Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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



ARTICLE AUe 12 STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement doit être adapté à l'opération envisagée et correspondre aux besoins des constructions.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective et des espaces publics.

ARTICLE AUe 13 ESPACES LIBRES et PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les boisements classés en tant qu'espace boisé classé doivent être conservés le long du chemin rural.

Il est indispensable d'utiliser des essences locales pour aménager les abords :

- en arbre de haut jet : frêne, hêtre, tilleul, chêne...
- pour les haies : noisetier, prunelle, viorne, aubépine, sorbier, alisier...

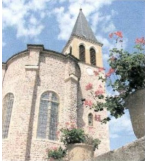
Dans tous les cas, il est interdit de réaliser une haie composée uniquement de conifères (thuyas, lauriers, épicéas, sapins,...).

Les haies bocagères, bosquets isolés, seront réalisés pour masquer les parties les moins esthétiques des constructions (cuve à gaz, clapier, dépôts...).

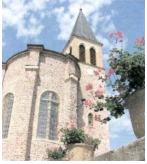
SECTION III – Possibilités maximales d'occupations du sol

ARTICLE AUe 14 Coefficient d'OCCUPATION du Sol (C.O.S.)

Non réglementé.



TITRE IV
Dispositions applicables
aux
ZONES AGRICOLES



REGLEMENT DE LA ZONE A

CARACTÈRE DE LA ZONE

Zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE A 1 Occupations INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles mentionnées à l'article 2

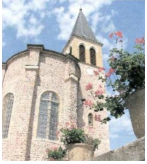
ARTICLE A 2 Occupations et utilisations du sol SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et installations nécessaires à une exploitation agricole :
 - Les bâtiments agricoles et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles
 - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes nécessaires à une exploitation agricole existante (*Les critères permettant d'apprécier le lien entre la construction d'habitation et l'activité agricole sont définis en annexe du présent règlement*)
 - Les installations de tourisme à la ferme, complémentaires et nécessaires à une exploitation agricole existante, telles que :
 - camping à la ferme
 - gîtes ruraux, gîtes d'étape, auberges à la ferme, chambres d'hôtes, ..., à condition d'être réalisés par aménagement de bâtiments existants. Dans ce cas, une extension du bâtiment est autorisée sous réserve que la SHON après travaux n'excède pas 30 % de la surface existante, dans la limite de 150 m² de SHON (existant + extension).
 - Dans le Bourg, les travaux rendus nécessaires pour la mise aux normes des exploitations agricoles existantes (secteur de Fontenette et des Quatre Croix) ainsi que leur extension limitée, nonobstant la présence d'habitations à proximité.
 - Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à une exploitation agricole et de ne pas compromettre la qualité des paysages.
- Les constructions et installations nécessaires aux services et/ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le caractère agricole de la zone et/ou la qualité des paysages.

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE A 3 ACCÈS et VOIRIE

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



- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.
- Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée qui réponde à l'importance ou à la destination de la construction et ayant des caractéristiques suffisantes permettant l'accès des véhicules de secours.
- En dehors des portes d'agglomération, le recul des portails est de 5 mètres minimum par rapport au bord de chaussée des routes départementales.

ARTICLE A 4 Desserte par les RÉSEAUX

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. En cas d'absence de réseau d'eau potable, la desserte par captage particulier (puits, forage, source) alimentant une seule famille, est admise dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Assainissement

Eaux usées

Il est obligatoire de se référer à l'étude de zonage d'assainissement.

Les eaux usées domestiques et effluents assimilables doivent être traités par un dispositif d'assainissement non collectif adapté, conforme à la réglementation en vigueur et au service public d'assainissement non collectif.

En présence ou en cas d'installation du réseau d'assainissement collectif, le raccordement des eaux usées est obligatoire. Les travaux et l'installation d'un système de relevage (pompe de relevage) pour le raccordement aux réseaux d'assainissement collectif peut être nécessaire et seront à la charge exclusive de propriétaire. Tout effluent non domestique est soumis à autorisation de raccordement. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des affluents et des eaux usées non traités dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

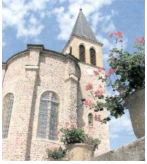
Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe.

