Saint-Marcel de Félines

Commune de SAINT-MARCEL-DE-FÉLINES
Département de la LOIRE (42)

Le Bourg
42 122 SAINT MARCEL DE FELINES
tél : 04 77 63 23 35
fax : 04 77 63 59 28
saintmarceldefelines@orange.fr

RÈGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Suite à l'approbation de la modification n°3
du 11 Septembre 2018

ASSISTANCE A MAÎTRISE D'OUVRAGE
URBANISME & BUREAU D'ÉTUDES
MAÎTRISE D'OEUVRE
ORDONNANCEMENT PILOTAGE ET COORDINATION DE CHANTIER
COORDINATION S. P. S.

OXYRIA MAÎTRE D'OEUVRE

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

L'article L123-1-5 du Code de l'urbanisme détermine le rôle du règlement comme suit : « *Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs […] qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions […]* ».

Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions de l'article R123-9 du Code de l'urbanisme.

Il s'organise comme suit :

Titre I : Dispositions générales p.3
- Sous-titre 1 : dispositions générales d'ordre administratif et réglementaire p.4
- Sous-titre 2 : dispositions générales d'ordre technique.....p.9

Titre II : Dispositions relatives à la zone U p.20
- Sous-titre 1 : dispositions relatives à la zone Ub p.21
- Sous-titre 2 : dispositions relatives à la zone Ud p.24
- Sous-titre 3 : dispositions relatives à la zone Uf p.29
- Sous-titre 4 : dispositions relatives à la zone Ur p.32

Titre III : Dispositions relatives à la zone AU p.33
- Sous-titre 1 : dispositions relatives à la zone AUd p.34
- Sous-titre 2 : dispositions relatives à la zone AUc et au sous-secteur AUce p.38
- Sous-titre 3 : dispositions relatives à la zone AU.....p.42

Titre IV : Dispositions relatives à la zone A .....p. 44
- Sous-titre 1 : dispositions relatives à la zone A .....p. 45
- Sous-titre 2 : dispositions relatives aux bâtiments repérés comme étant autorisés à faire l'objet d'un changement de destination p.49

Titre V : Dispositions relatives à la zone N p.52
- Sous-titre 1 : dispositions relatives à la zone N et aux sous-secteurs Nmh , Nc et Ni .....p. 53
- Sous-titre 2 : dispositions relatives à la zone NL.....p.57

ANNEXES p.60

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

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

Sous titre 1 : Dispositions générales d'ordre administratif et réglementaire p.4

Sous titre 2 : Dispositions générales d'ordre technique .....p 9

SOUS TITRE 1 :
DISPOSITIONS GENERALES D'ORDRE ADMINISTRATIF ET REGLEMENTAIRE

Article DG 1 : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de Saint Marcel de Félines. Il fixe, sous réserve du droit des tiers et du respect de toute réglementation en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

Article DG 2 : Effets respectifs du règlement et des autres législations et réglementations relatives à l'occupation du sol

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

2- Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol, notamment :
- Les servitudes d'utilité publique (annexées au dossier PLU)
- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- Les dispositions particulières aux zones de montagne (la commune est concernée par les articles L 145-1 à L 145-8 du Code de l'urbanisme, issus de l'application de la loi n°85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la Montagne).

Elles s'appliquent également dans le respect des réglementations particulières suivantes :
- Le Code de la santé publique
- Le Code civil
- Le Code de la Construction et de l'Habitation
- Le Code de l'Environnement
- Le Code de la Voirie routière
- Le Code général des collectivités territoriales
- Le Code rural et de la pêche maritime
- Le Code du patrimoine
- Le règlement sanitaire départemental de la Loire
- Les autres législations et réglementations en vigueur

3- Prise en compte du risque inondation

Les autorisations d'occupation du sol concernant un projet situé dans le périmètre du Plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondations (PPRNPI) du fleuve Loire devront respecter les prescriptions de ce plan. Le PPRNPI du fleuve Loire concernant la commune a été prescrit par l'arrêté préfectoral n°EA09-577 le 29 juillet 2009.
Dans l'attente de l'approbation du PPRNPi, tout projet situé dans une zone considérée inondable devra faire l'objet d'une consultation de la cellule risques de la Direction Départementale des Territoires de la Loire.

Article DG 3 : Division du territoire en zones

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

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

- les zones urbaines, dites zones « U » (Article R123-5) :

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

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

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

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

« Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. En zone A peuvent seules être autorisées :
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. […]
- Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors de certains secteurs, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site».

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

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

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

En zone N, peuvent seules être autorisées :
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors

qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ».

Le territoire communal se divise de la façon suivante :

- Le secteur du centre-bourg, urbanisé, classé en zone urbaine U. Ce secteur se divise en trois zones : Ub, Ud et Uf. Il rend tout terrain non encore construit immédiatement constructible.

- Les secteurs à urbaniser AU, qui concernent des terrains encore non construits mais destinés à être ouverts à l'urbanisation car étant localisés sur les franges du centre-bourg, en continuité de l'espace urbanisé existant (zone AUd), ou à proximité (zone AUc).

- L'espace agricole, classé en zone A, qui recouvre :
  - Les terrains et bâtiments à vocation agricole où seules les constructions nécessaires à l'activité agricole ou les ouvrages d'intérêt collectif et de service public sont autorisés
  - Les hameaux et habitations isolées où la réhabilitation de bâtiments existants ; les extensions mesurées ainsi que les constructions d'annexes sont autorisées.

Au sein de la zone A, le plan de zonage prévoit des sur zonage spécifique pour les anciens bâtiments agricoles autorisés au changement de destination, en application de l'article R123-12 du Code de l'urbanisme.

- Les espaces naturels présentant un intérêt particulier pour l'environnement et qu'il convient de protéger sont classés en zone N inconstructible. Il s'agit notamment des ripisylves bordant les principaux cours d'eau de la commune, des espaces de forêts et des prairies bocagères intéressantes sur le plan paysager (en particulier les espaces jouxtant le château). La zone N autorise cependant, pour les maisons individuelles isolées, l'extension mesurée des constructions existantes.
La zone N comprend des sous zones correspondant à différents usages autorisés :
  - La sous-zone Nc, qui correspond à un site d'exploitation de carrière
  - La sous-zone Ni, qui prend en compte le périmètre du PPRNPI de la Loire, prescrit par arrêté préfectoral n°EA09-577 du 29 juillet 2009, mais non encore approuvé
  - La sous-zone NL, qui comprend les équipements publics situés à proximité du centre-bourg (stade, cimetière)
  - La sous zone Nmh, qui recouvre le périmètre du château et de l'église, site inscrit à l'inventaire des Monuments historiques, qui ne peut faire l'objet d'un changement de destination et devra respecter de strictes conditions pour d'éventuelles extensions (intervention de l'architecte des bâtiments de France.

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

Article DG 4 : Adaptations mineures de certaines règles

Les règles définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires, conformément à l'article L 123-1-9 du Code de l'urbanisme, par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
En outre, lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard (qui n'aggravent pas la situation). »

Article DG 5 : Reconstruction en cas de sinistre

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

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

Article DG 6 : Permis de démolir et déclaration préalable à l'édification de clôtures

En application des articles R421-26 et R421-28 du Code de l'urbanisme, l'inscription de l'ensemble formé par le château, son parc et l'église à l'inventaire des Monuments historiques entraine l'obligation, pour tout projet de démolition situé dans le périmètre de protection du site inscrit, de déposer une demande de permis de démolir. Celle-ci pourra être le cas échéant jointe à une demande de permis de construire et d'aménager.

De la même façon, en application de l'article R 421-12 du Code de l'urbanisme, l'édification d'une clôture dans ce même périmètre devra être précédée d'une déclaration préalable. Tous les secteurs de la commune sont concernés par cette obligation de déposer une déclaration préalable avant édification d'une clôture.
Les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ne sont en revanche pas concernées par cette disposition.

Article DG 7 : Isolation phonique

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

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

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

Sur la commune, quatre « zones de bruit » entourant quatre infrastructures routières ou ferroviaires, existantes ou en projet, sont concernées (voir partie annexe du présent PLU) :
- RD1082 : zone de 100 m à partir de chaque bord extérieur de la chaussée
- Voie ferrée SNCF : zone de 100 m à partir de chaque bord de rail extérieur de la voie
- A 89 : zone de 250 m à partir de chaque bord extérieur de la chaussée
- Future RN82 (2x2 voies) : zone de 250 m à partir de chaque bord extérieur de la chaussée

Article DG8 : Risques inondations

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

- du 24 janvier 1994, relative à la prévention des inondations et à la gestion des zones inondables (JO du 10 avril 1994)
- du 24 avril 1996, relative aux dispositions applicables aux bâtis et ouvrages existants en zones inondables (JO du 14 juillet 1996)

SOUS TITRE 2 :
DISPOSITIONS GENERALES D'ORDRE TECHNIQUE

Article DG 9 : Occupation du sol

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

Article DG 10 : Accès et voiries

- Accès

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

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

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

- *Hors agglomération* :
En dehors des portes d'agglomération, les portails doivent être implantés à 5 mètres minimum du bord de chaussée des routes départementales pour permettre le stationnement des véhicules hors chaussée.

Routes départementales : prescriptions du Conseil général
Le long des routes départementales n°5, n°56 et n°83, la création et la modification des accès privés sont soumises à une permission de voirie instruite au nom du Département, 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.
Les nouveaux accès sont interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public.
Au-delà des portes d'agglomération, ils seront limités et regroupés.

- *En agglomération :*
En agglomération, les bâtiments à usage de stationnement pourront être édifiés en alignement des voies, à condition que les modalités de sortie et d'accès depuis les voies publiques puissent se faire dans des conditions satisfaisantes de sécurité et de visibilité, sans entrainer de gêne particulière pour la circulation. La mise en place d'un portail électrique ou de tout autre dispositif évitant aux automobilistes d'avoir à stationner avant d'entrer dans leur parcelle pourra être imposée.

Ces dispositions ne sont toutefois pas exigées :
- Pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants

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

- Voiries

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir, en fonction de l'importance et la destination des constructions.

Elles doivent permettre la circulation des véhicules de secours et de services (ramassage ordures ménagères, véhicules de déneigement...) sans qu'ils n'aient à effectuer de marche-arrière (en particulier dans le cadre des voies en impasses).

Les voies publiques et les voies privées desservant plus de deux constructions réalisées en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de service (véhicule de collecte des ordures ménagères) et de secours puissent faire demi-tour et ressortir en marche avant.

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

Article DG 11 : Desserte par les réseaux

- Eau potable

Toute construction ou aménagement à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée, à la charge du propriétaire, au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger les réseaux publics d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

- Assainissement

- Eaux usées
Dans les zones U et AU, toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée, au réseau public d'assainissement d'eaux usées, avec la réalisation d'une pompe de relevage (à la charge du propriétaire) si nécessaire, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Il est notamment interdit d'implanter un dispositif d'assainissement individuel à moins de 35 mètres d'un point de captage en eau potable.
Le dispositif d'évacuation doit être prévu dans les parties privatives en séparatif.

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

En cas d'absence de desserte par le réseau public d'assainissement, les constructions occasionnant des rejets d'eaux usées devront être équipées d'un dispositif de traitement individuel conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
Il est conseillé, pour tout projet de construction occasionnant des rejets d'eaux usées, de se référer à l'étude

de zonage d'assainissement figurant en annexe du présent PLU (cahier d'assainissement) pour connaître les possibilités d'assainissement non collectif.
Tout effluent non domestique est soumis à autorisation de la collectivité propriétaire du réseau. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment un prétraitement approprié.

- Eaux pluviales

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe.
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.
De fait, toute surface imperméabilisée nouvelle (bâtiment, voirie, terrasse…) entraine la mise en place d'un dispositif de rétention des eaux pluviales adapté à la nature du sol et réalisé pour assurer la rétention sur place des eaux de ruissellement correspondant à une pluie de fréquence décennale.
Ce dispositif peut être réalisé selon la nature du sol sous forme de tranchées d'infiltration ou de puits perdu ou de bassin de rétention.

Les rejets d'eaux pluviales ne sont pas acceptés sur la voie publique, dès lors qu'il existe un réseau d'eaux pluviales susceptible de les recevoir. Si un tel réseau n'existe pas, ces rejets sont acceptés dans les caniveaux, fossés… mais demeurent interdits sur la chaussée.

Le rejet des eaux pluviales sur le domaine public est soumis à autorisation du gestionnaire de la voirie.

Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur les terrains ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Routes départementales : prescriptions du Conseil général

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront 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.

- Réseaux secs

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

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

Article DG 12 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

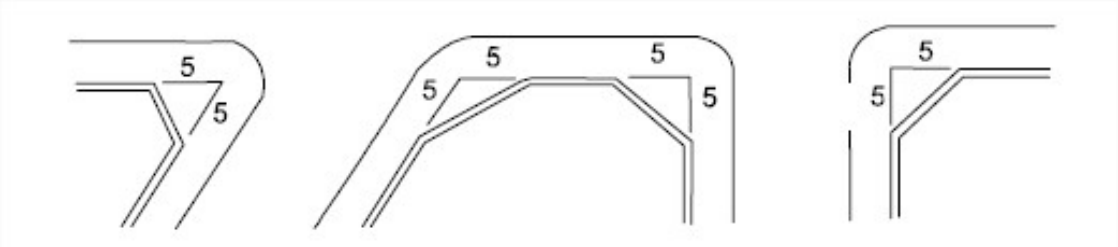
Les valeurs des marges de recul indiquées au plan de zonage sont un minimum à respecter et s'appliquent de part et d'autre de l'axe des routes existantes ou à créer. Elles sont à prendre en compte partout où elles sont indiquées (cf. plan de zonage), quel que soit le zonage.

