

CHAPITRE XIV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A correspond à l'espace agricole de la commune qu'il s'agit de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Seules sont autorisées les constructions et installations strictement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont également autorisées sous certaines conditions.

Les éléments caractéristiques du paysage figurant au plan de zonage qui sont à protéger en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme sont soumis aux dispositions réglementaires des articles R421-23 et R421-28 du Code de l'Urbanisme (cf. annexe 4).

L'indice « i » indique que le secteur est affecté par un risque inondation. Les occupations du sol autorisées par le PLU doivent respecter les dispositions du PPRNI applicable.

L'indice « a » indique que le secteur est dans le périmètre de l'AVAP.

La commune est concernée par un risque retrait gonflement des argiles (aléa faible à moyen) ce qui implique des mesures particulières en matière de construction.

La commune est classée en zone de sismicité de niveau 2 (aléa faible) ce qui implique des mesures particulières en matière de construction.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1- Les constructions et occupations du sol nouvelles à usage industriel, hébergement hôtelier, bureau, commerce, artisanat, entrepôt, habitation (à l'exception de celles visées à l'article A 2).
- 2- Les parcs d'attraction, les terrains de jeux, de sports ou de loisirs, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- 3- Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, le stationnement de caravanes et les résidences mobiles.
- 4- Les affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux visés à l'article A 2.

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

Sont autorisés sous conditions :

- les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être strictement liées et nécessaires au bon fonctionnement d'une exploitation agricole.
- les installations de tourisme à la ferme sont autorisées sous réserve d'être complémentaires à une exploitation agricole existante.
- la rénovation et l'extension limitée des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation de la révision du PLU dont le clos et le couvert sont assurés, à condition :
 - que la surface de plancher initiale du bâtiment considéré soit supérieure à 60 m² ;
 - que la surface de plancher ainsi créée soit inférieure à 30 % de la surface de plancher existante, sans que la surface totale finale ne puisse excéder 250 m² de surface de plancher et dans la mesure où l'extension projetée n'aboutisse pas à la création d'un ou plusieurs logements supplémentaire(s) ;
 - que les contraintes d'assainissement ou de desserte n'entraînent aucune dépense supplémentaire pour la collectivité ;
 - de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- la construction d'annexes, y compris les abris de jardin et piscines, à condition :
 - qu'elles soient implantées à moins de 15 m :
 - d'un bâtiment d'habitation existant à la date d'approbation de la révision du PLU ;
 - d'une construction à usage d'habitation liée et nécessaire au bon fonctionnement d'une exploitation agricole ;
 - qu'elles soient sur un seul niveau ;

- que le cumul de leurs surfaces de plancher n'excède pas 40 m² (sauf pour les piscines dont l'emprise au sol n'est pas réglementée) ;
 - de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les annexes seront limitées à deux par habitation et à trois s'il y a construction d'une piscine ;
- le changement de destination de certaines constructions à ancien usage agricole en habitation, sous réserve d'être repérées au plan de zonage. Ces constructions devenues à usage d'habitation pourront faire l'objet d'une rénovation et d'une extension limitée à condition :
 - que la surface de plancher initiale du bâtiment considéré soit supérieure à 60 m² ;
 - que la surface de plancher ainsi créée soit inférieure à 30 % de la surface de plancher existante, sans que la surface totale finale ne puisse excéder 250 m² de surface de plancher et dans la mesure où l'extension projetée n'aboutisse pas à la création d'un ou plusieurs logements supplémentaire(s) ;
 - que les contraintes d'assainissement ou de desserte n'entraînent aucune dépense supplémentaire pour la collectivité ;
 - de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
 - les affouillements et exhaussements de sol sous conditions qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation d'un projet de construction et intégrés à la demande de permis de construire ;
 - les panneaux solaires et photovoltaïques au sol, destinés uniquement à la production d'électricité pour l'alimentation de l'habitation concernée, sont autorisés dans la limite d'une emprise au sol maximale de 20 m² par habitation et d'une hauteur limitée à 1,20 mètre. Ils seront installés à une distance maximale de 15 mètres de l'habitation ;
 - les constructions et installations à destination de services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles les articles 5 à 16 ne sont pas applicables, et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

- 1- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil.
- 2 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3- Les accès doivent respecter les dispositions de l'article DG7, être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 4 - Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès des véhicules de secours.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau

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

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

La protection de cette ressource en eau contre les contaminations bactériologiques et chimiques doit être assurée.

Disconnexion

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

2- Assainissement

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

En absence de réseau public, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, l'assainissement autonome est admis, sous réserve que les dispositifs de prétraitement et de traitement retenus respectent les dispositions de la réglementation en vigueur (arrêté ministériel du 7 mars 2012) et de se référer :

- lors de la définition de la filière, au document de zonage d'assainissement joint en annexe au P.L.U. Les dispositifs de traitement assurant l'évacuation totale ou partielle par le sol des effluents traités devront être privilégiés ;

- lors de la réalisation des ouvrages, au Document Technique Unifié 64.1 d'août 1998 édité par l'AFNOR qui constitue un référentiel des règles de l'art.

Tout projet d'assainissement autonome doit être accompagné des éléments et documents cartographiques justifiant le respect des prescriptions générales applicables de l'article 2 de l'arrêté ministériel du 7 mars 2012, qui prévoit que les caractéristiques techniques et le dimensionnement des dispositifs sont adaptés aux caractéristiques de l'immeuble et du lieu où ils sont implantés (pédologie, hydrogéologie et hydrologie).

Tout projet prévoyant soit un épandage souterrain (épandage sur sols en place), soit un rejet vers le milieu hydraulique superficiel, doit être justifié par la fourniture d'une étude réalisée par un bureau d'études spécialisé.

3 - Eaux pluviales

Zones sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans²³ ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :
 - 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m²,
 - 5 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha,
 - 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha,
 - 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

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

Zones peu sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans²⁴ ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont :
 - 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m²,
 - 10 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha,
 - 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha,
 - 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

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

²³ Evènement pluvieux d'occurrence trentennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 30 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 30 ans.

²⁴ Evènement pluvieux d'occurrence décennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 10 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 10 ans.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

L'implantation des constructions doit respecter les dispositions de l'article DG7, et respecter les indications de recul exprimées graphiquement au plan de zonage.

A défaut d'une marge supérieure définie au plan de zonage, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5 mètres.

L'aménagement ou l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel.

Dans le cas de l'implantation de piscines, elles sont interdites à moins de 5 mètres de l'alignement, à défaut d'une marge de recul supérieure définie au plan de zonage. La distance sera calculée depuis le bord du bassin jusqu'à la limite de propriété. Les piscines posées à même le sol (non enterrées) devront de plus être dissimulées par un écran végétal.

Les abris doivent être implantés à 3 mètres minimum des voies publiques et emprises publiques.

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

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

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives, à une distance devant être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;
- soit en limite séparative s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres de hauteur sur la limite.

A défaut, toute autre implantation nécessite au préalable, l'obtention d'une servitude de cour commune avec les propriétés riveraines concernées.

Concernant les exhaussements de sol et les terrasses, ils sont interdits à moins de 3 mètres des limites séparatives.

Concernant l'implantation de piscines, elles sont interdites à moins de 3 mètres des limites séparatives. La distance sera calculée depuis le bord du bassin jusqu'à la limite de propriété. Les piscines posées à même le sol (non enterrées) devront de plus être dissimulées par un écran végétal.

Concernant les abris, ils peuvent également s'implanter à une distance de 1 mètre de toute limite séparative.