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

Les eaux doivent :

- soit être évacuées vers un déversoir
- soit être absorbées en totalité sur le terrain.

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



ARTICLE A 5 CARACTÉRISTIQUES des terrains

Non réglementé.

ARTICLE A 6 IMPLANTATION des constructions par rapport aux VOIES et EMPRISES PUBLIQUES

- **Recul par rapport aux routes départementales**

Les projets de constructions situés le long des routes départementales en dehors des portes d'agglomération doivent se conformer aux marges de recul fixées par le Département et reportées au Plan (se reporter aux DG 6).

Les constructions doivent s'implanter en retrait de 15 mètres minimum de l'axe des routes départementales.

- **Recul par rapport aux voies communales**

Les constructions doivent s'implanter en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement des voies communales.

Les aménagements et extensions de constructions existantes édifiées à moins de 5 mètres de l'alignement des voies communales sont autorisés à moins de 5 mètres de l'alignement, sous réserve de respecter la distance existante.

- **Recul des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif**

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

ARTICLE A 7 IMPLANTATION des constructions par rapport aux LIMITES SÉPARATIVES

L'implantation des constructions est libre.

ARTICLE A 8 DISTANCE entre DEUX CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 9 Coefficient d'EMPRISE au Sol (C.E.S.)

Non réglementé.

ARTICLE A 10 HAUTEUR maximum

- **Hauteur des habitations et leurs annexes**

La hauteur est limitée à 9 mètres à partir du terrain naturel initial jusqu'au faîtage pour les constructions à usage d'habitation.

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



Ces hauteurs ne s'appliquent pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

- **Hauteur des bâtiments agricoles**

La hauteur est limitée à 14 mètres à partir du terrain naturel initial jusqu'au faîtage pour les constructions agricoles.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 14 mètres sont autorisées à condition de respecter la hauteur existante.

Ces hauteurs ne s'appliquent pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques. Notamment, une hauteur supérieure est autorisée pour des impératifs techniques liés à l'utilisation et à la destination des constructions agricoles (silos...).

- **Hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif**

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE A 11 ASPECT extérieur

Pour les bâtiments d'habitation et leurs annexes, ainsi que les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : les règles décrites dans la zone U s'appliquent.

Pour les bâtiments agricoles :

- **Toitures**

Afin de conserver une unité avec le bâti traditionnel, les lignes de faîtages doivent être parallèles à la plus grande longueur des bâtiments.

Les toitures devront être de type 2 pans minimum au pourcentage de pente compris entre 10 et 50 %.

Les toitures à une seule pente, de pourcentage de pente compris entre 10 et 50 %, sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante ou à un mur de clôture haut.

Les toitures seront réalisées en matériaux de couleur rouge.

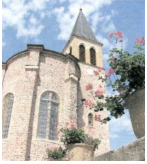
Ces précédentes prescriptions concernant les toitures ne s'appliquent pas aux bâtiments de type tunnel, serres et silos.

- **Façades**

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être.

Lorsque les constructions ne sont pas réalisées en matériaux naturels, tels que pierre ou bois, les couleurs des façades doivent être de couleur sable de pays ou pisé, rappelant les nuances du bâti ancien ou d'une couleur sombre (vert kaki par exemple), et s'intégrant dans l'environnement naturel de la construction.

Les bâches de couleur blanche ou d'une teinte trop claire sont interdites, exceptées celles liées à une activité de maraîchage, à des cultures sous serre ou à des filets anti-grêle.



- Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et aux matériaux assurant une plus grande luminosité et éclairage du bâtiment

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ou les matériaux assurant une plus grande luminosité et éclairage des bâtiments sont autorisés à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions, que ce soit en façade ou en toiture. Ils peuvent donc engendrer des couleurs de façades et de toitures différentes que celles définies précédemment.

ARTICLE A 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et des espaces publics. Le nombre de places de stationnement doit être adapté à l'opération envisagée.

ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES et PLANTATIONS

Il est indispensable d'utiliser des essences locales pour aménager les abords :

- en arbre de haut jet : frêne, hêtre, tilleul, chêne...
- pour les haies : noisetier, prunelle, viorne, aubépine, sorbier, alisier...