Recul par rapport aux Routes Départementales : prescriptions du Conseil général

ROUTES DEPARTEMENTALES			MARGES DE RECUL PAR RAPPORT A L'AXE	
Numéro	Nature	Catégorie	Habitations	Autres constructions
5	Réseau routier d'Intérêt Local (RIL)	3	15 m	15 m
56	Réseau routier d'Intérêt Local (RIL)	4	15 m	15 m
83	Réseau routier d'Intérêt Local (RIL)	4	15 m	15 m

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

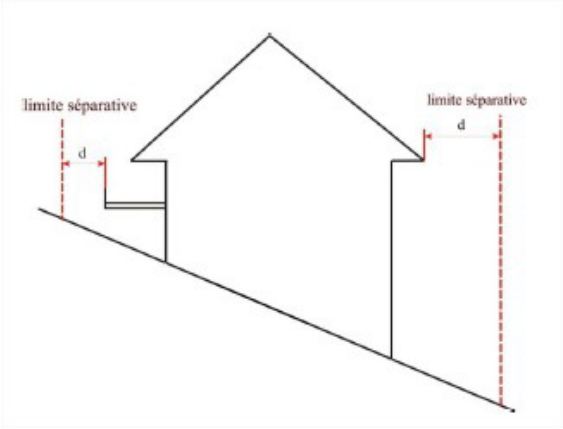
Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il doit être établi à l'angle de deux alignements, un pan coupé, suivant les croquis ci-dessous :



Article DG 13 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'appréciation de la distance horizontale entre le bâtiment et la limite séparative doit se faire de tout point du bâtiment. C'est donc la partie la plus avancée de la construction qui doit servir de référence.

Ainsi, dans le cas d'un balcon, la distance doit être calculée à partir de l'extrémité du balcon. De même, pour un débord de toiture, élément constitutif du bâtiment, la marge de recul doit être calculée à partir de l'extrémité du débord de la toiture.

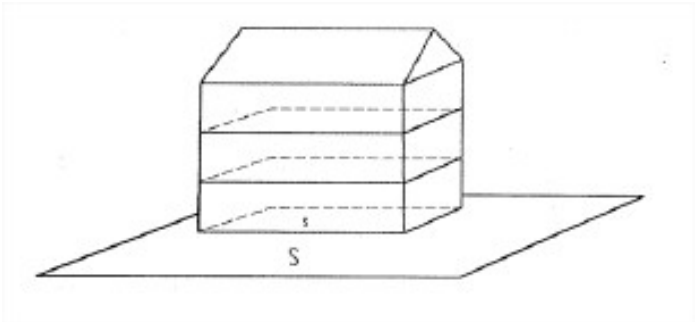


Sur l'ensemble du territoire communal, l'implantation des piscines doit se faire à au moins 2 mètres des limites séparatives.

Article DG 14 - Emprise au sol

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

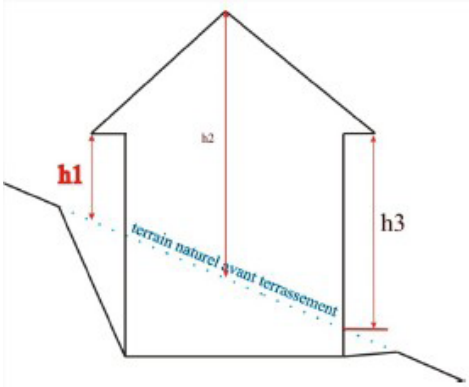
CES= s/S



Il correspond à un seuil maximal à ne pas dépasser (exemple : un CES de 0,50 interdira de construire un bâtiment dont la surface construite au sol représentera plus de 50 % de la surface totale de la parcelle).

Article DG 15- Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.



La hauteur de la construction est la plus grande des 3 hauteurs h1, h2, h3 : il s'agit ici de la hauteur h2.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres éléments indépendants de la volumétrie du bâtiment sont exclus du calcul de la hauteur.

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

Article DG 16 : Aspect extérieur des constructions

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

Les aménageurs et constructeurs seront plus particulièrement attentifs aux points suivants :
- l'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnancement de la structure urbaine (rues, parcellaire, bâti existant, etc...) existante ;
- les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemple : mas provençal, chalet, style Louisiane, etc. ...).
- les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits, de même que les imitations de matériaux tels que fausse pierre, faux bois, ou encore les matériaux précaires.

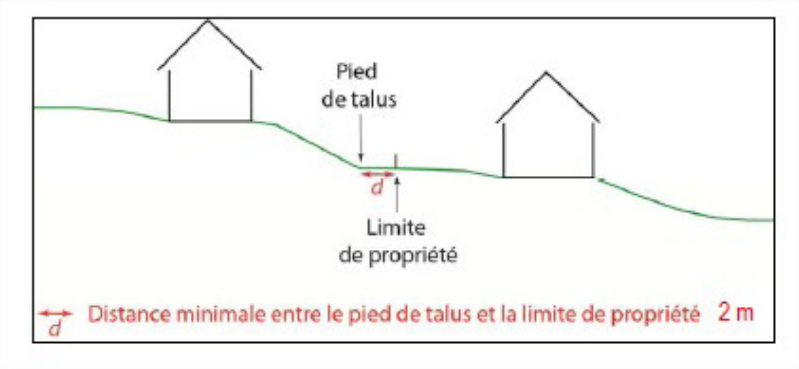
Adaptation au terrain

Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel.

Les lignes de faitage seront aménagées dans le sens de la plus grande longueur du bâtiment.

Dans tous les cas, les pieds de talus en déblai ou remblai devront être implantés à une distance minimale de 2 m par rapport aux limites de propriétés (voir schéma ci-dessous).



Tenue et entretien des parcelles

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

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

Aspect général bâtiments et autres éléments

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

1 - Façades

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, etc. ...).
Les couleurs des enduits et menuiseries doivent obligatoirement s'inscrire dans la gamme de coloris consultable en mairie.
Les matériaux ou enduits de couleurs vives sont interdits.
Le bardage bois est autorisé, à condition qu'il soit réalisé à partir d'essences locales et qu'il conserve sa couleur naturelle ou un aspect bois.

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

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

2- Menuiseries extérieures

Non réglementé. Néanmoins, tout projet d'aménagement ou de constructions couvert par le périmètre de protection Monuments Historiques devra soumettre, pour avis, son projet à l'ABF.

3 -Toitures

Sauf dispositions contraires propres à chaque zone, les toitures doivent de préférence avoir 2 pans par volume, dans le sens convexe, leur pente comprise entre 20% et 50% avec le faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Elles peuvent plus exceptionnellement avoir 3 ou 4 pans (en particulier au sein des zones Ub, Uc, AUd et AUc).

Les toitures à 1 pente pourront être admises pour les volumes adossés à une construction de taille plus importante.

Hors sous-zone Nmh, les toitures terrasses sont autorisées. Elles devront obligatoirement, sauf dispositions contraires, être végétalisées ou utilisables par leurs occupants.

Dans le cas des extensions et des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines…). Les toitures des constructions doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes de type Oméga 13, d'une coloration rouge. En cas d'extension ou de réhabilitation d'un bâtiment existant, la couleur retenue devra être identique ou s'approcher le plus possible de la forme et de la couleur de toiture préexistante, et ce même si cette couleur n'appartient pas à la gamme des rouges. Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelle, sans panachage. Pour les constructions ou réhabilitations à usage agricole, seront autorisés des éléments de toiture translucides.

Hors sous-zone Nmh, des toitures différentes pourront enfin être admises sur tout ou partie du toit lorsqu'elles doivent permettre l'installation de dispositifs d'énergie alternative ou lorsqu'elles doivent permettre l'adaptation de la construction au terrain naturel.

Dans tous les cas, les matériaux de type tôle ou fibrociment, ainsi que tout matériaux d'imitation, sont interdits.

Les disposition concernant les pentes et les couvertures de toiture ne s'appliquent pas pour les vérandas, les piscines, les serres, tunnels etc... qui pourront être de formes arrondies et translucides.

4 - Clôtures

Les dispositions suivantes s'appliquent aux clôtures séparatives des terrains comme à celles à édifier en bordure de voies.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

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

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

Les clôtures peuvent être constituées :

- en mur plein lorsqu'elles ont pour objet de créer des continuités urbaines ou lorsqu'elles s'intègrent à l'architecture des constructions.

Les clôtures en mur plein devront être traitées comme les façades des bâtiments principaux (notamment couleur du crépi identique, à choisir parmi la gamme proposée dans l'annexe du présent règlement). Ils seront surmontés d'une couverture de tuiles identiques à la construction principale.

Les clôtures constituées d'un mur plein ne devront pas excéder 2 m de hauteur.

- Par un muret surmonté d'un grillage de couleur neutre.

Les clôtures constituées d'un muret de soutènement surmonté d'un grillage ne devront pas excéder 1,20 m de hauteur, le muret devant avoir une hauteur inférieure à 0,20 m.

Les clôtures grillagées devront être doublées de haies végétales dont la composition devra respecter les prescriptions qui suivent.

- Par une haie vive. Les haies devront être constituées d'essences locales variées et panachées, avec une proportion maximale de végétaux persistants fixée à 1/3. Les haies composées d'une seule et même essence sont à proscrire. Les haies seront éventuellement doublées d'un grillage ou encore d'un muret surmonté d'un grillage (ce type de clôture devra respecter les caractéristiques décrites au précédent alinéa, et ne devront pas dépasser une hauteur totale de 1,40 m, le muret ne devant pas excéder 0,20 m de hauteur).

Les doublures de clôtures en matériaux artificiels (toiles, bâches, végétation morte…) sont interdites, de même que les panneaux de bois opaques, les plaques de fibrociment, tôles ondulées ou tout autre matériau ne présentant pas une tenue et un aspect satisfaisant.

Les piliers et murs en ciment, béton, parpaings (ou tout autre matériau normalement destiné à être enduits non revêtus) sont interdits.

Rappel :

Conformément à l'article 671 du Code Civil, les haies doivent être plantées à une distance minimale de 2 m de la limite séparative et ne doivent pas excéder 2 m de hauteur.

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal. Les clôtures nécessaires à l'exercice de l'activité agricole et forestière ne sont pas concernées par cette disposition.

5 – Les annexes

Les constructions à usage d'annexe devront s'intégrer d'une manière harmonieuse avec le bâtiment principal.

A l'exception des annexes de type véranda, couverture de piscine, serres etc ... les façades et la toiture devront être dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal. Seul un bardage en bois est autorisé dans le cas d'une utilisation de matériaux différents.

Pour les annexes de type vérandas, couvertures de piscines, serres… la couverture ainsi que les façades pourront être en matériaux translucides, verres ou autres matériaux de synthèse.

6 – Les équipements

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

Conformément à l'article L111-6-2 du Code de l'urbanisme, les sources de production électrique ou thermique individuelle ou collective (panneaux photovoltaïques, éoliennes) sont autorisées en dehors des zones concernées par l'application des servitudes AC1 et AC2 (liées à la protection des sites et monuments historiques) et sous réserve qu'elles s'intègrent dans le paysage.

Dans le cas où l'autorité administrative considérerait que ces installations portent atteinte au paysage, l'autorisation pourra être assortie de prescriptions visant à améliorer l'insertion paysagère de l'installation.

Les panneaux solaires devront notamment s'intégrer à la toiture.

Au sein du périmètre d'application des servitudes AC1 et AC2, ces installations sont autorisées sous réserve de l'avis donné par l'Architecte des Bâtiments de France.

Article DG 17: Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques, des voies de desserte collective et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 50 m de ce dernier.
Le nombre de places de stationnement doit être adapté à l'opération envisagée.

Pour les opérations de plus de 10 constructions, des aires de stationnement doivent être prévues en nombre suffisant par rapport à l'opération projetée. Elles ne devront pas gêner la circulation ni, dans les voies en impasse, la possibilité de faire demi-tour pour les véhicules de secours ou de services.

Dans la demande de permis de construire, le pétitionnaire devra indiquer les dispositions prises pour assurer le stationnement hors du domaine public.

Article DG 18 : Espaces libres, plantations

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

Les aires de stationnement sont à agrémenter d'essences locales, à choisir parmi la gamme proposée en annexe du présent règlement, à raison d'un arbre à tige pour 3 places.

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

Pour les opérations de plus de 10 constructions, des espaces verts publics aménagés et arborés devront représenter au minimum 15 % de la surface totale de l'opération.
Les choix des espèces implantées devront privilégier le guide des essences végétales préconisées, en Annexe R3 du présent règlement, particulièrement pour les nouveaux projets de constructions ou d'aménagements.

TITRE 2

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE U

Sous titre 1 : Dispositions relatives à la zone Ub p.19

Sous titre 2 : Dispositions relatives à la zone Ud p.24

Sous titre 3 : Dispositions relatives à la zone Uf p.27

Sous titre 4 : Dispositions relatives à la zone Ur.....p. 30

SOUS TITRE 1 :
DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond à la partie dense du centre-bourg, qui s'est historiquement constituée autour du château et de l'église et le long des principales voies de circulation du centre-village : l'avenue des Garrets, la rue des Lunières et la RD n°83.

Zone urbaine centrale immédiatement constructible, de densité moyenne où le bâti ancien est dominant, la zone Ub remplit une pluralité de fonctions (habitat, commerces, services, équipements publics, activités artisanales…).

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

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

Article UB1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :
- Les constructions à usage agricole et forestier
- Les locaux d'activités industrielles
- Les entrepôts de plus de 50 m²
- Toutes opérations d'aménagement ou de construction comportant plus de 50 % de surface de plancher à usage d'activités artisanales
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles nécessaires à la vie urbaine
- Les aires de dépôt de véhicules
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères, les garages collectifs de caravanes et le stationnement de caravanes isolées (à l'exception du stationnement individuel sur le lieu de résidence)
- Les parcs d'attractions
- Les carrières
- Toutes constructions susceptibles d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage et l'environnement

Article UB2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Sont autorisées toutes constructions et utilisations du sol compatibles (non citées dans l'article UB1) avec la vocation de la zone et susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve, d'une part, qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances et dangers, et, d'autre part, qu'elles respectent l'orientation d'aménagement et de programmation n°1, mise en place pour le périmètre du centre-bourg.