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

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol totale des annexes liées à un bâtiment d'habitation ne devra pas excéder 40 m² (à l'exception des piscines dont l'emprise au sol n'est pas réglementée).

ARTICLE A 10 : HAUTEUR

La hauteur absolue des constructions, mesurée verticalement à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, ne pourra pas excéder 9 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 15 mètres pour les autres constructions.

Les extensions des bâtiments d'habitation existant à la date d'approbation du PLU ne pourront excéder la hauteur du bâtiment initial.

Pour les annexes isolées (abris de jardin, garage et bâtiment similaire), la hauteur sera limitée à 4 mètres.

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

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

Se reporter à l'article 11 commun à toutes les zones à la fin du règlement, à l'exception de la zone Aa pour laquelle il est nécessaire de se référer au règlement de l'AVAP.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

La végétation arborée existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations équivalentes. Les espaces libres de toute construction doivent en priorité être aménagés en jardins, vergers ou espaces verts et faire l'objet de plantations de végétation arborée.

Les essences végétales à privilégier figurent en annexe (cf. annexe 3).

Les aires de stationnement doivent être traitées avec un revêtement perméable (à l'exception des aires PMR) et faire l'objet de plantations d'ombrage efficaces.

Les éléments caractéristiques du paysage figurant au plan de zonage qui sont à protéger en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme sont soumis aux dispositions réglementaires des articles R421-23 et R421-28-du Code de l'Urbanisme (cf. annexe 4).

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

ARTICLE A 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE 11 (ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS) COMMUN A TOUTES LES ZONES

à l'exception des zones réservées aux activités (économiques, artisanales, tertiaires, commerciales) ainsi que les zones incluses dans le périmètre de l'AVAP et comportant un indice « a ».

D'une manière générale, les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect mettant en valeur les caractéristiques et les matériaux traditionnels de la région. Les constructions ou installations en tôle et fibrociment sont interdites. Les constructions ou installations devront avoir un aspect uniforme et soigné sur l'ensemble de la construction ou de l'installation, que cela soit en termes de formes ou de teintes.

1 - Adaptation au terrain

Les constructions doivent être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les formes du terrain naturel devront être modifiées le moins possible.

Sur terrain en pente :

- ✍ les mouvements de terre doivent s'effectuer en amont (décaissement) et non en saillie.

Sur terrain plat :

- ✍ les pentes de terre ne doivent pas excéder 30 % ;
- ✍ les pieds ou crêts de talus ne doivent pas être implantés à moins d'1 mètre des limites ;
- ✍ les exhaussements de sol et les terrasses sont interdits à moins de 3 mètres des limites séparatives.

2 - Volumes

Les formes et volumes de constructions doivent tenir compte des contraintes liées à la parcelle (dimension, accès, situation), afin de respecter le caractère de la zone.

Une certaine homogénéité de voisinage doit être recherchée au niveau des formes et des volumes pour une meilleure perception de l'ensemble.

3 - Toitures

Des toitures devront être de type deux versants minimum (dans le sens convexe) avec une pente comprise entre 30 et 70 %.

Des dispositions différentes pourront être appliquées dans le cas d'opérations d'ensemble (Lotissement - Permis groupé).

Toute autre forme de toiture liée à l'architecture de la construction proposée pourra être examinée en fonction de constructions particulières et surtout par rapport à leur intégration dans le site.

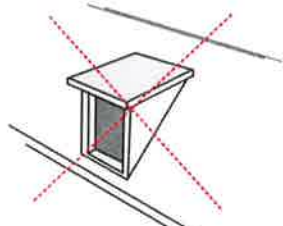
- ✍ pour les extensions de bâtiments à usage d'habitation, les toitures-terrasses ou à une seule pente, non adossées à un bâtiment principal ou à un mur haut sont exclues ;
- ✍ les toitures-terrasses devront être végétalisées ou équipées de système de rétention-stockage des eaux de pluies et ne pourront pas être accessibles (sauf pour les nouvelles constructions en attique) ;
- ✍ les terrasses et les balcons doivent être implantés à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives ;
- ✍ ouvertures de toitures (cf. croquis page suivante) :
 - les lucarnes type "chien assis", "jacobine", « rampante », « outeau », ou n'ayant aucune tradition locale sont interdites ;
 - les terrasses de toit de type « tropéziennes » sont interdites ;
 - seules sont autorisées les ouvertures de toiture ne constituant pas des saillies importantes telles que les "lucarnes à fronton" ou les "fenêtres adossées" dans le prolongement des façades (cf croquis). Les châssis ouvrant type " tabatière" et les

verrières encadrées en toiture en partie haute (proche du faîtage) sont également autorisés.

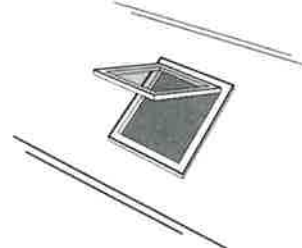
- ✍ les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que serre ou panneaux solaires vérandas, les pergolas, les pergolas bioclimatiques, les brise-soleil horizontaux mais également les couvertures de piscines, doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions ;
- ✍ A titre exceptionnel
- ✍ les éoliennes en toiture sont interdites ;

Ouvertures de toitures interdites

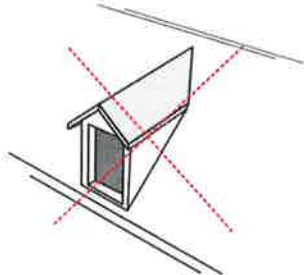
Ouvertures de toitures autorisées



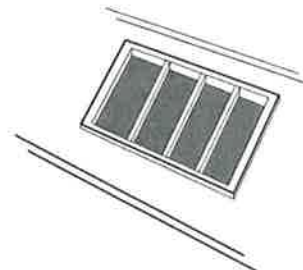
Lucarne type « chien assis »



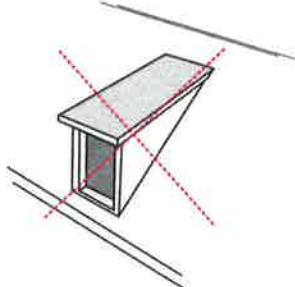
Châssis type « tabatière »



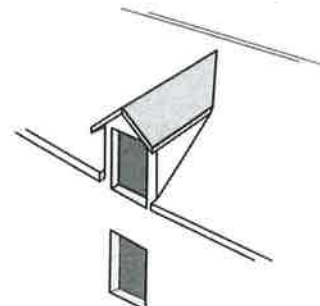
Lucarne type « jacobine »



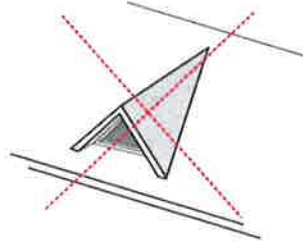
Verrière



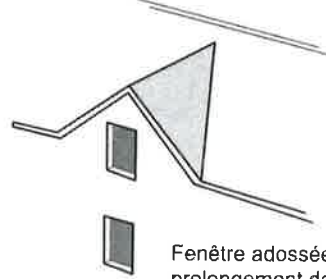
Lucarne type « rampante »



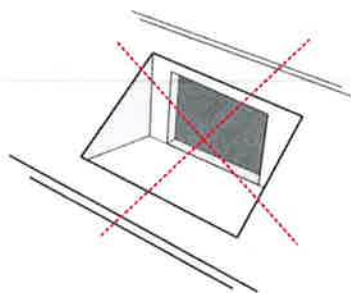
Lucarne à fronton



Outeau



Fenêtre adossée dans le prolongement de la façade



Terrasse de toit type « tropézienne »

4 - Couleurs

FAÇADES

Rappel : toute demande de ravalement doit faire l'objet d'une autorisation préalable en Mairie.