Dans tous les cas, il est interdit de réaliser une haie composée uniquement de conifères (thuyas, lauriers, épicéas, sapins,...).

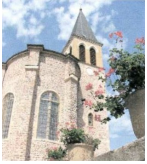
Les haies bocagères, bosquets isolés, seront réalisés pour masquer les parties les moins esthétiques des constructions (cuve à gaz, clapier, dépôts...).

Un traitement paysager sera réalisé pour aménager les abords des constructions et des annexes (*se reporter à l'annexe 1*).

SECTION III – Possibilités maximales d'occupations du sol

ARTICLE A 14 Coefficient d'OCCUPATION du Sol (C.O.S.)

Non réglementé.



TITRE V
Dispositions applicables
aux
ZONES NATURELLES



REGLEMENT DES ZONES N, Nt, Ne, Ne1 et Nh

CARACTÈRE DE LA ZONE

Elle comprend :

- un secteur N qu'il convient de protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique, esthétique ou écologique, comportant un habitat mité
- un secteur Nt à vocation touristique
- un secteur Ne1 à vocation d'activités économiques
- un secteur Ne, de taille et de capacité d'accueil limités pour de l'activités économiques
- un secteur Nh, de taille et de capacité d'accueil limités pour de l'habitation

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE N 1 Occupations INTERDITES

Dans toutes les zones, toutes les nouvelles constructions et installations sauf celles mentionnées à l'article 2

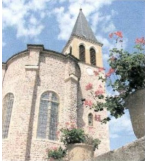
ARTICLE N 2 Occupations et utilisations du sol SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zones N et Nt :

- Les aménagements suivants des constructions existantes d'une emprise au sol supérieure à 50 m² sont autorisés :
 - o La réhabilitation, la transformation intérieure, l'aménagement des constructions existantes,
 - o La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs à condition que son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment,
 - o Les changements de destination des constructions existantes,
 - o L'extension mesurée des constructions existantes,
- Les piscines si elles sont liées à une maison d'habitation existante à proximité,
- Les constructions annexes à condition de constituer un complément dépendant d'une construction existante, et dans la limite de 40 m² d'emprise au sol.
- Les abris d'animaux si leur surface ne dépasse pas 30 m².
- les affouillements et les exhaussements de sol s'ils ne compromettent pas le caractère naturel de la zone et / ou la qualité des paysages.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif à condition de ne pas compromettre le caractère naturel de la zone et / ou la qualité des paysages.

En zone Nt, sont également admises :

- les aires de jeux ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public.



En zone Ne, sont autorisés :

- la réhabilitation, la transformation intérieure, l'aménagement, le changement de destination et l'extension des constructions existantes.
- les nouvelles constructions à usage artisanal, industriel, commercial, les bureaux et les entrepôts.
- les affouillements et les exhaussements de sol* dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif à condition de ne pas compromettre le caractère naturel de la zone et / ou la qualité des paysages.

En zone Ne1, sont autorisés :

- la réhabilitation, la transformation intérieure, l'aménagement, le changement de destination et l'extension des constructions existantes à vocation d'activités économiques.
- les exhaussements de sol* dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone et/ou à la gestion du cours d'eau du Trambouzan.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif à condition de ne pas compromettre le caractère naturel de la zone et / ou la qualité des paysages.

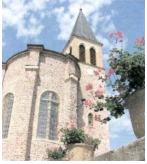
En zone Nh, sont autorisés :

- la réhabilitation, la transformation intérieure, l'aménagement, le changement de destination et l'extension des constructions existantes.
- les nouvelles constructions à usage d'habitation, ainsi que leurs annexes et les piscines.
- les affouillements et les exhaussements de sol* dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif à condition de ne pas compromettre le caractère naturel de la zone et / ou la qualité des paysages.

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE N 3 ACCÈS et VOIRIE

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.
- Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée qui réponde à l'importance ou à la destination de la construction et ayant des caractéristiques suffisantes permettant l'accès des véhicules de secours.
- En dehors des portes d'agglomération, le recul des portails est de 5 mètres minimum par rapport au bord de chaussée des routes départementales.
- **En zone Nh**, aucun nouvel accès n'est autorisé sur la RD 82.