Sont également autorisées les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UB3 – Accès et voiries

Se reporter aux Dispositions générales (Article DG10).

Article UB 4 – Desserte par les réseaux

- Réseaux humides :

Se reporter aux Dispositions générales (Article DG11).

- Réseaux secs :

Se reporter aux Dispositions générales (Article DG11).

Article UB 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

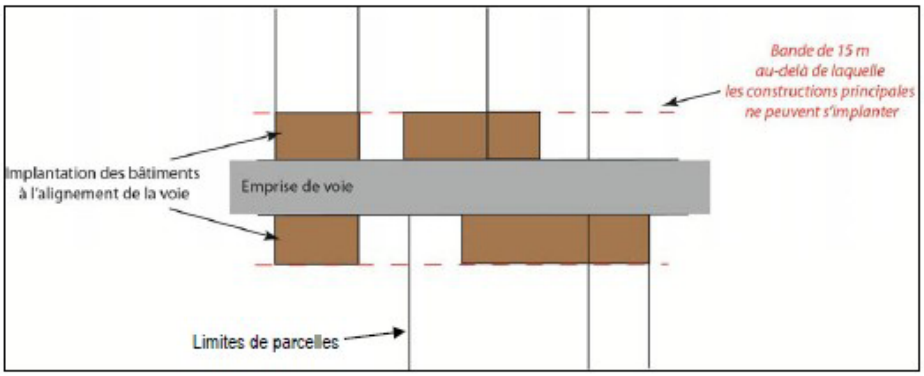
Se reporter aux Dispositions générales (article DG12)

En agglomération, les nouvelles constructions devront être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou futures.

Les pignons donnant sur voie sont interdits.

L'emprise au sol de ces constructions ne pourra pas aller au-delà d'une bande de 15 m par rapport à l'alignement des voies.

Les espaces extérieurs privés seront aménagés prioritairement en fond de parcelle. Ils pourront venir jusqu'à l'alignement sur une partie au plus égale à 50 % de la longueur de la limite de parcelle donnant sur la voie publique, sans toutefois pouvoir excéder 10 m. Ils ne pourront entourer la construction sur l'ensemble de ses



Ces dispositions ne sont toutefois pas exigées :

- Pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants
- Pour les constructions à usage d'équipement collectif, d'activités économiques ou accueillant du public nécessitant, en application de l'article DG 15, plus de 3 places de stationnement : l'implantation des constructions pourra se faire, au choix, dans l'alignement ou à une distance au moins égale à 5 m de l'alignement des voies.

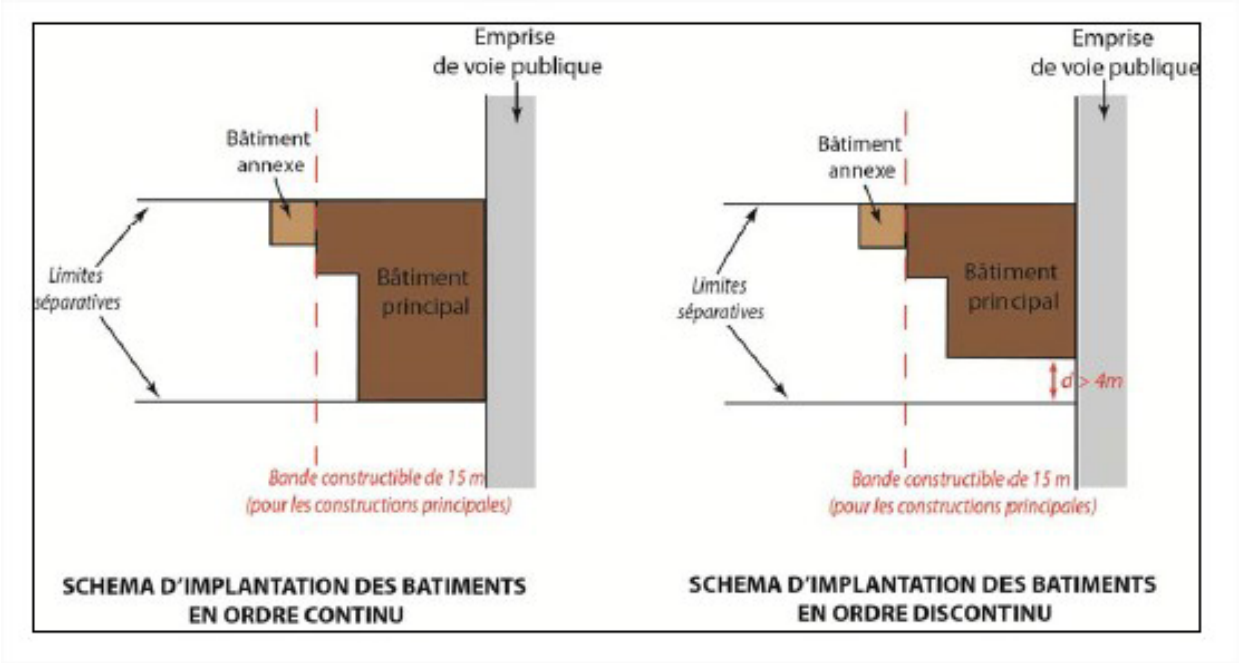
- Pour les constructions à usage d'annexe (abris de jardins, buanderie, remise… à l'exception des constructions à usage de stationnement) : l'implantation pourra se faire au-delà de la bande de 15 m par rapport à l'alignement
- Pour les voies de desserte internes des opérations d'aménagement (lotissements) assujetties à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou des services d'intérêt collectif.

Article UB 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Se reporter aux Dispositions générales (article DG 13)

Dans une bande de 15 m par rapport à la limite de la voie publique, les constructions doivent :

- Soit s'implanter en façade d'une limite séparative à l'autre (ordre continu)
- Soit s'implanter en façade à partir d'une seule limite séparative aboutissant aux voies (ordre semi continu). Dans ce dernier cas, la distance entre la construction et l'autre limite séparative ne doit pas être inférieure à 4 m ; sans toutefois pouvoir excéder 10 m.



Au-delà d'une profondeur de 15 m, comptés à partir de l'alignement présent ou futur, les constructions sont autorisées selon les règles de recul exposées ci-après :
- en limite de propriété : si la hauteur sur limite ne dépasse pas 4 m
- si la construction ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance (d) comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4 m.

Ces dispositions ne sont toutefois pas exigées :
- Pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants
- Pour les opérations d'aménagement (lotissements) assujetties à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou des services d'intérêt collectif.

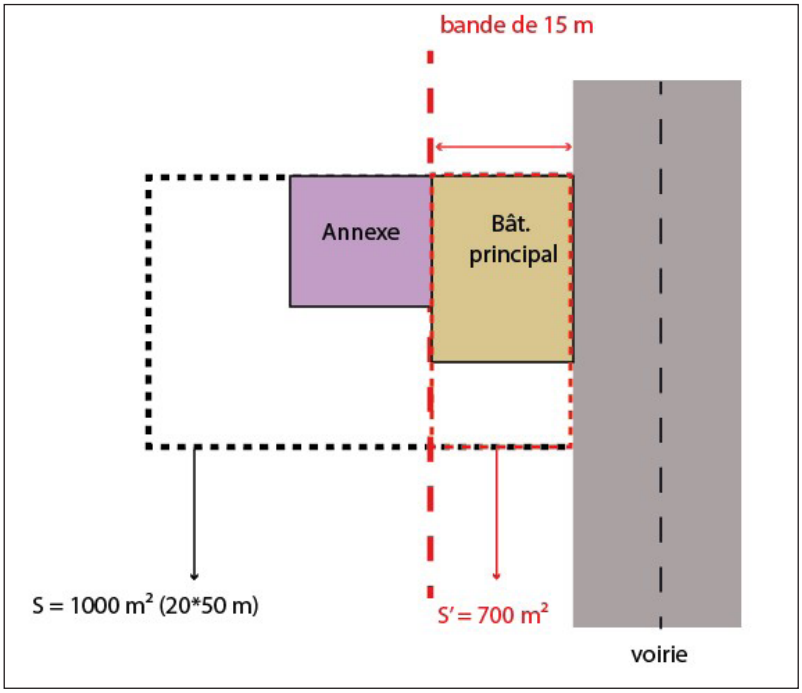
Article UB 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UB 9 : Emprise au sol

Non réglementé dans une bande de 15 m par rapport à l'alignement des voies publiques.

Au-delà de cette bande de 15 m et jusqu'à la limite de propriété, le CES est fixé à 0,50. Dans ce cas, l'emprise au sol est calculée à partir du rapport de la surface au sol de la construction sur la surface de la parcelle amputée de l'aire de la bande de 15 m.



Exemple superficie annexe = 50% de 1000 m² moins 700 m² soit 150 m²

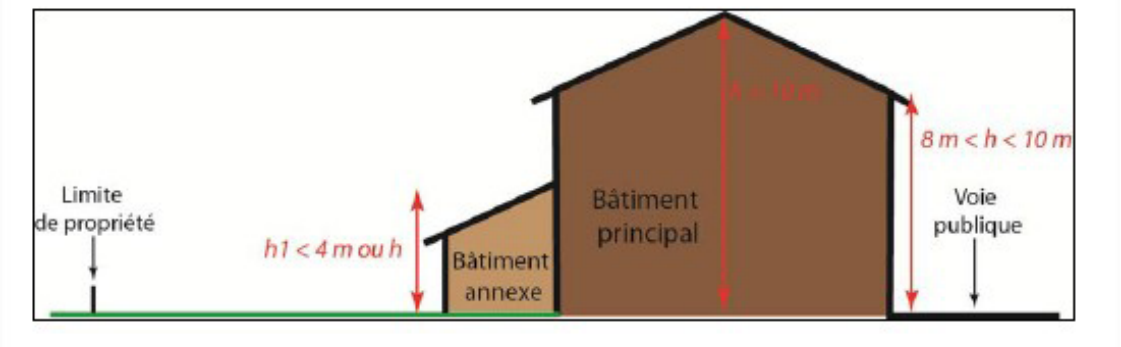
Article UB 10 : Hauteur maximum des constructions

Se reporter aux Dispositions générales (article DG 15).

La hauteur des constructions devra s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent.
Dans une bande d'implantation de 15 m par rapport à l'alignement, la hauteur maximale des constructions est fixée à 10 m ou R+2+combles.

La hauteur des constructions à usage d'annexes et de stationnement ne devra pas excéder 4 m, dans le cas où elles sont indépendantes du bâtiment principal.

Dans tous les cas, les constructions implantées au-delà d'une bande de 15 m, en fond de parcelle, ne pourront pas dépasser la hauteur des bâtiments principaux, implantés à l'alignement.



Ces règles ne s'appliquent pas :
- Aux dépassements ponctuels dus aux exigences fonctionnelles ou techniques,
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- Aux extensions de bâtiments existants qui atteignent déjà une hauteur supérieure

Article UB 11 : Aspect extérieur des constructions

Se reporter aux Dispositions générales (article DG 16).

menuiserie extérieure : l'ensemble des fenêtres des bâtiments, à l'exception des portes-fenêtres et fenêtre toit (type velux) devront être plus hautes que larges, selon un rapport de 1 pour 1,4.

Article UB 12 : Stationnement

Se référer aux Dispositions générales (article DG 17).

Les normes minimales suivantes sont exigées :
- Pour les constructions à usage d'habitation, 1 place minimum par logement. Les logements de plus de 4 pièces devront comporter 2 emplacements.
- Dans le cadre d'opérations de logements collectifs ou d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement), il est exigé, pour les visiteurs, 1 place pour 3 logements.
- Pour les constructions à usage de commerce, 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de vente.
- Pour les constructions à usage de bureaux, 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage d'hôtellerie, 1 place par tranche de 2 chambres
- Pour les aménagements et réhabilitation des constructions existantes, les places de stationnement existantes sur le terrain doivent être maintenues ou remplacées par une offre de stationnement au moins équivalente.

Article UB 13 : Espaces libres, plantations

Se référer aux Dispositions générales (article DG 18).

Article UB 14 : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

SOUS TITRE 2 :
DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond à la partie pavillonnaire du centre-bourg, aménagée dans une période récente (années 1960-2000) en partie Est du bourg, le long de l'avenue des Garrets et en surplomb de la RD n°5 pour bénéficier du panorama sur les Monts de la Madeleine et de l'ensoleillement à l'Ouest.

Sur cette partie du bourg, le tissu urbain est peu dense, prenant la forme de maisons individuelles implantées au centre des parcelles. La consommation foncière est plus forte que dans le coeur historique du bourg, autour du château et de l'église (1 logement pour 1 000 m², soit une densité d'environ 9,8 logements/ha).
La typologie du bâti renvoie aux pavillons de lotissements standardisés.

Cette zone urbaine « périphérique » de densité faible pour un secteur de centre-bourg est dévolue à l'habitat, bien qu'elle compte également une aire de stockage de véhicules.
En tant que zone urbaine, elle est desservie par l'ensemble des réseaux (réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées en séparatif).

Si les disponibilités foncières sont quasiment nulles, les possibilités de réhabilitation ou de démolition reconstruction sont réelles à long terme.

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

Article UD1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :
- Les constructions à usage agricole et forestier
- Les locaux d'activités industrielles
- Les entrepôts de plus de 50 m²
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles nécessaires à la vie urbaine
- Les aires de dépôt de véhicules, à l'exception de l'existant
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères, les garages collectifs de caravanes et le stationnement de caravanes isolées (à l'exception du stationnement individuel sur le lieu de résidence)
- Les parcs d'attractions
- Les carrières
- Toutes constructions susceptibles d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage et l'environnement

Article UD2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées toutes constructions et utilisations du sol compatibles avec la vocation de la zone (non citées dans l'article UD1) et susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances et dangers.
Sont également autorisés les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UD3 – Accès et voiries

Se reporter aux Dispositions générales (Article DG10).