Lorsque les façades ne sont pas réalisées en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois, leurs enduits doivent être conformes au nuancier annexé au règlement (cf. annexe 1). Un nuancier spécifique a été défini pour le sous-secteur Ud₂ également annexé au présent règlement (cf. annexe 1).

TOITURES

Les couvertures des constructions à usage d'habitation ainsi que celles des annexes doivent être réalisées en tuiles couleur "rouge naturel uni". Cette disposition exclut les couvertures de couleur nuancée, émaillée, vieillie ou flammée.

Le type de tuiles autorisé est celui des "tuiles mécaniques planes ou plates" (cf. annexe 2). Les tuiles de forme arrondie, type "Canal" ou Romanes ou rhodaniennes sont interdites.

L'utilisation d'autres matériaux tels que le zinc patiné, l'inox plombaginé, le cuivre, l'acier, pourra cependant être admise dans le cadre de projets d'architecture contemporaine (en construction ex nihilo comme en extension) dans la mesure où ceux-ci s'intègrent dans le cadre naturel ou bâti environnant.

En ce qui concerne la couleur, il pourra cependant être dérogé à la règle lorsque la construction s'insère dans un îlot dont la couleur dominante est différente, ou lorsqu'il s'agit de l'extension d'un bâtiment couvert d'une manière différente.

Bâtiments à usage d'activités

Les bâtiments à usage d'activité devront s'insérer le plus possible dans l'environnement immédiat. Dans les zones d'activités et dans la mesure où le règlement particulier le permet, les toitures pourront être réalisées en bardage.

Hors zone d'activités, les bâtiments devront s'intégrer au maximum dans l'environnement. Dans la mesure du possible, les toitures devront être réalisées en tuiles mécaniques planes.

Lorsque la configuration du bâtiment ne permet pas la réalisation d'une couverture en tuiles, les couvertures pourront être réalisées en bardage, à condition que les couleurs choisies s'intègrent parfaitement dans l'environnement ou à défaut soient masquées par un dispositif type "acrotère" ou "bandeau".

Bâtiments annexes (garages-abris) - extensions

Les bâtiments annexes ainsi que les extensions des bâtiments existants doivent être réalisés avec les mêmes matériaux que ceux du bâtiment principal.

Les toitures des bâtiments annexes en tôle, ou fibrociment sont interdites.

Les toitures des bâtiments annexes pourront être réalisées avec des matériaux différents de la tuile (bois, shingle, bardeau d'asphalte, feutre bitumineux, plastimétal, résine) à condition que :

- l'emprise au sol du bâtiment annexe soit inférieure à 15 m² ;
- la toiture soit de couleur rouge uni ;
- l'ensemble de la construction (aspect, volume, couleur) s'intègre dans l'environnement bâti existant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas aux pergolas, aux pergolas bioclimatiques, aux brise-soleil horizontaux, ainsi qu'aux couvertures de piscines.

Postes de transformation EDF

Les postes de transformation devront s'intégrer parfaitement dans l'environnement. Dans certaines zones sensibles, une couverture en tuiles pourra être imposée.

5 - Adaptations - Architecture sans tradition locale

Les architectures de style ou de caractère empruntées à d'autres régions, les imitations de matériaux tels que fausse pierre, faux bois, les matériaux précaires sont exclus.

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site et sera soumis à l'approbation de l'autorité compétente. Il devra être situé de telle manière que sa position dans l'environnement bâti ne rompe pas la continuité du caractère traditionnel des autres constructions et ne remette pas en cause la perception de l'espace visuel.

6 - Clôtures

Principes généraux

Les murs d'une hauteur supérieure à 0,80 mètre en limite séparative et à 1,20 mètre en façade sont interdits.

Toute clôture composée ou surmontée d'un grillage sera doublée d'une haie végétale dont la hauteur maximum est fixée à 2 mètres. Les essences végétales à privilégier figurent en annexe (cf. annexe 3).

Tout dispositif (garde-corps ou claire-voie) installé sur un muret devra être ajouré et ne pas être en contact direct avec le muret et les fixations de soutien.

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

Les dispositifs opacifiants de type "canisses" ou "films plastiques", imitation sapin ou autres, les lamelles occultantes aboutissant à une opacité totale accolés à un grillage ou à un dispositif à claire-voie ou disposés derrière ceux-ci sont interdits.

Types de clôtures autorisés

1/ pour les clôtures existantes en limite séparative et sur rue

- Clôture par grillage galvanisé (1,60 mètre maximum) doublé obligatoirement d'une haie végétale (hauteur maximum 2 mètres) ;

- Muret existant :

a) s'il est inférieur à 0,80 mètre, deux options sont possibles :

- la hauteur du muret n'est pas modifiée, traité comme les façades des bâtiments, surmonté soit d'un garde-corps ou d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage doublé d'une haie végétale d'une hauteur maximum de 0,80 mètre

- la hauteur du muret est augmentée jusqu'à 0,80 mètre, traité comme les façades des bâtiments, surmonté soit d'un garde-corps ou d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage doublé d'une haie végétale d'une hauteur maximum de 0,80 mètre

b) s'il est compris entre 0,80 et 1,20 mètre maximum, traité comme les façades des bâtiments, surmonté soit d'un garde-corps ou d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage doublé d'une haie végétale. Hauteur totale muret + dispositif = 1,60 mètre.

2/ pour les clôtures à construire

- Clôture par grillage galvanisé (1,60 mètre maximum) doublé obligatoirement d'une haie végétale (hauteur maximum 2 mètres) ;

- Muret 0,80 mètre, traité comme les façades des bâtiments, surmonté soit d'un garde-corps ou d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage doublé d'une haie végétale. Hauteur totale muret + dispositif = 1,60 mètre.

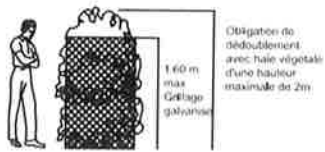
En façade de rue :

- Idem limite séparative, avec en plus possibilité de mur bas d'une hauteur maximum de 1,20 mètre couvantine comprise

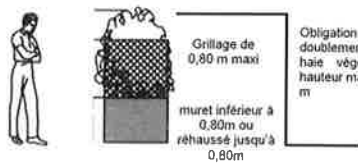
Clôtures existantes

En limite séparative ou en façade sur rue

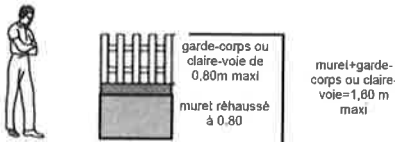
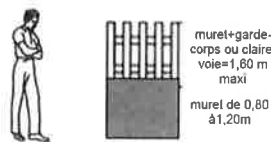
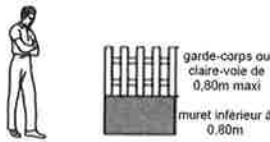
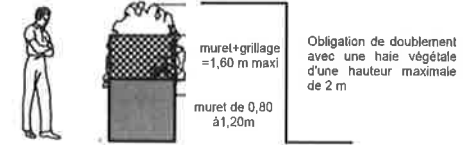
Cas 1 : grillage doublé d'une haie