ARTICLE N 4 Desserte par les RÉSEAUX

- Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. En cas d'absence de réseau d'eau potable, la desserte par captage particulier (puits, forage, source) alimentant une seule famille, est admise dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

- Assainissement

• Eaux usées

Il est obligatoire de se référer à l'étude de zonage d'assainissement.

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Le dispositif d'évacuation doit être prévu dans les parties privatives en séparatif.

En l'absence du réseau d'assainissement, les constructions comporteront un système d'assainissement non collectif, conforme et adapté au terrain (Cf Annexes Sanitaires - Zonage d'assainissement). Il devra être conçu de façon à être raccordé au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

• Eaux pluviales

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

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

Les eaux doivent :

- soit être évacuées vers un déversoir
- soit être absorbées en totalité sur le terrain.

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

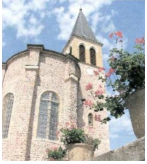
ARTICLE N 5 CARACTÉRISTIQUES des terrains

Non réglementé.

ARTICLE N 6 IMPLANTATION des constructions par rapport aux VOIES et EMPRISES PUBLIQUES

- Recul par rapport aux routes départementales

Les projets de constructions situés le long des routes départementales en dehors des portes d'agglomération doivent se conformer aux marges de recul fixées par le Département et reportées au Plan (se reporter aux DG 6).



En zone Ne :

- **Recul par rapport aux voies communales**

L'implantation des constructions est libre par rapport aux voies communales.

En zones N, Nt et Nh :

- **Recul par rapport aux voies communales et aux routes départementales à l'intérieur des portes d'agglomération**

Les constructions doivent s'implanter en retrait de 4 mètres minimum de l'alignement de la voie.

Les aménagements et extensions de constructions existantes édifiées à moins de 4 mètres de l'alignement des voies communales sont autorisés à moins de 4 mètres de l'alignement, sous réserve de respecter la distance existante.

L'implantation des piscines est libre le long de ces voies communales.

En zones N, Nt, Ne, Ne1 et Nh :

- **Recul par rapport aux routes départementales, en dehors des portes d'agglomération**

Les constructions doivent s'implanter en retrait de 15 mètres minimum de l'axe des routes départementales.

Recul des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

ARTICLE N 7 **IMPLANTATION des constructions par rapport aux LIMITES SÉPARATIVES**

- **Recul en zones Ne et Ne1**

L'implantation des constructions est libre par rapport aux limites séparatives.

- **Recul en zones N, Nt et Nh**

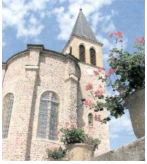
Les constructions doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative (en respectant les conditions stipulées à l'article 10)
- Soit en retrait, à une distance de minimum 3 mètres.

Les aménagements et extensions de constructions existantes édifiées à moins de 3 mètres de la limite séparative sont autorisés à moins de 3 mètres de la limite, sous réserve de respecter la distance existante.

- **Recul des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif**

L'implantation des piscines, des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.



ARTICLE N 8 DISTANCE entre DEUX CONSTRUCTIONS

En zones N et Nt : les constructions annexes et les piscines devront être implantées à 20 mètres maximum de la construction principale.

En zones Ne, Ne1 et Nh : non réglementé.

ARTICLE N 9 Coefficient d'EMPRISE au Sol (C.E.S.)

Non réglementé.

ARTICLE N 10 HAUTEUR maximum

- Hauteur en zone Ne

La hauteur est limitée à 12 mètres à partir du terrain naturel initial jusqu'au faîtage.

Cette hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

- Hauteur en zone Ne1

La hauteur des constructions limitée à 12 mètres à partir du terrain naturel initial jusqu'au faîtage ou à la hauteur existante des bâtiments actuels.

- Hauteur en zones N, Nt et Nh

La hauteur est limitée à 9 mètres à partir du terrain naturel initial jusqu'au faîtage.