Article UD 4 – Desserte par les réseaux

- Réseaux humides :

Se reporter aux Dispositions générales (Article DG11).

- Réseaux secs :

Se reporter aux Dispositions générales (Article DG 11).

Article UD 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Se reporter aux Dispositions générales (article DG12)

A l'Ouest de la zone, la présence de la RD n°5 impose une marge de recul de 15 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Vis-à-vis des voies communales existantes (avenue des Garrets) ou des futures voies de desserte, les nouvelles constructions devront être édifiées en respectant une marge de recul minimale de 3 mètres par rapport à l'alignement.

Article UD 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Se reporter aux Dispositions générales (article DG13)

Les constructions peuvent être édifiées en limite de propriété.

Dans le cas où la construction ne s'implante pas en limite parcellaire, la distance (d) comptée horizontalement du débord de toiture au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 m.

Ces dispositions ne sont toutefois pas exigées :
- Pour la reconstruction de bâtiments existants, qui pourra prévoir une implantation identique à l'existant
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou des services d'intérêt collectif.

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

Non réglementé.

Article UD 9 : Emprise au sol

Un coefficient d'emprise au sol (maximale) de 0,50 a été fixé.

Article UD 10 : Hauteur maximum des constructions

Se reporter aux Dispositions générales (article DG15).

La hauteur des constructions devra s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent.
De fait, la hauteur des constructions nouvelles ne devra pas dépasser 8 m au faîtage ou 6 m en façade (bâtiment en R+1). La hauteur des constructions à usage d'annexes et de stationnement ne devra pas, quant à elle, excéder 4 m au faîtage.

Dans le cas où une construction est édifiée de chaque côté d'une limite de parcelle (mitoyenneté ou maisons accolées), les hauteurs mesurées en façade sur la dite limite ne devront pas dépasser 6 mètres.

Si une limite de parcelle ne compte une construction que sur un seul de ses côtés, la hauteur mesurée en façade sur la dite limite ne devra pas dépasser 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :
- Aux dépassements ponctuels dus aux exigences fonctionnelles ou techniques,
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- A l'extension ou la reconstruction de bâtiments existants dont la hauteur serait supérieure aux limites fixées. La hauteur maximale autorisée des nouvelles constructions correspondra dans ce cas à la hauteur des bâtiments existants.

Article UD 11 : Aspect extérieur des constructions

Se reporter aux Dispositions générales (article DG 16).

Article UD 12 : Stationnement

Se reporter aux Dispositions générales (article DG 17).

Les normes minimales suivantes sont exigées :
- Pour les constructions à usage d'habitation, 1 place minimum par logement. Les logements de plus de 4 pièces devront comporter 2 emplacements.
- Dans le cadre d'opérations de logements collectifs ou d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement), il est exigé, pour les visiteurs, 1 place pour 3 logements.
- Pour les constructions à usage économique, 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher.
- Pour les aménagements et réhabilitation des constructions existantes, les places de stationnement existantes sur le terrain doivent être maintenues ou remplacées par une offre de stationnement au moins équivalente.

Article UD 13 : Espaces libres, plantations

Se référer aux Dispositions générales (article DG 18).

Article UD 14 : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

SOUS TITRE 3 :
DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UF

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone recouvre les parcelles cadastrées C n° 836, C n°947, C n°962, C n°964, C n°966, C n°967, C n°968, C n°969, à l'Est du centre-bourg, sur la RD n°5. Elles correspondent à l'emprise de l'entreprise Linder et à l'entrepôt situé à côté.

Bien que n'étant pas implantées dans la partie agglomérée du centre-bourg, ces parcelles sont raccordées aux réseaux d'adduction d'eau potable et d'assainissement. Elles ont vocation à accueillir des bâtiments d'activités économiques ou, à plus long terme, des équipements publics ou ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Article UF1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :
- Les constructions ou installations temporaires à usage d'habitation
- Les locaux commerciaux
- Les constructions à usage agricole et forestier
- Les parcs d'attractions
- Les aires de dépôt de véhicules
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères, les garages collectifs de caravanes et le stationnement de caravanes isolées
- Les carrières
- Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UF2 qui ne respecteraient pas les conditions particulières qu'il énonce.

Article UF2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations ou utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :
- Les constructions à usage d'activités économiques sous réserve d'un traitement paysager permettant une insertion harmonieuse dans l'environnement visuel
- l'extension ou la réhabilitation des constructions existantes sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement de destination contraire au caractère de la zone
- 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 installations et travaux divers limitées aux aires de stationnement
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou des services d'intérêt collectif

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UF3 – Accès et voiries

Se reporter aux Dispositions générales (Article DG10).

Aucun nouvel accès ne pourra être créé sur la RD n°5. Les accès existants pourront être maintenus.

Article UF 4 – Desserte par les réseaux

- Réseaux humides :
Se reporter aux Dispositions générales (Article DG 11).

- Réseaux secs :
Se reporter aux Dispositions générales (Article DG 11).

Article UF 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Se reporter aux Dispositions générales (article DG12).

La RD n°5 impose une marge de recul de 15 mètres par rapport à l'axe de la voie.

A l'instar des bâtiments existants, toute extension devra s'implanter dans le respect de cette marge de recul.

Article UF 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Se reporter aux Dispositions générales (article DG 13)

Les constructions doivent s'implanter à une distance (d) au moins égale à la moitié de leur hauteur la plus élevée. La distance (d) comptée horizontalement du débord de toiture au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit cependant toujours être supérieure à 3 m.

Ces dispositions ne sont toutefois pas exigées :
- Pour les aménagements et reconstructions des bâtiments existants
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou des services d'intérêt collectif.

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

Non réglementé.

Article UF 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article UF 10 : Hauteur maximum des constructions

Se reporter aux Dispositions générales (article DG 15).

La hauteur des constructions ne devra pas dépasser 10 mètres en façades. La hauteur ne devra en outre pas excéder le double de la distance séparant l'implantation du bâtiment des limites de parcelle.

Ces règles ne s'appliquent pas :
- Aux dépassements ponctuels dus aux exigences fonctionnelles ou techniques,
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

Article UF 11 : Aspect extérieur des constructions

Se reporter aux Dispositions générales (article DG 16).

Dispositions particulières concernant les façades

Le bardage métallique est autorisé sur l'ensemble de la zone.
La couleur des bardages métalliques devra s'inscrire dans le nuancier annexé au présent règlement.
Les couleurs vives, le noir, le blanc sont interdits.

Dispositions particulières concernant les toitures

Seules les toits terrasses ou les toitures à 2 pans sont autorisées.

Article UF 12 : Stationnement

Se reporter aux Dispositions générales (article DG 17).

Les normes minimales suivantes sont exigées :
- 1 place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher.
- Pour les aménagements et réhabilitation des constructions existantes, les places de stationnement existantes sur le terrain doivent être maintenues ou remplacées par une offre de stationnement au moins équivalente.

Article UF 13 : Espaces libres, plantations

Se référer aux Dispositions générales (article DG 18).

La surface non bâtie de toute parcelle individuelle doit faire l'objet de plantations d'essences locales (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 30 %.

Article UF 14 : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

SOUS TITRE 4 :
DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UR

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone recouvre les parcelles cadastrées ZM n°35 et n°39 ainsi que les parcelles ZE n°13 et n°85 situées à l'Ouest du bourg, le long de la N82. Elles correspondent à l'emprise de 2 restaurants: L'Escale, qui accueille en majorité les chauffeurs routiers, et Le QG Club. Elles ont uniquement vocation à accueillir des bâtiments d'activités de restauration et d'hôtellerie pour leurs exploitants.

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

Article UR1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :
- Les constructions ou installations temporaires à usage d'habitation
- Les constructions à usage agricole et forestier
- Les parcs d'attractions
- Les aires de dépôt de véhicules
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères, les garages collectifs de caravanes et le stationnement de caravanes isolées
- Les carrières
- Les occupations et utilisations du sol visées à l'article Ur2 qui ne respecteraient pas les conditions particulières qu'il énonce.

Article UR2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations ou utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après:
- Les nouvelles constructions à usage d'activités de restauration et d'hôtellerie sous réserve d'un traitement paysager permettant une insertion harmonieuse dans l'environnement visuel
- l'extension ou la réhabilitation des constructions existantes sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement de destination contraire au caractère de la zone
- 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 installations et travaux divers limitées aux aires de stationnement
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou des services d'intérêt collectif
-La construction d'annexes aux conditions suivantes :
  - chaque annexe doit être implantée à 20 m maximum du bâtiment principal d'habitation
  - la superficie totale des annexes ne peut excéder 50 m² de surface de plancher (hors piscine)
  - les annexes comprennent un seul niveau maximum

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UR3 – Accès et voiries

Se reporter aux Dispositions générales (Article DG10).

Aucun nouvel accès ne pourra être créé sur la N n°82. Les accès existants pourront être maintenus.

Article UR4 – Desserte par les réseaux

- Réseaux humides :
Se reporter aux Dispositions générales (Article DG 11).

- Réseaux secs :
Se reporter aux Dispositions générales (Article DG 11).

Article UR5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article UR6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Se reporter aux Dispositions générales (article DG12).

La N n°82 impose une marge de recul de 75 mètres par rapport à l'axe de la voie. Cependant cette marge de recul ne sera pas prise en compte pour cette zone, permettant ainsi les extensions pour les bâtiments existants.
Dans la mesure où cela ne compromet pas l'aménagement de la voie et la sécurité publique, un bâtiment existant pourra être agrandi dans le même alignement que l'existant.

Article UR 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Se reporter aux Dispositions générales (article DG 13)

Toute nouvelle construction ou extension devra s'implanter :

- En limite de parcelles
- Ou en respectant un retrait au moins égal à la demi-hauteur des constructions. Ce retrait ne pourra cependant être inférieur à 3 mètres par rapport aux limites de parcelle.

Un bâtiment existant ne respectant pas les règles édictées précédemment pourra être agrandi et surélevé en conservant le retrait existant.
Ces dispositions ne sont toutefois pas exigées :

- Pour les aménagements et reconstructions des bâtiments existants en cas de destruction par sinistre
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou des services d'intérêt collectif.

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

Non réglementé.

Article UR 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article UR - 10 : Hauteur maximum des constructions

Se reporter aux Dispositions générales (article DG 15).

La hauteur maximale autorisée des bâtiments est limité à :

- 8 m au faîtage

Aucun bâtiment ne devra dépasser 8 m de hauteur au sol.
Ces règles ne s'appliquent pas aux extensions de bâtiments existants qui atteignent déjà une hauteur supérieure, néanmoins l'extension ne pourra dépasser la hauteur de la construction existante.

Article UR - 11 : Aspect extérieur des constructions

Se reporter aux Dispositions générales (article DG 16).

<u>Dispositions particulières concernant les façades</u>
Le bardage métallique est autorisé sur l'ensemble de la zone.
La couleur des bardages métalliques devra s'inscrire dans le nuancier annexé au présent règlement.
Les couleurs vives, le noir, le blanc sont interdits.

Article UR - 12 : Stationnement

Se reporter aux Dispositions générales (article DG 17).

Article UR - 13 : Espaces libres, plantations

Se reporter aux Dispositions générales (article DG 18).

Article UR - 14 : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

TITRE 3

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE AU

Sous titre 1 : Dispositions relatives à la zone AUd p.34

Sous titre 2 : Dispositions relatives à la zone AUc et au sous-secteurs AUce p.38

Sous titre 3 : Dispositions relatives à la zone AU.....p.42

SOUS TITRE 1 :
DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE AUd

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUd recouvre les parcelles AB n°45p , n°107 et 215p, n°233 et n°235, situées sur la frange sud du périmètre du centre-bourg. Elle représente une superficie totale d'environ 0,77 hectares.
Il s'agit d'une zone naturelle d'urbanisation à vocation d'habitat.

Desservie par deux voies communales, la rue des Lavandières, au nord de la zone, qui traverse le bourg d'Ouest en Est pour relier la RD n°5 à la RD n°83, et la contre allée de la RD n°83, à l'Est, la zone s'insère entre différentes parcelles bâties : AB n°225, AB n°232, AB n°1023, AB n°1081 (Salle du temps libre). Elle fait face aux pavillons construits au fil du développement du bourg, sur les parcelles AB n°152, n°172, n°181, n°183, n°192 et n°217.

La zone est desservie par l'ensemble des réseaux. Le réseau d'eaux usées (séparatif) et un tronçon de ligne électrique aérienne haute tension traversent ce secteur, qui est par conséquent concerné par les servitudes d'utilité publique T1 (voir la liste des servitudes, annexée au présent règlement).

Cette zone est concernée par une orientation d'aménagement (OAP n°2). Aussi, l'urbanisation de ce secteur ne pourra se faire qu'en respectant les prescriptions de cette orientation (nombre de logements ; voie d'accès...).

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

Article AUd1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :
- Les constructions à usage agricole et forestier
- Les locaux d'activités industrielles
- Les locaux d'activités commerciales
- Les locaux d'activités artisanales, sauf s'ils répondent aux exigences fixées à l'article AUd2
- Les entrepôts
- Les aires de dépôt de véhicules
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception de celles nécessaires à la vie urbaine)
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères, les garages collectifs de caravanes et le stationnement de caravanes isolées (sauf si ce stationnement s'effectue sur le lieu de résidence principal et sous abri)
- Les parcs d'attractions
- Les carrières

Article AUd2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées toutes constructions et utilisations du sol susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances et dangers, et qu'elles respectent l'orientation d'aménagement et de programmation n°2, mise en place sur la frange Sud du centre-bourg.
Sont également autorisés les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUd3 – Accès et voiries

Se reporter aux Dispositions générales (Article DG 10) et aux prescriptions de l'OAP n°2

Article AUd4 – Desserte par les réseaux

- Réseaux humides

Se reporter aux Dispositions générales (Article DG 11).

- Réseaux secs

Se reporter aux Dispositions générales (Article DG 11).