Cas 2 : muret existant inférieur à 0,80 mètre



Cas 3 : muret existant compris entre 0,80 et 1,20 mètre

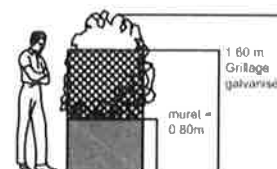
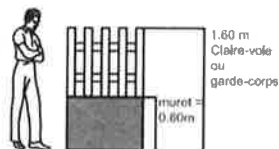


Clôtures à construire

En limite séparative



Obligation de dédoublement avec haie végétale d'une hauteur maximale de 2m

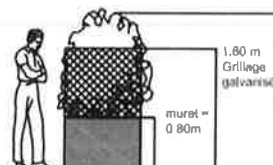
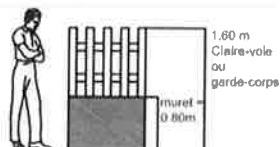


Obligation de dédoublement avec haie végétale d'une hauteur maximale de 2m

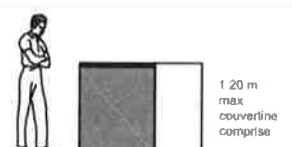
En façade sur rue



Obligation de dédoublement avec haie végétale d'une hauteur maximale de 2m



Obligation de dédoublement avec haie végétale d'une hauteur maximale de 2m



Adaptations possibles

1. Hors opérations d'ensemble

- ↳ Sur les limites séparatives (à l'arrière et sur les côtés)

Possibilité d'édifier des murs pleins d'une hauteur de 1,60 mètre maximum, dans la mesure où :

- les propriétaires voisins en sont d'accord (accord écrit nécessaire) ;
- l'environnement immédiat s'y prête.

- ↳ En façade de rue

Possibilité de réaliser des murs pleins d'une hauteur supérieure à 1,20 mètre :

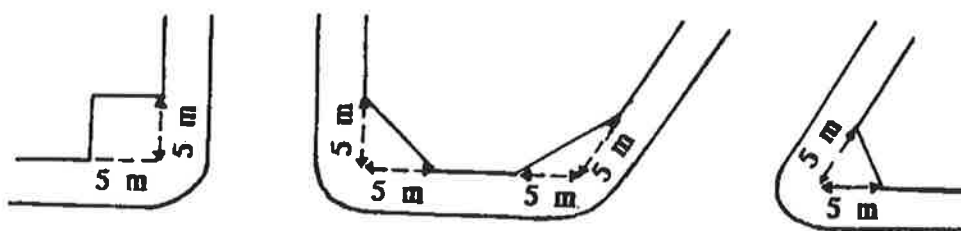
- dans la mesure où des murs d'une hauteur supérieure à 1,20 mètre préexistent sur une partie de la façade (dans ce cas il sera possible de prolonger le mur existant avec une hauteur identique) ;
- dans le cas de reconstruction suite à un alignement de voirie (dans ce cas une reconstruction à l'identique sera possible).

2. Dans les opérations d'ensemble (lotissements, permis groupés...) toutes les clôtures le long des voies devront être de même type, décision préalablement définie lors de l'autorisation de lotissement :

- soit muret 1,20 mètre maximum couverture comprise ;
- soit muret 0,80 mètre maximum surmonté d'un grillage doublé d'une haie végétale, d'un garde-corps ou d'un dispositif à claire-voie, la hauteur totale de la clôture étant limitée à 1,60 mètre.

Implantation des clôtures

Les clôtures établies à l'angle de deux alignements doivent présenter un pan coupé suivant le croquis ci-dessous. En cas de voie privée, la limite de voie se substitue à l'alignement.



7 - Balcons – garde-corps

Les dispositifs opacifiants de type "canisses" ou "films plastiques", imitation sapin ou autres, disposés derrière un balcon ou garde-corps d'une terrasse sont interdits.

8 - Implantation des antennes, climatisations extérieures, conduits de fumée

- ↳ Les antennes ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Les antennes paraboliques doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public (sauf impossibilité technique qu'il conviendra de justifier dans la demande d'autorisation d'urbanisme).
- ↳ Les dispositifs de climatisation et / ou de chauffage sont autorisés mais doivent être intégrés aux façades, et ne doivent pas être visibles depuis le domaine public (sauf impossibilité technique qu'il conviendra de justifier dans la demande d'autorisation d'urbanisme).
- ↳ Les conduits de fumée sont interdits en façade de rue et doivent être implantés à un endroit non visible du domaine public.
- ↳ Les panneaux solaires et photovoltaïques au sol destinés à la production d'électricité pour l'alimentation de l'habitation concernée, sont autorisés uniquement en zone agricole et naturelle, dans la limite d'une emprise au sol maximale de 20 m² par habitation et d'une hauteur limitée à 1,20 mètre. Ils seront installés à une distance maximale de 15 mètres de l'habitation.

ANNEXE 1 : nuances de façade autorisées« Pour toutes les zones à l'exception de la zone Ud₂**LE GUIDE DES COULEURS PAREX LANKO**

R.90 NON	R.80 OUI	R.70 OUI	R.50 OUI
O.90 NON	O.80 NON	O.70 OUI	T.70 OUI
J.70 NON	J.60 OUI	J.50 OUI	J.30 OUI
B.30 NON	B.20 NON	G.50 OUI	G.40 OUI
O.20 OUI	R.60 OUI	R.10 OUI	R.30 OUI
T.30 OUI	T.80 OUI	T.60 OUI	T.90 OUI
R.40 OUI	O.60 OUI	O.40 OUI	J.10 OUI
T.10 OUI	G.30 OUI	V.10 OUI	V.30 NON
O.50 OUI	R.20 OUI	T.20 OUI	O.30 OUI
T.50 OUI	O.10 OUI	J.39 OUI	G.20 OUI
J.40 OUI	J.20 OUI	G.10 OUI	BL10* NON
B.10 NON	V.20 NON	T.40 OUI	G.00 OUI

↪ Pour toutes les zones à l'exception de la zone Ud₂

LE GUIDE DES COULEURS PRB

191 OUI	007 OUI	004 OUI	411 OUI
613 OUI	016 OUI	465 OUI	032 OUI
022 OUI	031 OUI	006 OUI	413 OUI
398 OUI	692 OUI	014 OUI	027 OUI
008 OUI	328 OUI	025 OUI	028 OUI
020 OUI	017 OUI	002 OUI	353 OUI
611 OUI	740 OUI	854 OUI	588 OUI
015 OUI	721 OUI	026 OUI	690 OUI
003 OUI	019 OUI	011 OUI	018 OUI
012 OUI	589 OUI	757 OUI	

↳ Nuancier spécifique pour la zone Ud₂

La zone Ud₂ est située dans le quartier du Pontet qui s'est développé au cours de la première moitié du XX^e siècle suite à l'implantation d'une gare de triage par la société ferroviaire PLM.

Essentiellement d'origine ouvrière, ce quartier a bénéficié d'un contexte favorisant une production architecturale hors normes et originale. Le vote de la loi Loucheur et la production industrielle de matériaux de construction et de pigments bons marchés ont permis la constitution d'un quartier coloré en rupture avec la production sociale de première génération.

Ces dernières années, la banalisation des matériaux industriels et les phénomènes de mode ont eu tendance à « appauvrir » l'ambiance de ce quartier à l'origine très coloré. Des beiges et des blancs sont venus recouvrir des architectures conçues à la base pour recevoir des couleurs chatoyantes beaucoup plus contrastées, et permettant de mettre en avant les effets plastiques des architectures (encadrements de baie, frises etc.) difficilement perceptibles aujourd'hui.