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

Cette hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

- Hauteur sur limite séparative en zones N, Nt et Nh

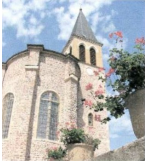
La hauteur des constructions implantées en limite séparative est limitée à 3 mètres sur limite, à moins de jouxter une construction d'une hauteur supérieure édifée antérieurement ou simultanément en limite, à condition de respecter la hauteur du bâtiment voisin. L'aménagement de bâtiment existant en limite séparative et d'une hauteur de plus de 3 mètres sur limite séparative est autorisé.

- Hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE N 11 ASPECT extérieur

En zones N, Nt et Nh : les règles décrites dans la zone U s'appliquent.



En zone Ne et Ne1 :

- Toitures

Afin de conserver une unité avec le bâti traditionnel, les lignes de faitages doivent être parallèles à la plus grande longueur des bâtiments.

Les toitures devront être de type 2 pans minimum au pourcentage de pente compris entre 10 et 50 %.

Les toitures à une seule pente, de pourcentage de pente compris entre 10 et 50 %, sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante ou à un mur de clôture haut.

Les toitures à sheds sont autorisées. Dans ce cas, les toitures à 70% de pente sont autorisées dans le cadre de création ou de réfection des toitures existantes.

Les toitures seront réalisées en matériaux apparentés comme aspect et comme couleur à la tuile de couleur rouge.

- Façades

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être.

Lorsque les constructions ne sont pas réalisées en matériaux naturels, tels que pierre ou bois, les couleurs des façades doivent être de couleur sable de pays ou pisé, rappelant les nuances du bâti ancien ou d'une couleur sombre (vert kaki par exemple), et s'intégrant dans l'environnement naturel de la construction.

- Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et aux matériaux assurant une plus grande luminosité et éclairage du bâtiment

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ou les matériaux assurant une plus grande luminosité et éclairage des bâtiments sont autorisés à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions, que ce soit en façade ou en toiture. Ils peuvent donc engendrer des couleurs de façades et de toitures différentes que celles définies précédemment.

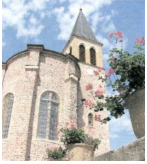
- Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

ARTICLE N 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et des espaces publics. Le nombre de places de stationnement doit être adapté à l'opération envisagée.

ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES et PLANTATIONS



En zones Nt, Ne, Ne1 et Nh, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Dans toutes les zones, il est indispensable d'utiliser des essences locales pour aménager les abords :

- en arbre de haut jet : frêne, hêtre, tilleul, chêne...
- pour les haies : noisetier, prunelle, viorne, aubépine, sorbier, alisier...

Dans tous les cas, il est interdit de réaliser une haie composée uniquement de conifères (thuyas, lauriers, épicéas, sapins,...).

Les haies bocagères, bosquets isolés, seront réalisées pour masquer les parties les moins esthétiques des constructions (cuve à gaz, clapier, dépôts...).

Un traitement paysager sera réalisé pour aménager les abords des constructions et des annexes (*se reporter à l'annexe 1*).

SECTION III – Possibilités maximales d'occupations du sol

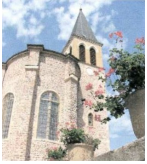
ARTICLE N 14 Coefficient d'OCCUPATION du sol (C.O.S.)

En zones N, Nt et Ne1 : non réglementé.

En zones Ne et Nh : COS de 0,2.

Il n'est pas fixé de COS dans les cas suivants :

- réhabilitation, aménagement et changement de destination des constructions existantes dans le cadre du volume existant ;
- reconstruction après sinistre ;
- construction et installation nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif.