Article AUd5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article AUd6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Se reporter aux Dispositions générales (Article DG 12) et aux prescriptions de l'OAP n°2.

Par rapport à la rue des Lavandières :

Les constructions devront s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul de 3 mètres minimum.

Par rapport à la RD n°5 (parcelle n°107) :

Les constructions devront respecter la marge de recul de 15 mètres par rapport à l'axe de la voie de la RD n°5. Aucun nouvel accès ne pourra être créé depuis la route départementale. L'accès à l'habitation devra se faire depuis l'accès existant.

Par rapport à la RD n°83 :

L'accès à la parcelle n°45 devra être le même que celui de la parcelle n°44. Aucun nouvel accès ne pourra être créé sur la route départementale.

Par rapport aux voies de desserte interne de la zone :

- Les bâtiments principaux (hors constructions à usage d'annexe, d'abri ou de stationnement) devront s'implanter soit en limite de parcelle, soit avec un retrait de 3 m par rapport à l'alignement des voies de desserte interne de la zone. Les bâtiments à usage d'annexe (hors annexe de stationnement) pourront quant à eux s'implanter à l'alignement. Les bâtiments à usage de stationnement devront quant à s'implanter avec un recul de 5 mètres par rapport à la voie de desserte, de sorte qu'un second véhicule puisse stationner sans empiéter sur l'espace public.

Ces dispositions ne sont toutefois pas exigées :
- Pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants

- Pour les constructions à usage d'équipement collectif, d'activités économiques ou accueillant du public nécessitant, en application de l'article DG 15, plus de 3 places de stationnement : l'implantation des constructions pourra se faire, au choix, dans l'alignement ou à une distance au moins égale à 5 m de l'alignement des voies.
- Pour les voies de desserte internes des opérations d'aménagement (lotissements) assujetties à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou des services d'intérêt collectif.

Article AUd7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Se reporter aux Dispositions générales (Article DG 13) et aux prescriptions de l'OAP n°2

Une marge de recul de 3 mètres devra être ménagée par rapport aux limites séparatives.
Ces prescriptions ne sont toutefois pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou des services d'intérêts collectif.

Article AUd8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article AUd9 - Emprise au sol (CES)

Un coefficient d'emprise au sol maximal de 0,50 a été fixé.

Article AUd10 - Hauteur des constructions

Se reporter aux Dispositions générales (article DG 15).

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 m ou R+2+combles.
La hauteur des constructions à usage d'annexes et de stationnement ne devra pas excéder 4 m, dans le cas où elles sont indépendantes du bâtiment principal.

Ces règles ne s'appliquent pas :
- Aux dépassements ponctuels dus aux exigences fonctionnelles ou techniques,
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

Article AUd11 - Aspect extérieur

Se reporter aux Dispositions générales (article DG 16).

Article AUd12 - Stationnement

Se reporter aux Dispositions générales (DG 17).

Pour les constructions à usage d'habitation, il devra être prévu au minimum une place par logement.
Pour les constructions à usage de bureaux, 1 place de stationnement devra être aménagée pour 25 m² de surface hors oeuvre nette.

Article AUd13 - Espaces libres et plantations

Se référer aux Dispositions générales (article DG 18)

Article AUd14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.

SOUS TITRE 2 :
DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE AUc et au sous-secteur AUce

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUc correspond aux parcelles ZD n°7 et ZD n°9, situées sur le lieu-dit de la Varenne, au Sud Ouest du centre-bourg. Elle représente une superficie de 5,7 hectares.
Il s'agit d'une zone naturelle d'urbanisation à vocation d'habitat.

Desservie par deux voies communales raccordées à la RD n°5 et à la RD n°83, la zone est en outre traversée par deux lignes électriques aériennes haute tension et par les réseaux d'adduction d'eau potable et d'assainissement collectif (liaison du hameau de château Gaillard avec la station d'épuration aménagée en contrebas de la RD n°5, dans la vallée du Berneton).
Une partie de la zone est par conséquent concernée par les servitudes d'utilité publique T1 (voir la liste des servitudes, annexée au présent règlement).

Cette zone sera ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui devra respecter les prescriptions de l'Orientation d'aménagement n°3 (répartition des surfaces, objectifs paysagers, typologie et implantation des logements, phasage…).
La zone AUc comprend un sous-zonage AUce qui a vocation à accueillir un équipement public : le foyer d'accueil de personnes adultes handicapées.

A noter que l'ensemble des règles relatives à la zone AUc s'appliquent à la sous-zone AUce, sauf précision contraire.

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

Article AUc1 – Occupations et utilisations du sol interdites

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

Article AUc2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées toutes constructions et utilisations du sol susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances et dangers, et qu'elles respectent l'orientation d'aménagement et de programmation n°3, mise en place sur le secteur de la Varenne.

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUc3 – Accès et voiries

Se reporter aux Dispositions générales (Article DG 10).

Les voies de desserte interne de la zone devront, sauf impossibilité technique, être raccordées au réseau de voiries communales : les voies en impasse sont à proscrire.

Article AUc4 – Desserte par les réseaux

- Réseaux humides
Se reporter aux Dispositions générales (Article DG 11).

- Réseaux secs :
Se reporter aux Dispositions générales (Article DG 11).

Article AUc 5 – Caractéristiques des terrains

Hors sous-zone AUce, les parcelles auront une surface moyenne de 467 m² environ.

Article AUc6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Se reporter aux Dispositions générales (Article DG 12).

Règles générales :
Par rapport à la RD n°5 : en dehors des portes d'agglomération, une marge de recul de 15 m s'impose par rapport à l'axe de la RD n°5.

Concernant la zone AUc : *Se reporter aux prescriptions de l'OAP n°3 ainsi qu'au règlement du lotissement (PA10).*
Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou des services d'intérêt collectif.

Concernant la zone AUce : les bâtiments pourront s'implanter soit en limite de propriété avec la voirie communale ou l'espace public bordant la voirie communale, soit en respectant un retrait de 3 mètres minimum.

Article AUc7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Se reporter aux Dispositions générales (Article DG 13)

Concernant la zone AUc : se reporter aux Dispositions Générales (article DG13) ainsi qu'au règlement du lotissement «La Varenne» (PA10 - règlement d'implantation et d'orientation du bâti par lot).

Concernant le sous-secteur AUce : toute nouvelle construction devra s'implanter en respectant un retrait au moins égale à la demi-hauteur des constructions. Ce retrait ne pourra cependant être inférieur à 3 mètres par rapport aux limites de parcelle.

Article AUc8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Les bâtiments à usage de stationnement (garages ou préau/pergolas) devront être implantés au plus près possible des accès aux lots, en particulier lorsque les voies d'accès des véhicules sont aménagées avec un revêtement imperméable de type enrobé.

Article AUc9 - Emprise au sol (CES)

Se reporter aux Dispositions générales (Article DG 14).

Un Coefficient d'emprise au sol variable est fixé selon les surfaces des lots : il diminue à mesure que la surface des lots augmente.

L'emprise au sol maximale est fixée à 60 % pour le plus petit des lots.

Dans tous les cas, hors sous-zone AUce, aucun bâtiment de la zone ne pourra avoir une emprise au sol supérieure à 180 m².

En sous-zone AUce, il n'est fixé aucune règle d'emprise au sol maximale. Les constructions de la sous-zone AUce devront toutefois disposer d'une volumétrie qui s'intègrera au tissu urbain de la zone AUc, en particulier tel qu'il est prévu dans le cadre de l'orientation d'aménagement et de programmation n°3 du présent PLU. Il s'agira ainsi de limiter l'impact visuel des constructions prévues en sous-zone AUce. Pour atteindre une surface de plancher donnée, la construction de plusieurs petits volumes (éventuellement reliés les uns avec les autres) sera ainsi préférée à la construction d'un seul et grand volume.

Dans tous les cas, tout pétitionnaire d'une demande d'autorisation de construire dans la zone AUc devra se reporter au règlement du lotissement déposé dans le cadre du permis d'aménager et au cahier des charges de cession des terrains pour connaitre les limites d'emprise au sol précises fixées pour chaque parcelle de la zone, et respecter ces limites.

Article AUc10 - Hauteur des constructions

Se reporter aux Dispositions générales (article DG 15).

La hauteur maximale autorisée des bâtiments est limitée à :
- 3 m en façade et 5 m au faitage pour les bâtiments en R+0
- 6 m en façade et 8 m au faitage pour les bâtiments en R+1.

Hors sous-zone AUce, aucun bâtiment ne devra excéder 8 m de hauteur au sol (au faitage).

En sous-zone AUce, les bâtiments pourront atteindre une hauteur limitée à 12 m au faitage, soit R+2.

Dans tous les cas, tout pétitionnaire d'une demande d'autorisation de construire dans l'ensemble de la zone AUc devra se reporter au règlement du lotissement déposé dans le cadre du permis d'aménager et au cahier des charges de cession des terrains pour connaitre les limites de hauteur précises fixées pour chaque parcelle de la zone, et respecter ces limites.

Article AUc11 - Aspect extérieur

Se reporter aux Dispositions générales (article DG 16).

Dispositions complémentaires spécifiques liées à l'implantation et à la morphologie des bâtiments

- Rapport à la pente :
Les constructions devront s'adapter au terrain naturel, et non l'inverse. Les bâtiments à usage de stationnement devront notamment s'implanter au plus près des voies de desserte, tout en respectant une marge de recul de 5 mètres pour permettre le stationnement d'un second véhicule.
- Rapport à l'ensoleillement :
Les larges ouvertures de type portes-fenêtres seront, dans la mesure du possible, à éviter sur les façades orientées au Nord. Toutefois, il peut être dérogé à cette règle à condition que cela permette d'améliorer le rapport des bâtiments au paysage ainsi qu'à la configuration des espaces extérieurs, en particulier les espaces publics.

Dispositions complémentaires spécifiques relatives aux clôtures

Les clôtures implantées entre deux lots devront être en harmonie avec les clôtures de l'espace public. L'usage de matériaux naturels de type bois sera obligatoire. La morphologie des clôtures sera ouverte, les panneaux et murs pleins étant interdits sur l'ensemble de la zone.

La hauteur maximale des clôtures demeure fixée à 1,20 m.

Le dépôt d'un dossier de déclaration préalable est obligatoire pour l'édification d'une clôture.

Article AUc12 - Stationnement

Se reporter aux Dispositions générales (DG 17).

Pour les constructions à usage d'habitation, il devra être prévu au minimum une place par logement.

Pour les constructions à usage de bureaux, 1 place de stationnement devra être aménagée pour 25 m² de surface de plancher créée.

Au sein de la sous-zone AUce, il devra être aménagé un minimum de 25 places de stationnement.

L'aménagement de la zone devra quant à lui prévoir au moins une place de stationnement public pour trois logements.

Article AUc13 - Espaces libres et plantations

Se référer aux Dispositions générales (article DG 18).

La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations d'essences locales (espaces verts et arbres) pour une part au minimum égale à 30 %.
Les limites de lots pourront être matérialisées au moyen de bosquets qui devront privilégier les essences végétales locales et ménager des percées visuelles.

Article AUc14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.

SOUS TITRE 3:
DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AU correspond à une partie de la parcelle AB n°215, situées en frange Sud du Bourg. Elle représente une superficie de 0,25 hectares. Il s'agit d'une zone naturelle d'urbanisation future non constructible. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la modification ou à la révision du PLU.

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

Article AU1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sans objet.

Article AU2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sans objet.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU3 – Accès et voiries

Sans objet.

Article AU4 – Desserte par les réseaux

Sans objet.

Article AU5 – Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article AU6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Sans objet.

Article AU7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Sans objet.

Article AU8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Sans objet.

Article AU9 - Emprise au sol (CES)

Sans objet.

Article AU10 - Hauteur des constructions

Sans objet.

Article AU11 - Aspect extérieur

Sans objet.

Article AU12 - Stationnement

Sans objet.

Article AU13 - Espaces libres et plantations

Sans objet.

Article AU14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)

Sans objet.

TITRE 4

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE A

Sous titre 1 : Dispositions relatives à la zone A p.45

Sous titre 2 : Dispositions relatives aux anciens bâtiments agricoles autorisés au changement de destination p.49

cerclés sur ple plan de zonage : x

SOUS TITRE 1 :
DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE A

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone A recouvre des espaces agricoles de bonne valeur agronomique, équipés ou non, qu'il convient de protéger de l'urbanisation afin de permettre aux exploitations agricoles de maintenir leur activité et de se développer sans contrainte.
L'ensemble de cette zone est inconstructible, à l'exception des bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole et des services publics sous réserve qu'ils ne compromettent pas le fonctionnement des exploitations agricoles, ainsi qu'aux logements destinés aux exploitants agricoles.

Six anciens bâtiments agricoles n'étant plus aujourd'hui utilisés pour l'agriculture mais localisés à l'intérieur de la zone A ont toutefois été identifiés par un cercle dans le plan de zonage. Ce repérage autorise les réhabilitations en vue d'un changement de destination.

Suite aux évolutions réglementaires (lois ALUR et LAF), la zone agricole recouvre également les hameaux et habitations isolées non agricoles pour lesquels la construction de bâtiments annexes et une extension mesurée du bâti existant sont autorisées conformément aux dispositions de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

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

Article A 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions, occupations ou installations non mentionnées à l'article A 2 sont interdites.

Article A 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

D'une manière générale, seules les occupations, installations ou constructions liées à un usage agricole et forestier du sol sont admises.
Sont ainsi autorisés :

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

b) Les constructions à usage :
- d'habitation et leurs annexes (garage, dépendances, piscine…), à condition qu'elles soient liées et nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation agricole (voir conditions en annexe du présent règlement) et qu'elles soient implantées à proximité immédiate de cette dernière.
- d'agro tourisme (gîtes ruraux, gîtes d'étapes, chambres d'hôte, ferme auberge,…) dans le cadre de l'aménagement et la réhabilitation de bâtiments existants, dans le volume existant. (A noter : l'agro-tourisme est autorisé en complément d'une exploitation agricole et dans les bâtiments de caractère existants.)