Le but de ce nuancier est de proposer des teintes pour les enduits de façade correspondant à la gamme de couleurs des années 1920-1950. Elles auront pour vocation de rendre progressivement toute son originalité au quartier tout en valorisant les architectures de chacune des maisons qui le constituent.

Ce nuancier est une base indicative pour démarrer un projet de coloration et établir une demande d'autorisation de travaux. Dans tous les cas il sera nécessaire de prendre conseil auprès d'un professionnel compétent (coloriste, architecte etc.) lors d'une rénovation dans le quartier pour définir un projet couleur cohérent sur l'ensemble de la façade (teinte de l'enduit, teinte des encadrements, teinte des menuiseries, teinte des huisseries, ainsi que celle des ferronneries.)

Ces teintes sont données suivant la norme NCS (Natural Color System), nuancier réalisé sur la base d'une classification scientifique des couleurs et indépendantes de tous fabricants.

Teintes d'enduit



Teintes des encadrements et de modénatures

NCS 0502-Y50R



NCS 1005-Y30R



NCS 1010-Y20R



NCS 1010-Y28R



NCS 1005-Y20R



NCS 1502-Y50R



ANNEXE 2 : tuiles autorisées sur la commune

Terreal

- ↵ Montagny
- ↵ Côte de Nuit
- ↵ Santenay
- ↵ Résidence TBF
- ↵ Côte de Beaune
- ↵ volnay

Sainte-Foy

- ↵ Delta 10
- ↵ Rhona 10
- ↵ Provinciale
- ↵ Alpha 10

Koramic

- ↵ Prima
- ↵ Vauban droite
- ↵ Actua

Monier

- ↵ Belmont
- ↵ Signy

Imerys

- ↵ Marseille Poudenx
- ↵ Jura 10
- ↵ PV10 Huguenot
- ↵ HP10 Huguenot

Cette liste n'est pas exhaustive

ANNEXE 3 : liste des essences végétales à privilégier

La commune souhaite promouvoir l'usage d'essences locales pour tout projet de plantations qui soit adaptées aux conditions pédoclimatiques du territoire, dans un objectif de protection de l'environnement et des paysages.

Les essences locales à privilégier

Arbustes :

Berberis	vulgaris	Berberis commun
Cornus	mas	Cornouiller mâle
Cornus	sanguinera	Cornouiller sanguin
Corylus	avallana	Noisetier commun
Euonymus	europaeus	Eusain d'Europe
Ilex	aquifolium	Houx
Ligustrum	vulgare	Troène vulgaire
Rhamnus	frangula	Bourdaine
Rosa	rugosa	Rosier rugueux
Sambucus	nigra	Sureau noir
Spartium	junceum	Spartier
Viburnum	lantana	Viorne lantane
Viburnum	opulus	Viorne obier
Tonicera	xylosteum	Camerisier

Arbres :

Quercus	pubescens	Chêne pubescent
Quercus	robur	Chêne pédonculé
Quercus	petraea	Chêne sessile
Quercus	ilex	Chêne vert
Prunus	avium	Merisier
Tilia	cordata	Tilleul à petites feuilles

Petits arbres :

Amelanchia	ovalis	Amélanchier à feuilles ovales
Acer	campestris	Erable champêtre
Acer	monspessulanum	Erable de Montpellier
Sorbus	domestica	Cormier
Pinus	sylvestris	Pin sylvestre
Fraxinus	ornus	Frêne à fleurs
Carpinus	betulus	Charme
Pyrus	communis	Poirier commun
Malus	sylvestris	Pommier sauvage
Mespilus	germanica	Néflier commun

ANNEXE 4 : éléments caractéristiques du paysage

Certains éléments végétaux ou bâtis de la commune présentent un intérêt particulier d'un point de vue architectural et paysager. Le présent PLU entend les protéger conformément aux articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Cette identification au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme entraîne :

- **l'obligation d'obtenir un permis de démolir** pour les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction (article R421-28 du Code de l'Urbanisme) ;
- **l'obligation de réaliser une déclaration préalable** pour tous les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément protégé (article R421-23 du Code de l'Urbanisme) ;

Les éléments végétaux (arbres isolés et alignements d'arbres) figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions réglementaires des articles R421-23 et R421-28 du Code de l'Urbanisme.

Les éléments bâtis caractéristiques figurant dans la liste ci-jointe et localisés au plan de zonage sont également soumis aux dispositions réglementaires des articles R421-23 et R421-28 du Code de l'Urbanisme. De plus, ils ne pourront faire l'objet d'une autorisation de démolition, ou de transformation même mineure de l'aspect extérieur, que sur la base d'un rapport dûment motivé d'un architecte-paysagiste.

N° au plan de zonage	Bâtiment/Adresse	Référence cadastrale
1	Eglise du Pontet	BC 464
2	Chapelle de Beaucueil	AC 131
3	626, route de Nobile	BI 70
4	Grand couvert de Nobile, 702 route de Nobile	BI 63
5	Ecole de Beaucueil	AB 241
6	430, rue Joanny Augé	AK 326
7	Château d'eau	AI 7
8	84, rue de Saint-Romain	AI 183
9	37, rue Carnot	AK 217
10	120, rue Carnot	AK 203
11	278, rue de Saint-Alban	AK 122
12	109, rue Chamussy	AK 529
13	329, rue Albert Thomas	BD 147
14	Pigeonnier, 124, rue du Château d'eau	AI 34
15	Pont de la Vierge	Domaine Public
16	Cité de la rue Louis Braille	BC 495 - BC 448 - BC 450 - BC 452 - BC 454 - BC 456 - BC 458 - BC 460 - BC 303 - BC 304 - BC 305 - BC 462 - BC 261 - BC 262 - BC 263 - BC 264
17	109, rue Henri Berthaud	BC 224
18	117, rue Jean Moulin	BC 95
19	94, rue des Noyers	BD 168
20	499, avenue Charles de Gaulle	BD 117
21	291, rue Albert Thomas	BD 148
22	Grand couvert de Beaucueil	AZ 2

23	Le Clos de la Folie	BH 18
24	216, rue Léon Blum	AT 137
25	Ferme de Beaucueil	AZ 2
26	Ecole de Beaucueil	AB 241
27	164, rue Pierre Dubreuil	AH 501
28	65-75, passage Pierre Dubreuil	AB 434 - AB 435 - AB 467 - AB 466
29	Hôtel de Ville	AA 126
30	486, allée de la Libération	AA 227
31	169, allée de la Libération	AA 16
32	75, allée de la Libération	AT 185- AT 186
33	1072, rue du Maréchal Foch	AA 224
34	1358, rue du Maréchal Foch	AT 153
35	738, rue du Maréchal Foch	AA 161
36	626, rue du Maréchal Foch	AA 146
37	610, rue du Maréchal Foch	AA 145
38	590, rue du Maréchal Foch	AA 144
39	154, rue Pasteur	AI 488
40	476, rue du Lieutenant Vagneron	AI 436
41	14, rue du Château d'eau	AI 98
42	10, rue du Docteur Roux	AI 247
43	46, rue Emile Zola	AI 243
44	141, rue Saint-Romain	AI 234
45	338, rue du Maréchal Foch/29, rue Pierre Loti	AI 614
46	166/190, rue du Maréchal Foch	AI 428 - AI 206
47	105/123, rue du Maréchal Foch	AK 205 - AK 204
48	79, rue du Maréchal Foch	AK 208
49	140, rue Carnot	AK 202
50	109, rue Chamussy	AK 529
51	138, rue de Saint-Alban	AK 360
52	762, rue du Maréchal Foch	AA 377