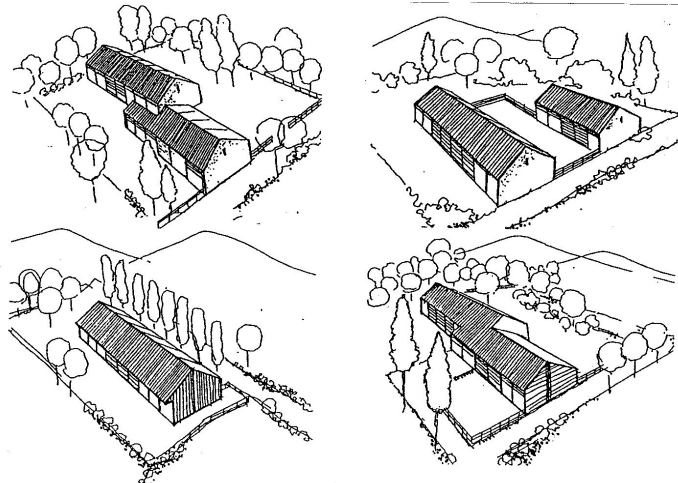
TITRE VI
Dispositions annexes



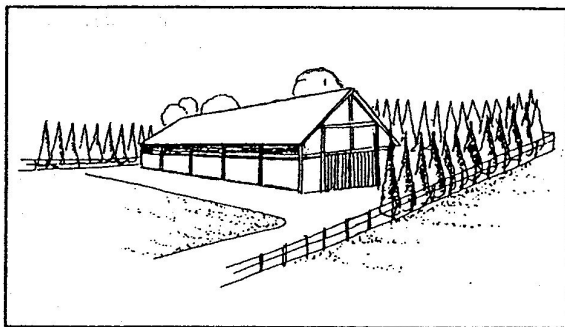
ANNEXE 1 : INSERTION DES BATIMENTS AGRICOLES

En complément des dispositions contenues dans le règlement, ces recommandations sont formulées, à titre indicatif et pédagogique, pour améliorer l'insertion paysagère des bâtiments agricoles, représentant une surface importante dans des secteurs naturels.

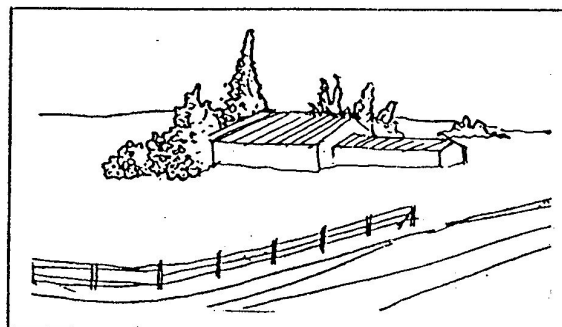
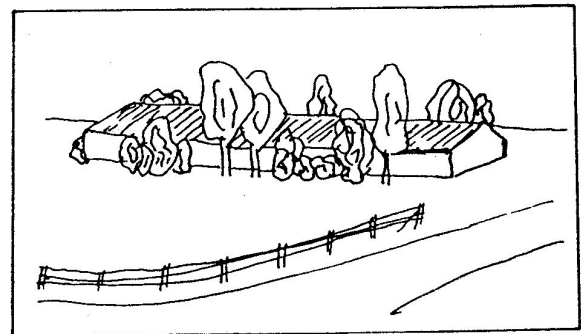
Pour les constructions agricoles, la monotonie des bâtiments peut être estompée par l'utilisation de différents matériaux d'habillage, des variations de hauteur dans les toitures et des ruptures de volumes.



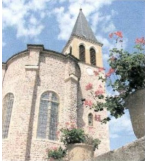
Il est également préférable de raccrocher le bâtiment à des éléments végétaux existants ou de le placer en lisière d'un boisement.



Les haies de conifères sont particulièrement mal adaptées à la région.



Il est préférable de raccrocher le bâtiment à des éléments végétaux existants ou de le placer en lisière d'un boisement.



ANNEXE 2 : DEFINITIONS

Ces définitions sont données à titre d'information pour faciliter l'application du règlement. Certaines d'entre elles risquent d'être modifiées prochainement suite à la loi modifiant le régime des autorisations.

ADAPTATIONS MINEURES

a) Selon l'Article L.123.1 du Code de l'Urbanisme

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

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

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

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

Tous travaux de remblai ou de déblai dont la superficie excède 100 m² et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 mètres (ex. bassin, étang...)

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 (art. L.111.1 et L.111.2 du Code de la Voirie Routière).

Il s'agit soit de l'alignement actuel, soit de l'alignement futur (lorsque la voie fait l'objet d'élargissement).