Sont également autorisés :

c) Les travaux suivants concernant les habitations non agricoles existantes, sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que la surface de plancher soit au moins égale à 60 m²
- Les extensions mesurées des habitations existantes aux conditions suivantes :
  - la surface de plancher finale après travaux (existant + extension) ne peut en aucun cas excéder 250 m²
  - l'extension est limitée à 30% de l'existant
- La construction ou extension d'annexes (garages, dépendances, piscines,...) aux conditions suivantes :
  - chaque annexe doit être implantée à 20 m maximum du bâtiment principal d'habitation
  - la superficie totale des annexes ne peut excéder 50 m² de surface de plancher (hors piscine)
  - les annexes comprennent un seul niveau maximum

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

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

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 – Accès et voiries

Se reporter aux Dispositions générales (Article DG 10).

Article A 4 – Desserte par les réseaux

Se reporter aux Dispositions générales (Article DG 11).

Les eaux usées domestiques et effluents assimilables doivent être traités par un dispositif d'assainissement collectif s'il existe ou, s'il n'existe pas, par un système non collectif adapté, conforme à la réglementation en vigueur, au schéma directeur d'assainissement.
En présence ou en cas d'installation du réseau d'assainissement collectif, le raccordement des eaux usées est obligatoire.
Tout effluent non domestique est soumis à autorisation de raccordement. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié.
L'évacuation des affluents et des eaux usées non traités dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

Article A 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article A 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Se reporter aux Dispositions générales (Article DG 12).

En dehors des portes d'agglomération, une marge de recul s'impose :
- 100 m par rapport à l'axe de l'autoroute A 89
- 75 m par rapport à l'axe de la RD 1082
- 15 m par rapport à l'axe des routes départementales n°5 et 83
- 5 m par rapport à l'axe des voies communales.

Dans le cas où cela ne compromet pas l'aménagement de la voie et la sécurité publique et si le gestionnaire de la voie a rendu un accord favorable, un bâtiment existant ne respectant pas les règles édictées précédemment pourra être agrandi et surélevé dans le même alignement que l'existant. En revanche, les extensions ne devront pas avoir pour conséquence, par rapport à l'existant, de rapprocher la construction de la voie.
Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou des services d'intérêt collectif.

Article A 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Se reporter aux Dispositions générales (Article DG 13)

Toute nouvelle construction devra s'implanter en respectant un retrait au moins égal à la demi-hauteur des constructions. Ce retrait ne pourra cependant être inférieur à 5 mètres par rapport aux limites de parcelle.

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

Article A 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article A 9 - Emprise au sol (CES)

Non réglementé.

Article A 10 - Hauteur des constructions

Se reporter aux Dispositions générales (article DG 15).

Pour les bâtiments d'habitation agricoles et non agricoles et les annexes

- 8 m au faîtage

Aucun bâtiment ne devra dépasser 8 m de hauteur au sol.
Ces règles ne s'appliquent pas aux extensions de bâtiments existants qui atteignent déjà une hauteur supérieure, néanmoins, l'extension ne pourra dépasser la hauteur de la construction existante.

Pour les bâtiments agricoles

- 15 m au faîtage

Une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas d'impératif technique avéré et justifié notamment lié à la nature de certains bâtiments agricoles, ainsi que pour les équipements d'intérêts collectifs.

Article A 11 - Aspect extérieur

Se reporter aux Dispositions générales (article DG 16).

Dispositions spécifiques concernant les façades des bâtiments agricoles
Le bardage métallique est autorisé sur l'ensemble de la zone. La couleur des bardages métalliques devra s'inscrire dans le nuancier annexé au présent règlement. Les couleurs vives, le noir, le blanc sont interdits. Le gris est toléré.

Dispositions spécifiques concernant les toitures des bâtiments agricoles
Les couvertures pourront le cas échéant employer d'autres matériaux que ceux prévus à l'article DG 16, pourvu qu'elles soient de couleur rouge mat ou translucide. Les toitures des bâtiments agricoles fonctionnels devront respecter une pente comprise entre 20% minimum et 60% maximum. Les formes arrondies sont autorisées pour les tunnels.

Dispositions spécifiques concernant les clôtures
L'utilisation de matériaux disgracieux est interdite (palette, tole...).

Article A 12 - Stationnement

Les aires de manoeuvres, de chargements et déchargements doivent être asurrées en dehors du domaine public. Il est exigé pour les constructions et aménagements destinés à recevoir du public (chambre d'hôtes , gîtes...) une place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher.

Article A 13 - Espaces libres et plantations

Se reporter aux Dispositions générales (article DG 18).

Les projets de nouvelles constructions (extension ou constructions nouvelles) doivent obligatoirement être accompagnés de l'implantation de haies aux essences végétales variées mais d'origine locale, de type bocager, qui permettent d'assurer leur insertion optimale dans le paysage rural (liste des essences locales conseillées en annexe).

La destruction de tout espace végétalisé doit être compensée, dans la mesure du possible, par la replantation d'une surface équivalente.

Des écrans végétaux constitués d'essences locales pourront être imposés pour minimiser l'impact paysager de certaines constructions ou installations agricoles.

Article A 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.

SOUS TITRE 2 :
DISPOSITIONS RELATIVES AUX ANCIENS BÂTIMENTS AGRICOLES AUTORISES AU CHANGEMENT DE DESTINATION

La zone A comporte six anciens bâtiments agricoles [1] qui ont été identifiés dans le plan de zonage comme pouvant faire l'objet d'une réhabilitation en vue d'un changement de destination.

Il s'agit de bâtiments qui remplissent un certain nombre de critères :
- Ils sont raccordés aux réseaux électrique et d'adduction d'eau potable
- Ils représentent un intérêt patrimonial (bâtis traditionnels en pierres ou en pisé, corps de ferme représentatifs du patrimoine local…)
- Ils sont localisés à plus de 100 m d'un bâtiment servant encore à l'exploitation agricole, afin que leur transformation en logement n'entrave pas le bon fonctionnement des activités agricoles alentours
- Ils ne servent plus à l'agriculture : leur transformation en logement ne doit pas avoir un impact sur l'activité.

Bien que localisés dans l'espace agricole, ces bâtiments, qui bénéficient d'un repérage spécifique, obéissent à des règles particulières, différentes de la zone A.

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

Article A*1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Toute construction nouvelle est interdite, à l'exception des bâtiments à usage d'annexe ou de stationnement, qui peuvent être autorisés dans les conditions prévues à l'article A*2.

Pour le reste, seules les extensions ou réhabilitations des bâtiments ou équipements existants sont autorisées.

Les aménagements et constructions suivants sont dans tous les cas interdits (y compris si travaux sur bâtiment existant) :
- Les locaux d'activités industrielles
- Les entrepôts
- Les aires de dépôt de véhicules
- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères, les garages collectifs de caravanes
- Les parcs d'attractions
- Les carrières
- Les occupations et utilisations du sol visées à l'article A*2 qui ne respecteraient pas les conditions particulières qu'il énonce.

Article A*2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

a) l'extension mesurée des constructions :
- L'extension est limitée à 30 % de l'existant .
- La surface de plancher finale après travaux (existant + extension) ne peut en aucun cas excéder 250 m²

b) La construction d'annexes aux conditions suivantes :
- chaque annexe doit être implantée à 20 m maximum du bâtiment principal d'habitation
- la superficie totale des annexes ne peut excéder 50 m² de surface de plancher (hors piscine)
- les annexes comprennent un seul niveau maximum

c) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou des services d'intérêt collectif

1- Se reporter à la liste des anciens bâtiments agricoles autorisés au changement de destination qui figure en annexe du présent

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A*3 – Accès et voiries

Se reporter aux Dispositions générales (Article DG 10)

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

Article A*4 – Desserte par les réseaux

a) Réseaux humides

Se reporter aux Dispositions générales (Article DG 11).

b) Réseaux secs

Se reporter aux Dispositions générales (Article DG 11).

Article A*5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article A*6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Se reporter aux Dispositions générales (Article DG 12).

En dehors des portes d'agglomération, une marge de recul s'impose :
- 100 m par rapport à l'axe de l'autoroute A 89
- 75 m par rapport à l'axe de la RD 1082
- 15 m par rapport à l'axe des routes départementales n°5 et 83
- 5 m par rapport à l'axe des voies communales.

Dans le cas où cela ne compromet pas l'aménagement de la voie et la sécurité publique, un bâtiment existant ne respectant pas les règles édictées précédemment pourra être agrandi et surélevé dans le même alignement que l'existant. Les extensions ne devront pas avoir pour conséquence un rapprochement de la construction par rapport à la voie.

Article A*7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Se reporter aux Dispositions générales (Article DG 13)

Toute nouvelle construction autorisée à l'article A*2 devra s'implanter en respectant un retrait au moins égale à la demi-hauteur des constructions. Ce retrait ne pourra cependant être inférieur à 5 mètres par rapport aux limites de parcelles.

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

Article A*8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article A*9 - Emprise au sol (CES)

Non réglementé.

Article A*10 - Hauteur des constructions

Se reporter aux Dispositions générales (article DG 15).

La hauteur maximale autorisée des bâtiments est limitée à :

- 3 m en façade et 5 m au faitage pour les bâtiments en R+0
- 6 m en façade et 8 m au faitage pour les bâtiments en R+1.

Aucune transformation ou extension ne devra avoir pour effet de porter la hauteur du bâtiment à plus de 8 mètres.

Article A*11 - Aspect extérieur

Se reporter aux Dispositions générales (article DG 16).

Article A*12 - Stationnement

Se reporter aux Dispositions générales (DG 17).

Aucun projet de construction ne devra, sur la parcelle concernée, remettre en question les possibilités de stationnement existantes au moment de l'approbation du PLU. En particulier, un projet de construction ne saurait entrainer le report du stationnement privé sur le domaine public.

Article A*13 - Espaces libres et plantations

Se référer aux Dispositions générales (article DG 18).

Les espaces qui, au moment de l'approbation du présent PLU, sont dévolus aux espaces verts, doivent être conservés en l'état. En cas de réduction de ces espaces, le projet de construction ou d'aménagement devra prévoir leur reconstitution dans des proportions équivalentes. Les essences nouvellement implantées devront être des essences locales, de type bocager.

Article A*14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.

TITRE 5

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE N

Sous titre 1 : Dispositions relatives à la zone N et aux sous-secteurs Nmh, Nc et Ni p.53

Sous titre 2: Dispositions relatives à la zone NL p.57

SOUS TITRE 1 :
DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE N et aux sous-secteurs Nmh, Nc et Ni

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone correspond aux espaces naturels d'intérêt paysager et environnemental majeur que la commune s'engage à préserver en l'état.

Ces espaces concernent notamment les ripisylves bordant les principaux cours d'eau de la commune (la Loire et ses affluents), ainsi que les grands boisements à l'échelle de la commune (en particulier la Grande et la Petite Flachère, au Nord Est de la commune, mais aussi le boisement situé en limite Nord Est de la zone AUc, sur le secteur de la Varenne, qui a vocation à être préservé pour maintenir une transition douce et un espace de respiration entre le centre-bourg et la zone à urbaniser) et les espaces de prairie bocagère situés à proximité du château. L'ensemble des espaces classés en zone N a vocation à être préservé en l'état.
Les nouvelles constructions sont interdites, à l'exception des installations ou constructions légères qui, dans le cadre d'un projet d'intérêt public, respectent les caractéristiques et la vocation de la zone. Seules les réhabilitations ou extensions de bâtiments existants sont autorisées.

La zone N comprend trois sous-zonages, qui demeurent soumis aux mêmes règles générales de la zone, mais prévoient des dispositions complémentaires spécifiques liées à des caractéristiques particulières :

- Un sous-zonage Nc, qui correspond à la zone d'exploitation de carrière
- Un sous-zonage Ni qui correspond à la zone de risque inondation repéré dans le cadre du PPRNPi prescrit par l'arrêté préfectoral n°EA09-577 le 29 juillet 2009
- Un sous-zonage Nmh, qui recouvre le périmètre formé par le château, son parc, et l'église, inscrit à l'inventaire des Monuments historiques (cf. annexes du présent PLU)

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

Article N 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions, occupations ou installations non prévues à l'article N 2 sont interdites.

Article N 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

- La zone N : l'extension mesurée des constructions est limitée à 30 % de l'existant .

- La sous-zone Nmh recouvre le périmètre formé par le château, son parc et l'église, inscrit à l'inventaire des monuments historiques. Tout aménagement prévu dans ce secteur est soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF).

- La sous-zone Nc reprend le périmètre d'extension de la carrière approuvé en 2008. Seules sont autorisées les constructions, installations, affouillements et exhaussements du sol et extractions de matériaux liés à l'exploitation de la carrière.
Les constructions nouvelles devront toutefois s'implanter en dehors de la zone Ni telle qu'indiquée au plan de zonage. L'extension du bâtiment d'exploitation existant en zone Ni est cependant autorisée, dans la limite de 25 % de la surface de plancher existante.

- La sous-zone Ni est repérée comme zone inondable. Toute nouvelle construction est interdite à l'exception de l'extension mesurée du bâtiment existant. Cette zone est de plus située sur la zone Natura 2000 qui doit être protégée.

En dehors des sous-zones Nc, Ni et Nmh, sont également autorisés :

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

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 – Accès et voiries

Se reporter aux Dispositions générales (Article DG 10).

L'accès aux constructions à vocation touristique et culturelle autorisées, dans le cadre de l'article N2, en dehors des sous-zones Nc, Ni et Nmh du présent règlement sera réservé aux seuls usagers des modes de déplacements doux, ainsi qu'aux véhicules d'entretien des différents gestionnaires du domaine public.

Les voies d'accès et de circulation devront prioritairement être aménagées au moyen de matériaux perméables limitant le ruissellement des eaux de pluie.

Article N 4 – Desserte par les réseaux

Se reporter aux Dispositions générales (article DG 11).