ANNEXE 5 : règles architecturales particulières s'appliquant à la zone Uc_{2e}

Modèles d'abris bois type

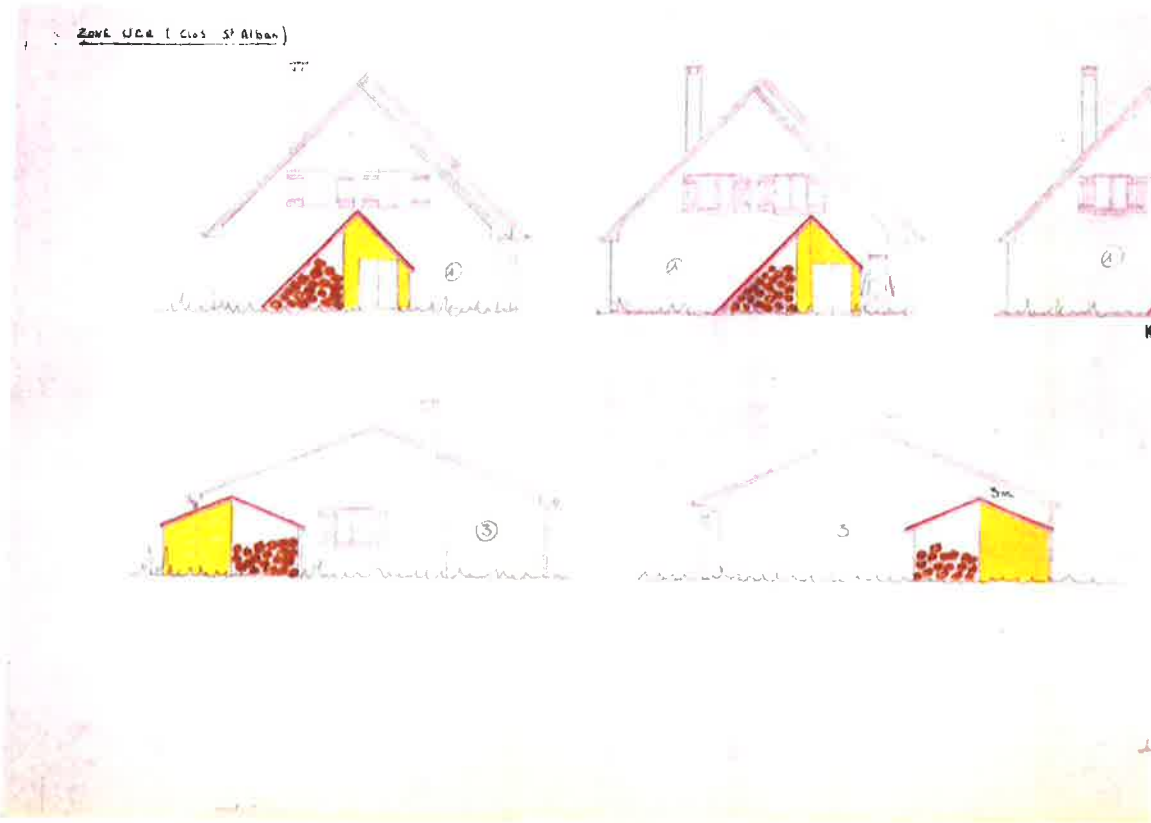
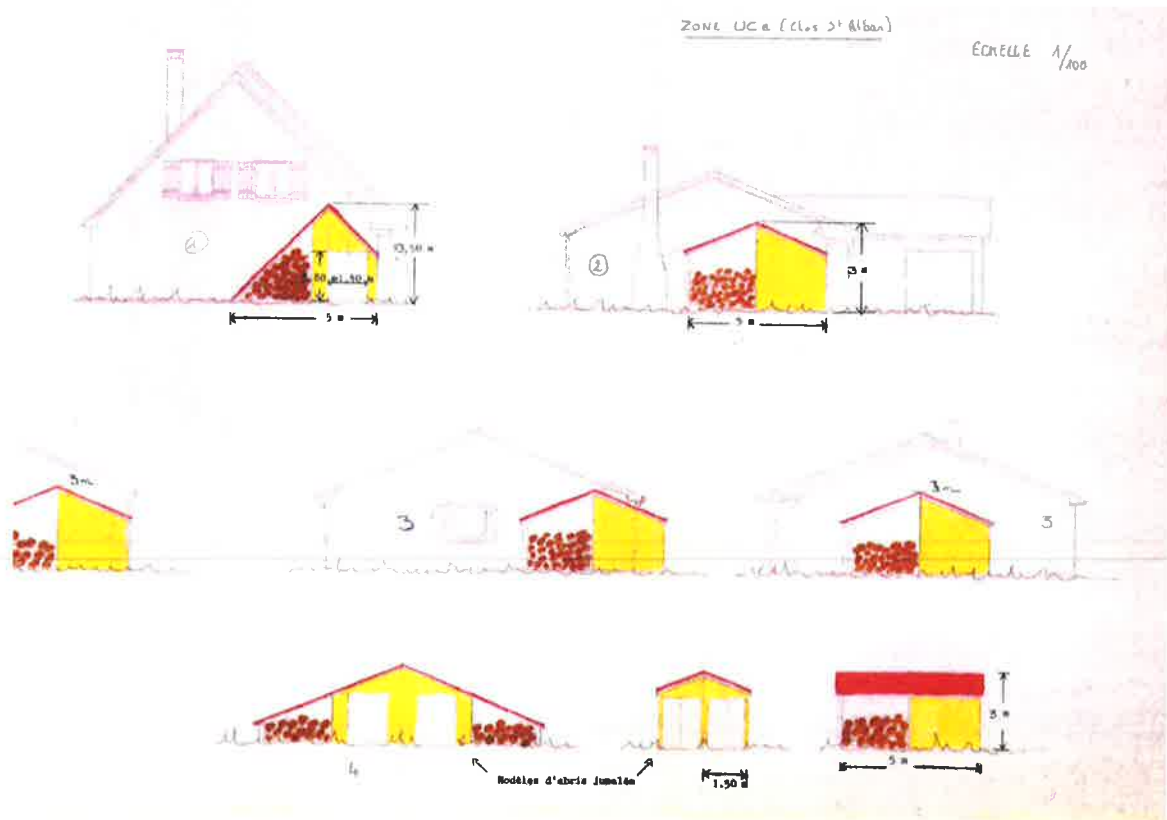
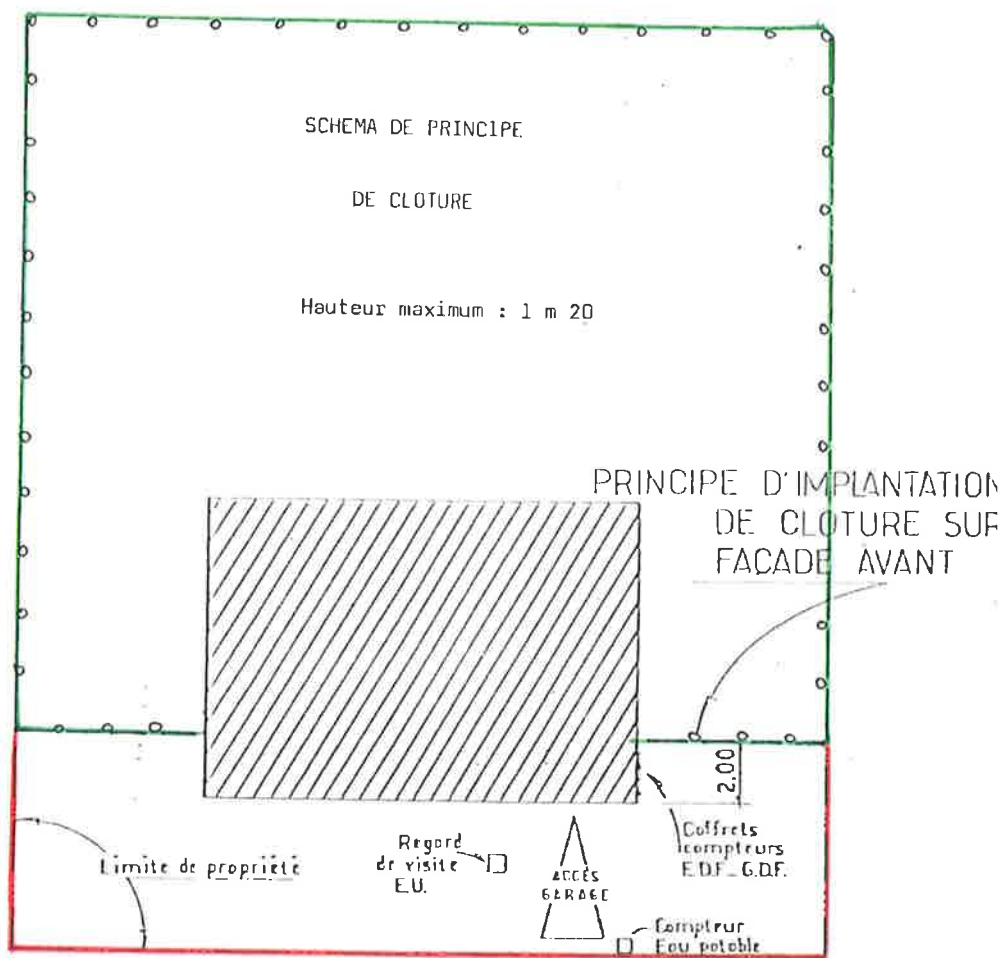