AMENAGEMENT

Tous travaux (même créateur de surface hors œuvre nette) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

ANNEXE

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur un même tènement, un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abris de jardin, remise, garage...).

CLOTURE

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace, subordonnée à une déclaration préalable prévue aux articles L.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, si elle n'est pas nécessaire à l'activité agricole ou forestière.



CONSTRUCTION A USAGE D'EQUIPEMENT COLLECTIF

Il s'agit de constructions publiques (scolaires, sociales, sanitaires, culturelles...) ainsi que des constructions privées de même nature.

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

Le Coefficient d'Occupation du Sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre net (cf. surface hors oeuvre nette) susceptibles d'être construits par mètre carré de sol (cf. emprise au sol).

EMPRISE AU SOL

Il s'agit de la surface de terrain occupée par la construction.

ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, à l'exception de celles qui en sont dispensées par l'arrêté préfectoral du 18 septembre 1978.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés à l'exception de ceux qui figurent à l'article L.311.2 du Code forestier et interdits dans les espaces boisés classés.

- Coupe et abattage d'arbres :

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

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

C'est le cas des :

- . coupes rases suivies de régénération
- . substitutions d'essences forestières.

- Défrichement :

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

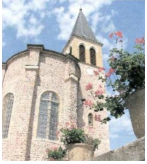
Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

EXPLOITATION AGRICOLE

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

- Exploitation agricole :

L'exploitation doit mettre en valeur une superficie égale ou supérieure à la surface minimum d'installation (SMI) définie par arrêté préfectoral pour le Département de la Loire.



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

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

- Lien avec l'exploitation agricole :

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

- Définition de l'exploitant agricole :

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

EXTENSION

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

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

Constructions à usage non professionnel destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R.111-16 du Code de la Construction et de l'Habitation.

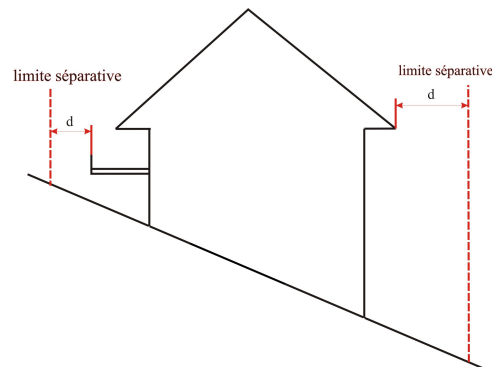
Leur implantation ne peut être autorisée que dans les conditions définies à l'article R.444-3 du code de l'Urbanisme.

IMPASSE

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

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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



INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS

Article R.442-2 du Code de l'Urbanisme

Sont considérés comme installations et travaux divers :

- les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports ouvertes au public
- les aires de stationnement ouvertes au public
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes, susceptibles de contenir au moins dix unités
- les affouillements et exhaussements de sol dont la superficie est supérieure à 100 m² et la dénivellation supérieure à 2 m.

SURFACE HORS OEUVRE BRUTE (S.H.O.B.)

La Surface de plancher Hors Oeuvre Brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

SURFACE HORS OEUVRE NETTE (S.H.O.N.)

La surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction :

- a) des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- b) des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée,
- c) des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules,
- d) dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
- e) d'une surface égale à 5 % des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b, et c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement, les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

TENEMENT

Unité foncière d'un seul tenant, quel que soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.



ANNEXE 3 : ARTICLES LEGISLATIFS S'APPLIQUANT DE FACON INDEPENDANTE (liste non exhaustive)

Il s'agit de quelques articles qui s'appliquent, indépendant du règlement, comme les articles du Règlement National d'Urbanisme, ainsi que des articles d'autres législations. Ce n'est pas un inventaire exhaustif.

Article R.111-2 du Code de l'Urbanisme :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111-4 du Code de l'Urbanisme :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-15 du Code de l'Urbanisme :

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-21 du Code de l'Urbanisme :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

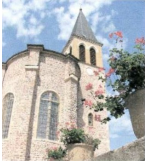
Article 682 du Code Civil :

Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf pour les abris d'animaux, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, voie judiciaire ou acte sous seing privé enregistré au Bureau des Hypothèques.