Article N 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article N 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Se reporter aux Dispositions générales (Article DG 12).

En dehors des portes d'agglomération, une marge de recul s'impose :
- 15 m par rapport à l'axe des routes départementales n°5 et 83
- 5 m par rapport à l'axe des voies communales.

Article N 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Se reporter aux Dispositions générales (Article DG 13)

Toute nouvelle construction devra s'implanter :
- En limite de parcelle. Le mur implanté en limite de parcelle ne pourra toutefois excéder 3m de hauteur.
- Ou en respectant un retrait au moins égal à la demie hauteur des constructions. Ce retrait ne pourra

cependant être inférieur à 3 mètres par rapport aux limites de parcelle.
Un bâtiment existant ne respectant pas les règles édictées précédemment pourra être agrandi et surélevé en conservant le retrait existant. Les extensions éventuelles ne pourront en revanche avoir pour effet de réduire le retrait existant.

Article N 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article N 9 - Emprise au sol (CES)

Non réglementé.

Article N 10 - Hauteur des constructions

Se reporter aux Dispositions générales (article DG 15).

La hauteur maximale autorisée des nouvelles constructions (constructions à vocation culturelle et touristique hors sous-zones Nc, Ni et Nmh et constructions à usage d'annexe hors sous-zones Nc et Ni) est limitée à 3 m en façade et 5 m au faitage pour les bâtiments en R+0. Aucune construction nouvelle ne devra dépasser 5 m de hauteur au sol.
Les extensions de bâtiments existants seront limitées à une hauteur maximale correspondant à la hauteur du bâtiment existant.

Article N 11 - Aspect extérieur

Se reporter aux Dispositions générales (article DG 16).

- Dispositions complémentaires spécifiques relatives à l'implantation des constructions hors zones Nc et Ni

L'implantation des bâtiments devra tenir compte de la topographie : aucun mouvement de terrain supérieur à 1 m n'est autorisé en zone N, à l'exception des sous-zones Nc et Ni.

- Dispositions complémentaires spécifiques relatives à la morphologie, aux toitures et aux façades des constructions à vocation culturelle et touristique hors sous-zones Nc, Ni et Nmh

Les constructions nouvelles à vocation culturelle et touristique autorisées hors sous-zones Nc, Ni et Nmh ne sont pas nécessairement close et isolées. Les constructions de type halle couverte ou « cabanes » sont autorisées.

Les toitures des constructions à vocation culturelle et touristique autorisées en dehors des sous-zones Nc, Ni et Nmh seront obligatoirement couvertes de bois naturel, non enduit, ou de tuiles de terre cuite respectant les prescriptions figurant à l'article DG 11.

Les constructions à vocation culturelle et touristique autorisées en dehors des sous-zones Nc, Ni et Nmh doivent obligatoirement être édifiées en bois ou en pierres de pays. Dans les deux cas, aucun enduit n'est autorisé : le matériau brut devra être laissé apparent.

- Dispositions complémentaires spécifiques propres à la sous-zone Nmh

L'extension des bâtiments existants en sous-zones Nmh sera soumise à l'avis conforme de l'Architecte des bâtiments de France et devra se faire dans le respect des formes et matériaux de ces bâtiments :

- les façades seront édifiées en pierres de pays laissées apparentes
- les menuiseries extérieures seront en bois de couleur blanche
- les toitures auront une pente obligatoirement comprise entre 15 et 80 %. Elles seront constituées de tuiles plates de recouvrement 2/3-1/3 de couleur brune ou rouge. Les toitures terrasses sont interdites.
- A l'instar des bâtiments, les clôtures seront obligatoirement réalisées à l'aide de murets ou murs en pierres de pays laissées apparentes, d'une hauteur comprise entre 0,40 m et 2 m. L'édification de toute clôture est soumise à déclaration préalable.

Article N 12 - Stationnement

Hors sous-zones Nc, Ni et Nmh, les projets de constructions à vocation culturelle et touristique autorisés par le présent règlement ne sont pas conçus pour être accessibles en voiture. Ils ne seront accessibles qu'à pied ou à vélo. Des points de stationnement vélos pourront être aménagés.

L'accès par un véhicule de service ou d'entretien devra cependant être maintenu. Un emplacement réservé pour le stationnement de ces véhicules doit être prévu de sorte que leur stationnement n'empiète pas sur l'emprise des voies publiques.

Article N 13 - Espaces libres et plantations

Se référer aux Dispositions générales (article DG 18).

Article N 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.

SOUS TITRE 2 :
DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE NL

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone comprend les parcelles cadastrées C n°6, C n°72, C n°805 et C n°994. Elle concerne les équipements publics appartenant à la commune et aménagés en dehors de la zone agglomérée du centre-bourg. Il s'agit du cimetière et d'équipements sportifs et de loisirs (stade de football, aire de jeux de boules).

Non raccordée au réseau d'assainissement collectif, et n'ayant pas vocation à accueillir de nouvelles constructions, cette zone est classée en N à vocation d'équipements publics (NL).

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

Article NL1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Toute construction nouvelle est interdite. Seules les extensions ou réhabilitations des bâtiments ou équipements existants sont autorisées, à condition qu'elles ne modifient pas la nature de l'utilisation du sol, qui n'a pas vocation à changer sur les parcelles concernées.

Les aménagements et constructions suivants sont dans tous les cas interdits (y compris si travaux sur bâtiment existant) :

a) Les constructions à usage d'habitation

b) Les constructions à usage agricole et forestier

c) Tout local à vocation d'activités économiques (locaux d'activités industrielles, commerciales, artisanales…)

d) Les entrepôts, sauf s'ils sont dévolus au stockage de matériel nécessaire au fonctionnement et à l'utilisation des équipements présents sur la zone

e) Les aires de dépôt de véhicules

f) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation

g) Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères, les garages collectifs de caravanes et le stationnement de caravanes isolées ou l'implantation d'habitations légères de loisirs

h) Les parcs d'attractions

i) Les carrières

j) Les occupations et utilisations du sol visées à l'article NL2 qui ne respecteraient pas les conditions particulières qu'il énonce.

Article NL2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

ci-après :
a) l'extension des constructions existantes sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement de destination contraire au caractère de la zone. La surface d'une extension sur construction existante ne pourra pas excéder 25 % de la surface du bâtiment existant, tandis que la surface totale du nouveau bâtiment ne pourra dans tous les cas, après extension, être supérieure à 300 m².

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

c) L'extension ou la création nouvelle d'installations et travaux divers limités aux cimetières, aux aires de stationnement et aux aires de jeux et de sports ouvertes au public

d) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou des services d'intérêt collectif

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article NL3 – Accès et voiries

Se reporter aux Dispositions générales (Article DG 10).

Article NL4 – Desserte par les réseaux

a) Réseaux humides

Se reporter aux Dispositions générales (Article DG 11).

b) Réseaux secs

Se reporter aux Dispositions générales (Article DG 11).

Article NL5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article NL6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Se reporter aux Dispositions générales (Article DG 12).

En dehors des portes d'agglomération, une marge de recul de 15 m s'impose par rapport à l'axe de la RD n°5.
Une marge de recul de 5 m s'impose quant à elle par rapport à l'axe des voies communales.
Il peut néanmoins être dérogé à ces dispositions en cas de nécessité technique d'implanter un ouvrage nécessaire au fonctionnement des équipements publics concernés (après avis du gestionnaire de la voirie).

Article NL7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Se reporter aux Dispositions générales (Article DG 13)

Toute nouvelle construction devra s'implanter en respectant un retrait au moins égal à la demi-hauteur des constructions. Ce retrait ne pourra cependant être inférieur à 3 mètres par rapport aux limites de parcelle.

Article NL8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article NL9 - Emprise au sol (CES)

Non réglementé

Article NL10 - Hauteur des constructions

Se reporter aux Dispositions générales (article DG 15)

La hauteur maximale autorisée des bâtiments est limitée à 5 m au faitage pour les bâtiments.

Article NL11 - Aspect extérieur

Se reporter aux Dispositions générales (article DG 16)

Dispositions spécifiques complémentaires relatives aux clôtures

Sauf dans le cas où les caractéristiques de l'équipement concerné le justifient, les clôtures et murs de séparation édifiés ne pourront excéder une hauteur de 1,20 m.

Article NL12 - Stationnement

Se reporter aux Dispositions générales (DG 17).

Tout projet d'aménagement ou de construction devra intégrer la nécessité de réserver au moins une place de stationnement pour 50 m² de surfaces d'équipement.
Les aires de stationnement seront prioritairement aménagées à l'aide de revêtements perméables.

Article NL13 - Espaces libres et plantations

Se référer aux Dispositions générales (article DG 18).

Les espaces qui, au moment de l'approbation du présent PLU, sont dévolus aux espaces verts, doivent être conservés en l'état. En cas de réduction de ces espaces, le projet de construction ou d'aménagement devra prévoir leur reconstitution dans des proportions équivalentes. Les essences nouvellement implantées devront privilégier des essences locales, de type bocager.

Article NL14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé

ANNEXES DU REGLEMENT

- Annexe R1 : Définition des notions d'exploitation et d'exploitants agricoles, notamment utile pour l'application du règlement en zone A

- Annexe R2 : Liste des anciens bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination

- Annexe R2 : Nuancier des couleurs autorisées pour les façades, menuiseries extérieures et ferronneries

- Annexe R3 : Guide des essences végétales préconisées dans le cadre de nouveaux projets de constructions et d'aménagements extérieurs pour un cadre paysager de qualité

- Annexe R4 : prescriptions relatives aux marges de recul vis à vis des routes départementales

ANNEXE R1 :
DEFINITION DES NOTIONS D'EXPLOITATION ET D'EXPLOITANT AGRICOLES, NOTAMMENT UTILE A L'APPLICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE A

Exploitation agricole : définition

L'exploitation agricole doit mettre en valeur une superficie égale ou supérieure à la surface minimum d'installation définie par arrêté préfectoral dans le département. Dans le département de la Loire, l'arrêté préfectoral n° 2008-951 du 5 décembre 2008 établissant le schéma directeur departemental des structures agricoles fixe la surface minimum d'installation à 25 hectares pour les exploitations en polyculture-élevage de la commune de Saint Marcel de Félines.
Si l'exploitation comporte des cultures ou élevages spécialisés (cultures légumières, maraichères, horticoles, pépinières, vignes, tabac, plantes aromatiques ou médicinales, etc), des coefficients d'équivalence s'appliquent (propres à chaque type de culture), engendrant, du fait de la nature différente de ces cultures, des possibilités d'installations sur de moindres surfaces (voir le tableau des équivalences à l'article 6 de l'arrêté préfectoral du 5 décembre 2008). Toutefois, ces 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 de la « dotation jeune agriculteur ». Les centres équestres devront justifier de l'équivalence de la SMI, de 5 ans d'activité et de la capacité professionnelle.

Exploitation agricole et droit à construire

Toute exploitation agricole doit être classée en zone A du PLU. La zone A impose des règles strictes de constructibilité, puisque seuls y sont autorisés les constructions, aménagements et installations nécessaires à l'exercice de l'activité agricole ou d'intérêt collectif. Les locaux à usage d'habitation doivent être justifiés par la présence permanente d'un exploitant sur les lieux de son activité : en d'autres termes, seul un logement destiné à accueillir l'agriculteur et sa famille peut être construit en zone A. En outre, les logements doivent être localisés à proximité immédiate du siège d'exploitation, et leur nombre doit être en rapport avec l'importance de l'activité agricole.

La jurisprudence tend à confirmer que c'est bien la surface d'exploitation, et non le statut du demandeur, qui justifie de la possibilité de construire en zone A. Le demandeur peut ainsi ne pas être affilié à la MSA pour obtenir une autorisation de construire en zone A, à condition que la surface de son exploitation soit suffisante pour que celle-ci soit viable (ce qui sous-entend qu'il a de grandes chances d'être affilié en réalité). Toutefois, la Charte du foncier agricole dans la Loire, co-élaborée en 2010 par l'Etat, le Conseil général et la Chambre d'agriculture de la Loire, préconise que l'exploitant soit affilié pour pouvoir bénéficier de la possibilité de construire sur son exploitation. Il est donc nécessaire de préciser la définition de l'exploitant agricole selon la Charte du foncier agricole dans la Loire, puisque c'est cette définition qui sera retenue dans le cadre de la mise en œuvre du PLU.

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 être affilié à la Mutualité Sociale Agricole (MSA), ce qui implique qu'il exploite une surface au moins équivalente à 50 % de la surface minimum d'installation (SMI) fixée par arrêté préfectoral dans chaque

commune. Si le constructeur ne bénéficie pas des prestations de la MSA, et qu'il exerce une activité autre qu'agricole (cas de double activité), 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 précédemment.

ANNEXE R2 :
LISTE DES ANCIENS BÂTIMENTS AGRICOLES DONT LA COMMUNE ENVISAGE D'AUTORISER LE CHANGEMENT DE DESTINATION
AU TITRE DE L'ARTICLE L123-3-1 DU CODE DE L'URBANISME

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

Les bâtiments doivent répondre à des critères permettant d'apprécier leur intérêt architectural et patrimonial, et ainsi de justifier l'autorisation, ou non, au changement de destination au titre de l'article L123-3-1. Ces critères portent notamment sur :
- la typologie : le bâtiment repéré a-t-il conservé sa vocation originelle ou a-t-il été remanié, a-t-il déjà changé de destination ?
- la nature des matériaux
- l'état général du bâtiment
- l'impact sur l'activité agricole
- le fonctionnement urbain : présence des réseaux à proximité, accessibilité de la construction...

Après avoir procédé à un inventaire des anciens bâtiments agricoles sur la commune (bâtiments jusqu'ici utilisés pour l'activité agricole mais aujourd'hui plus utilisés) et à une analyse reprenant les différents critères retenus (typologie, nature des matériaux, état général, impact sur l'activité agricole et fonctionnement urbain), la commune a effectué une sélection parmi les bâtiments repérés, pour lesquels les changements de destination sont autorisés, en vue de l'habitation, et éventuellement d'une activité de bureau ou de services exercée à domicile.