Schéma type de clôture





R U E

- 1/ • ———— Toute cloture est rigoureusement interdite
- 2/ • - - - - Cloture tolérée : végétaux ou grillage vert plastifié - Hauteur maximum 1 m 20 .

RECOMMANDATIONS

- 1) LES COFFRETS COMPTEURS E.D.F. G.D.F. DOIVENT RESTER LIBRES D'ACCES JOUR ET NUIT .
- 2) EN RETRAIT OU EN LIMITES LATÉRALES SONT RÉALISÉS DES TALWEGS SERVANT À L'ÉCOULEMENT DES EAUX DE PLUIE ET DE TOITURES, IL CONVIENT DONC D'ÉVITER CLOTURES ET PLANTATION DANS L'AXE DE CES TALWEGS.

ANNEXE 6 : Gestion des Eaux pluviales : notice explicative

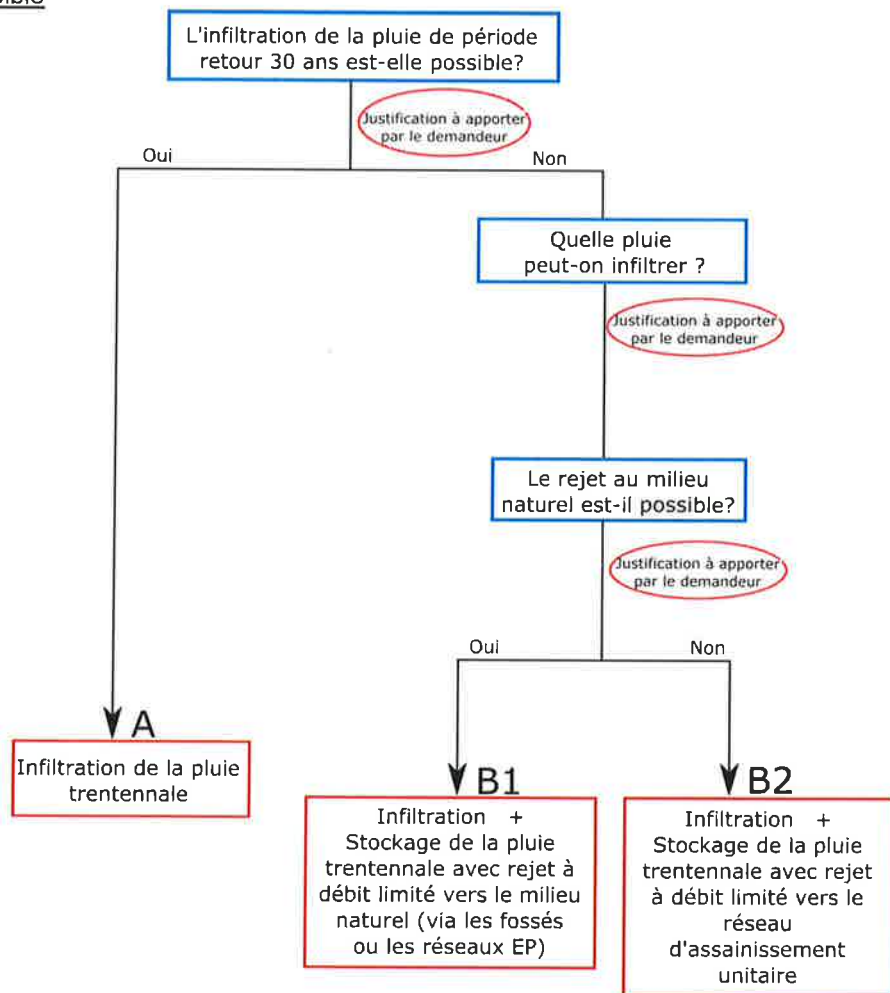
a- Le zonage pluvial - Pourquoi ?

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

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

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

Zone sensible



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

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

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

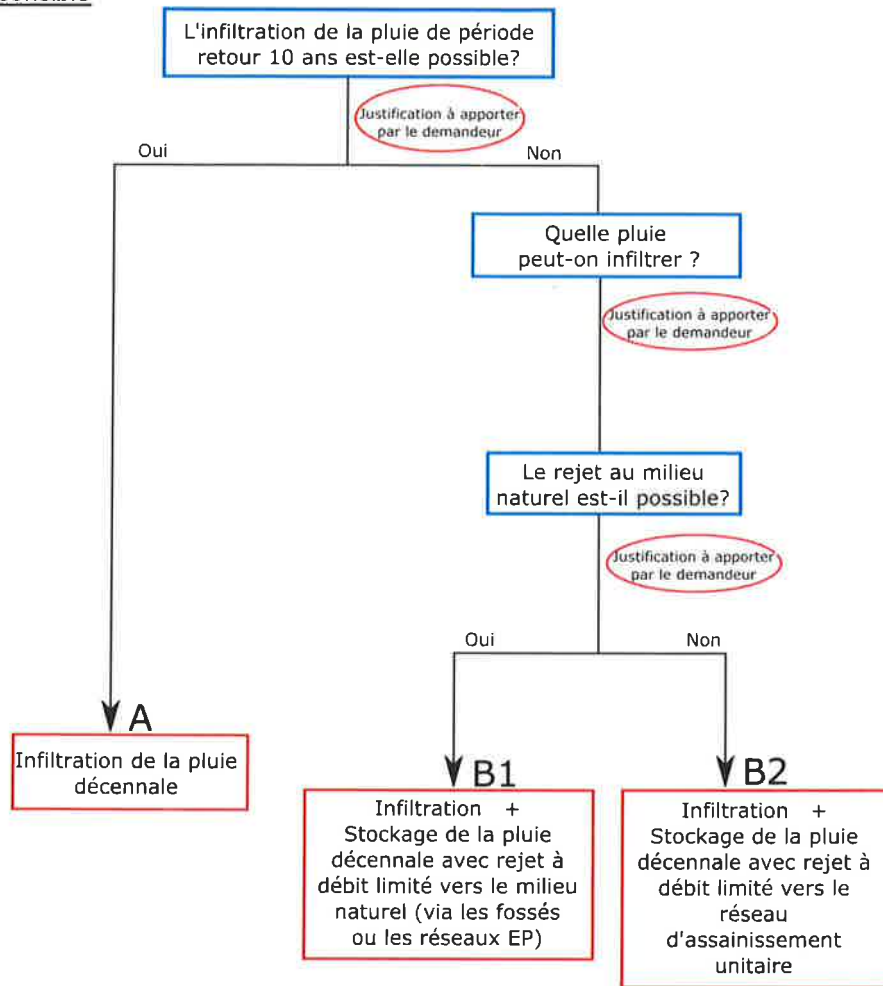
⁽¹⁾Ce dimensionnement standard correspond au volume ruisselé lors d'une pluie trentennale de durée 1h. Le stockage correspond à 40,0 mm par m² imperméabilisé.