Code de la Voirie Routière :

Le long des routes départementales, la création et la modification des accès privés seront soumis 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 situées en rase campagne ou en agglomération.

Au delà des portes d'agglomération, les nouveaux accès seront limités et devront être regroupés. Ils seront interdits au delà des portes d'agglomération lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public.



La création et la modification des accès privés sur les voies communales devront faire l'objet d'une permission de voirie du Maire.

Prescriptions du Conseil Général de la Loire :

- Regroupement des accès hors agglomération tous les 400 à 600 mètres
 - Distances de visibilité des accès : l'utilisateur de l'accès doit disposer du temps nécessaire pour s'informer de la présence d'un autre usager sur la route prioritaire, décider de sa manœuvre, démarrer et réaliser sa manœuvre de traversée, avant qu'un véhicule prioritaire initialement masqué ne survienne.
- Toutefois, la création d'accès ne sera accordée que de façon restrictive, après étude de variantes envisageant la desserte des propriétés riveraines sur une autre voie ouverte au public ou sur une voie parallèle ou adjacente.

Article L.114-1 et suivants du Code de la Voirie Routière concernant la mise en place de pans coupés pour dégager la visibilité dans les carrefours.

Article L.1331-10 du Code de la Santé Publique en matière d'assainissement :

Le rejet des eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut donc être subordonné à un pré-traitement approprié.

Prescriptions du Conseil Général de la Loire :

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 ;
- la création de nouvelles servitudes, qui seront négociées par les services du Département avec les propriétaires riverains, lors de travaux d'aménagement des routes départementales.

Code de la Santé Publique :

Toute alimentation en eau potable par un dispositif autre que le réseau public, tels source, puit, forage, est soumise à déclaration ou à autorisation au titre de ce code et doit respecter les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental.



ANNEXE 4 : LISTE DES ESSENCES LOCALES CONSEILLÉES

Les essences locales ci-dessous énumérées sont fortement conseillées dans la création des haies, bosquets ou écrans végétaux.

Haut-jet

| Sol calcaire | Sol argileux | Sol humide |
|------------------|------------------|---------------------------|
| Bouleau | Bouleau | Bouleau Aulne commun |
| Catalpa | Charme | |
| Charme | Chêne | Chêne Palustre |
| Chêne | | |
| Erable Plane | Frêne | Frêne |
| Erable Sycomore | | |
| Frêne | Marronnier | |
| Hêtre | | |
| Marronnier | Orme | |
| Mûrier | Peuplier | Peuplier Platane |
| Noyer | | |
| Orme | Pommier à fleurs | |
| Peuplier Blanc | Sorbier | Sorbier des oiseaux |
| Platane | Tilleul | |
| Pommier à fleurs | Saule | Saule |
| Sorbier | Prunier à fleurs | Amélanquier Liquidamba |
| Tilleul | | |

Autres possibilités : Acacia – Merisier.

Arbustes buissonnants ou intermédiaires

Charmille, noisetiers, aubépines greffées, peupliers, aulnes, prunelliers, sureaux... Quelques rosacées éparses, pour diversifier, peuvent être introduites dans une haie.

Arbustes d'ornement

Hauteur 60 cm - 1 m

- Hortensia à mettre au Nord - floraison en été
- Azalée à mettre au Nord - terre de bruyère
- Rhododendron à mettre au Nord - terre de bruyère
- Potentille floraison été - jaune
- Caryoptéris floraison été - bleu
- Symphorine boule automne
- Mahonia feuillage persistant



Hauteur 2 m - 2,50 m

Floraison de Printemps

- Forsythia jaune
- Groseillier sanguin (rouge)
- Seringat blanc
- Deutzia blanc
- Weigelia (rouge)
- Lilas
- Spirée Van Houttei (1 m) - blanche
- Cognassier du Japon (rouge)
- Viburnum boule de neige
- Genêt

Floraison d'Été

- Hibiscus
- Buddleia
- Rosier arbustif différentes variétés
- Spirée Billardi (rose)

Fruits à l'Automne

- Houx
- Cornouiller (bois rouge ou jaune)