N°	Localisation	Parcelle	Dénomination	Emprise estimée du bâtiment	Nombre potentiel de logements
1	Les Grandes Filleules	ZA 31	Ancienne grange, entrepôt	300 m²	1 à 2
2	Sice	ZL 42	Corps de ferme	420 m²	2 à 3
3	Les Côtes	C 356, C358	Corps de ferme	500 m²	2 à 3
4	Nérondet	C 701	Corps de ferme	395 m²	2
5	Monternaud	C 88	Grange	65 m²	1
6	Villechaize	534/866	Corps de ferme + annexes	450 m²	2 à 3

1. <u>Ancienne grange, entrepôt – Les Grandes Filleules</u>

Situé sur un site isolé, un impact réduit sur l'activité agricole en cas de changement de destination.

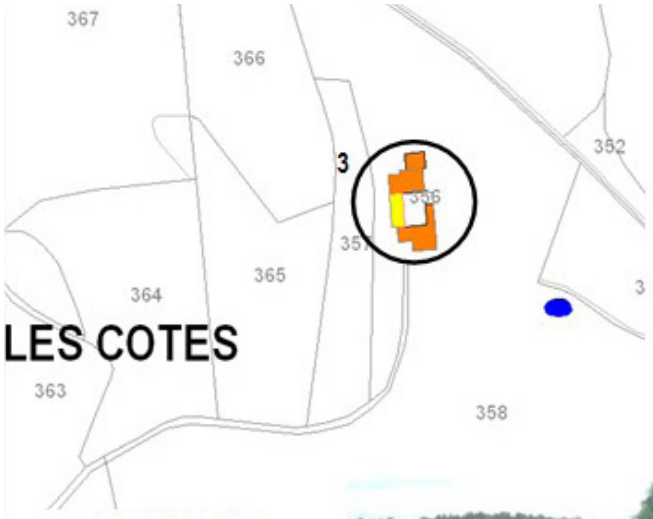
Etat moyen, matériaux traditionnels dominants.

2. <u>Corps de ferme - Sice</u>

Situé sur une exploitation agricole…

Corps de ferme de caractère, très bon état.

3. Corps de ferme – Les Côtes



Corps de ferme isolé au milieu de terrains de faible valeur agricole (pente, rocaille…).

Ancienne partie habitée.

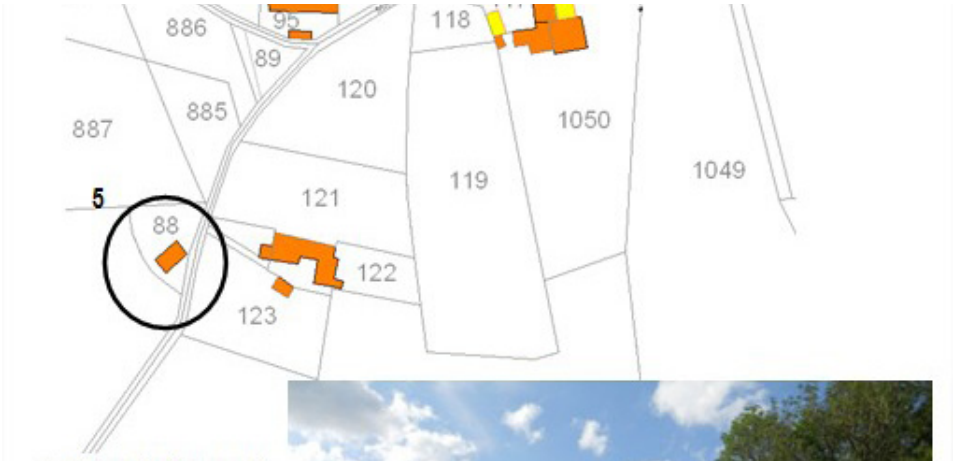
Matériaux traditionnels, techniques d'origine. Très bon état de conservation, bâti de caractère.

4. Corps de ferme – Nérondet

Corps de ferme traditionnel en « U » situé au sein du hameau de Nérondet, à proximité d'habitations.

Matériaux traditionnels dominants, bâti de caractère, bon état de caractère.

5. Grange - Monternaud



Grange située à proximité d'une habitation aménagée dans un ancien corps de ferme.

Matériaux traditionnels dominants (pierre, pisé), malgré une toiture en tôle. Etat de conservation moyen.

6. Corps de ferme et annexes - Villechaize

Corps de ferme traditionnel en « U » situé à proximité de hangar de stockage agricole et résidences secondaires.

Matériaux traditionnels dominants mais état d'abandon.

Bâtiment intéressant sur le plan des volumes.

ANNEXE R 3 :
NUANCIER DES COULEURS AUTORISEES POUR LES FACADES, MENUISERIES EXTERIEURES ET FERRONERIES

Le nuancier de couleurs de façades dans lequel les pétitionnaires doivent obligatoirement s'inscrire pour leur projet de construction propose, selon que l'on se situe dans le périmètre de protection du château (Monument historique, servitudes AC1 et AC2) ou à l'extérieur, une gamme plus ou moins élargie de coloris autorisés.

Il est rappelé que, conformément aux articles R421-17a) et R421-12, tout projet de ravalement de façade ou d'édification de clôture est soumis à déclaration préalable (la commune ayant décidé de rendre obligatoire cette procédure pour toutes les clôtures sur l'ensemble du territoire communal).

- Au sein du périmètre de protection du château, inscrit à l'inventaire des Monuments historiques *(source : STAP de la Loire, voir Annexe du PLU, Plan des servitudes)* :

• **Nuancier de couleurs autorisées pour les façades** (références sur le guide Parex des mortiers Lafarge)

• **Nuancier de couleurs autorisées pour les menuiseries extérieures et ferronneries**

Les pétitionnaires devront se référer au nuancier transmis par le Service territorial de l'architecture et du patrimoine de la Loire, consultable en mairie.

- Hors périmètre de protection du château (voir Annexe du PLU, Plan des servitudes) :

Par délibération du 25 juillet 2012, je Conseil municipal de St Marcel de Félines a arrêté une liste de couleurs autorisées pour les façades, menuiseries extérieures et ferronneries. Cette liste est élargie par rapport au nuancier imposé par le service territorial de l'architecture et du patrimoine de la Loire pour le périmètre de

protection du château, Monument historique.

• **Nuancier de couleurs autorisées pour les façades** *(références sur le guide Parex des mortiers Lafarge)*

- **L'ensemble des couleurs autorisées dans le périmètre de protection du château, précédemment citées**
- **Blanc lumière G.10**
- **Blanc cassé G.20**
- **Jaune orangé J.10**
- **Jaune pâle J.20**
- **Opale J.30**
- **Sable jaune J.40**
- **Jaune paille J.50**
- **Jaune pollen J.60**
- **Jaune ocre J.70**
- **Nacre orangé O.20**
- **Beige orangé O.30**
- **Beige rosé O.50**
- **Rose orangé O.60**
- **Terre orangée O.80**

• Nuancier de couleurs autorisées pour les menuiseries extérieures et ferronneries : l'ensemble des coloris inscrits sur le nuancier Satizol, peintures Zolpan.

Remarque :

L'impression couleur transforme les tons. Il est donc vivement recommandé de se référer au référentiel original, disponible en mairie.
Il faut noter que les choix des couleurs devront s'effectuer parmi les teintes ici présentées, mais que la commune ne saurait imposer un choix de fabricant/fournisseur. En cas de choix d'une teinte parmi les couleurs proposées par un autre fabricant, l'instruction appréciera le degré de proximité de la couleur choisie avec les couleurs ici listées. En cas de trop forte différenciation, l'instruction pourra aboutir sur une demande de changement de coloris.

ANNEXE R 4 :
GUIDE DES ESSENCES VEGETALES PRECONISEES DANS LE CADRE DE NOUVEAUX PROJETS DE CONSTRUCTIONS ET D'AMENAGEMENTS EXTERIEURS, POUR UN CADRE PAYSAGER DE QUALITE

La présente liste a été réalisée avec l'appui de la Chambre d'agriculture de la Loire et en tenant compte des principales espèces végétales recensées dans le département de la Loire, et plus particulièrement sur Saint Marcel de Félines.

La liste n'est pas exhaustive. Dans le cadre de tout nouveau projet de construction ou d'aménagement nécessitant une autorisation d'urbanisme, l'implantation d'une espèce végétale ne figurant pas dans cette liste sera, lors de l'instruction, analysée au regard du contexte paysager local. Les essences jugées trop « exotiques », dénaturant le paysage ou générant des contraintes importantes en termes d'entretien et d'irrigation pourront être refusées.

Les pétitionnaires sont donc encouragés à effectuer leurs choix dans les propositions du présent guide.
Ils devront en outre respecter les interdictions énoncées.

PRECONISATIONS

Arbres pouvant être conduits en haut-jet (un seul tronc) ou en cépée (plusieurs troncs à la base)

- Aubépine – Crataegus spp.
- Amélanchier – Amelanchier spp.
- Aulne – Alnus spp.
- Bouleau – Betula spp.
- Charme – Carpinus betulus
- Châtaignier – Castanea sativa
- Chêne – Quercus spp.
- Copalme d'amérique - Liquidambar styraciflua
- Erable – Acer spp.
- Frêne – Fraxinus spp.
- Hêtre – Fagus sylvatica
- Magnolia spp
- Marronnier – Aesculus hippocastanum
- Merisier – Prunus avium
- Noyer – Juglans regia
- Orme – Ulmus resista
- Parrotie de Perse - Parritia persica
- Peuplier – Populus spp. (attention, espèce à proscrire en zones U et AU)
- Pin sylvestre – Pinus sylvestris
- Platane – Platanus spp.
- Pommier à fleur – Malus spp.
- Prunier à fleurs – Prunus spp.
- Robinier faux-acacia – Robinia pseudoacacia
- Saule – Salix spp.
- Sorbier – Sorbus spp.
- Tilleul – Tilia spp.
- Tulipier – Liriodendron tulipifera

• Fruitiers :

Toute essence d'arbres fruitiers adaptés aux conditions climatiques du département de la Loire : abricotiers, cerisiers, cognassiers, figuiers, pêchers, poiriers, pommiers, pruniers…

Arbustes persistants

• Aucuba du japon – Aucuba japonica
• Buis – Buxus sempervirens
• Buisson ardent – Pyracantha spp.
• Chalef – Eleagnus spp.
• Chèvrefeuille – Lonicera spp.
• Cotonéaster – Cotoneaster spp.
• Epine – vinette - Berbéris spp.
• Genêt – Cytisus spp.
• Lavande – Lavandula spp.
• Mahonia – Mahonia spp.
• Oranger du Mexique – Choisya ternata
• Osmanthus – Osmanthus spp.
• Photinia – Photinia x fraseri
• Rhododendron – Rhododendron spp.
• Troêne – Ligustrum spp.
• Viorne – Viburnum spp.

Arbustes caducs

• Acacia jaune – Caragana arborescens
• Abélia – Abélia spp.
• Arbre à papillons – Buddleja spp.
• Arbre à perruques – Cotinus spp.
• Bruyère – Erica Spp
• Bruyère commune – Calluna vulgaris
• Caryoptéris – Caryopteris x clandonensis
• Céanothe – Ceanothus spp.
• Cognassier du japon – Chaenomeles speciosa
• Cornouillier – Cornus spp.
• Corête du japon - Kerria japonica
• Coronille – Coronilla spp.
• Daphné – Daphne spp.
• Deutzia – Deutzia spp.
• Eglantier – Rosa canina
• Exochorda – Exochorda spp.
• Forsythia – Forsythia spp.
• Fusain – Euonymus spp.
• Groseillier à fleurs – Ribes sanguineum
• Hamamélis – Hamamelis spp.
• Hibiscus – Hibiscus syriacus
• Hortensia – Hydrangea spp.
• Houx – Ilex spp.

- Komkwitzia - Kolkwitzia amabilis
- Lilas – Syringa vulgaris
- Millepertuis – Hypericum spp.
- Nerprun - Rhamnus alaternus
- Noisetier – Corylus spp.
- Physocarpus – Physocarpus opulifolius
- Potentille – Potentilla spp.
- Prunellier – Prunus spinosa
- Rosier (tout types) – Rosa spp.
- Sauge de sibérie - Perovskia atriplicifolia
- Seringat – Philadelphus spp.
- Spirée – Spiraea spp.
- Sureau – Sambuscus spp.
- Weigélia – Weigelia spp.
- Fruitiers :

Toute essence d'arbres fruitiers adaptés aux conditions climatiques du département de la Loire : cassissiers, framboisiers, groseilliers, mûres, vignes…

Remarques :
* spp. : du latin Species pluralis signifie Espèces.
Les sujets indiqués spp. indique le genre du végétal ; l'espèce restant à déterminer en fonction du climat, du sol et de l'exposition de l'emplacement prévu pour le sujet.

ANNEXE R 5 :
PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX MARGES DE RECUL VIS-A-VIS DES ROUTES DEPARTEMENTALES

Le porter à connaissance du Conseil général de la Loire, en date du 16 novembre 2009, fixe, pour la commune de St Marcel de Félines, les règles suivantes :

ROUTES DEPARTEMENTALES			MARGES DE RECUL PAR RAPPORT A L'AXE	
Numéro	Nature	Catégorie	Habitations	Autres constructions
5	Réseau routier d'Intérêt Local (RIL)	3	15 m	15 m
56	Réseau routier d'Intérêt Local (RIL)	4	15 m	15 m
83	Réseau routier d'Intérêt Local (RIL)	4	15 m	15 m

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 7 m du bord de chaussée ou de 4 m minimum derrière un dispositif de protection non agressif (glissière, fossé, banquette…) ou, en cas de talus amont en pente raide, 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. En cas de difficulté motivée, le recul minimum sera celui énoncé pour 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.

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments 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 de routes départementales