- Projet dont la surface totale est supérieure à 1 hectare

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

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

Zone peu sensible



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

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

Surface considérée (m ²)	Débit de fuite	Période de dimensionnement	Volume total à stocker (infiltration + rétention)
1 m ² < S _{imp} ≤ 300 m ²	2 l/s	10 ans	Étude de dimensionnement Ou : V = S _{imp} x 0,03 ⁽¹⁾
300 m ² < S _{totale}	10 l/s/ha – Minimum : 2 l/s	10 ans	Étude de dimensionnement

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

- Projet dont la surface totale est supérieure à 1 hectare

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

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

b- Comment concevoir le dispositif de gestion des eaux pluviales ?

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

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

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

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

Je dois :

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

Pour évaluer la capacité d'infiltration de mon sol, soit je fais réaliser un test d'infiltration, soit je prends la valeur proposée : **K = 5.10⁻⁷ m/s**.

Volume à infiltrer pour une pluie de 10 mm

Le volume à infiltrer se calcule de la manière suivante :

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

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

Surface de fond de l'ouvrage d'infiltration

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

Ainsi, avec la valeur proposée de **5.10⁻⁷ m/s**, les surfaces de fond des ouvrages (m²) sont :

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

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

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

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

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

$$V_{rét} = S_{imp} \times 0,03$$

Avec :

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

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

$$V_{rét} = S_{imp} \times 0,02$$

Avec :

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

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

c- Un cas concret

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

Il a donc le choix : soit suivre les dimensionnements proposés, soit réaliser une petite étude pour optimiser ses ouvrages. Dans ce cas, par exemple, le pétitionnaire estime que son sol est

favorable à l'infiltration. Le pétitionnaire décide de donc de faire évaluer la perméabilité de son sol. Cette étude lui confirme ses observations : la perméabilité du sol est de $K = 1.10^{-6}$ m/s. Dans ce cas, il devra faire installer un dispositif d'infiltration des eaux pluviales pour éviter tout rejet pour une pluie d'occurrence trentennale.

Si son sol infiltre à 1.10^{-6} m/s, le dispositif d'infiltration devra avoir un volume de $1,5 \text{ m}^3$ et le fond de l'ouvrage aura une surface de $3,5 \text{ m}^2$ car le pétitionnaire souhaite que son ouvrage se vidange en 5 jours seulement. (Sans étude spécifique, la surface du fond de l'ouvrage, pour une perméabilité $K = 5.10^{-7}$ m/s aurait été de 7 m^2).

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

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

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

Le présent TITRE I qui s'applique simultanément avec le reste du règlement, est composé de deux parties :

- le Sous-Titre I, relatif aux dispositions générales d'ordre administratif et réglementaire ;
- le Sous-Titre II, relatif aux dispositions générales d'ordre technique.

SOUS-TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES ADMINISTRATIVES ET REGLEMENTAIRES

ARTICLE DG 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

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

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

a) Sont et demeurent applicables les articles suivants du Code de l'Urbanisme

Les articles R111-2, R111-4, R111-26 et R 111-27, permettant, dans certains cas, soit de refuser le permis de construire, soit d'imposer des prescriptions spéciales ou des contributions financières pour la réalisation des projets envisagés.

Les articles L424-1, L102-13, L424-1, L152-1, L152-4, L152-8, L132-10, L313-2 (alinéa 2), permettant d'opposer, dans certains cas et conditions, le sursis à statuer.

b) Prévalent sur le Plan local d'urbanisme

Les dispositions du schéma directeur de Roanne, approuvé le 08/07/1993, et devenu Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) approuvé le 04/04/2012 et modifié le 10/12/2015.

Les servitudes d'utilité publique : créées en application de législations particulières, elles affectent l'utilisation ou l'occupation du sol et sont reportées sur un document graphique (plan des servitudes d'utilité publique) et récapitulées dans une liste. Ces deux documents font partie des pièces contractuelles du dossier du Plan Local d'Urbanisme.

Les législations relatives aux installations classées et aux carrières en vigueur lors de la demande de création ou d'agrandissement de tels équipements.

La Loi du 27 septembre 1941 (article 14), relative à la protection des vestiges archéologiques supposés connus ou découverts fortuitement.

La Loi du 31 décembre 1976 (article 72), relative à la protection de la réception normale des émissions télévisées.

La Loi n° 85.30 du 9 janvier 1985 relative à la protection de la montagne.

La Loi n° 85.409 du 28 mai 1985 relative aux dispositions applicables aux constructions au voisinage des lacs, cours d'eau, et plans d'eau.

La Loi relative au droit au logement du 31 mai 1990.

La Loi du 3 janvier 1992 relative à la protection des ressources en eau.

La Loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

La loi du 8 janvier 1993 relative à la protection et la mise en valeur des paysages.

La Loi du 2 février 1995 renforçant la loi du 10 juillet 1976 relative à la protection de l'environnement, et créant les articles L111-6, L111-7, L111-8, L111-9, L111-10 du Code de l'Urbanisme.

La Loi du 4 février 1995 d'Orientation pour l'Aménagement du Territoire.

La Loi d'Orientation Agricole du 9 juillet 1999.

La Loi relative à l'archéologie préventive du 17 janvier 2001, modifiée le 1^{er} août 2003, et son décret d'application du 16 janvier 2002.

c) Demeurent notamment applicables, nonobstant les dispositions du présent PLU, et dans leur domaine de compétence spécifique, les réglementations particulières suivantes

Le Code de la Santé Publique.

Le Code Civil.

Le Code de la construction et de l'Habitation.

Le Code de la Voirie Routière.

Le Code Général des Collectivités Territoriales.

Le Code rural et forestier.
Le Règlement Sanitaire Départemental.

En particulier, les dispositions de l'article 1° du décret n° 86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique recensés dans le rapport de présentation.

d) Compatibilité des règles de lotissement avec celles du Plan local d'urbanisme

Dans le cas où les dispositions du PLU sont plus restrictives que celles d'un lotissement autorisé préalablement, ce sont les dispositions du lotissement qui s'appliquent, durant 5 ans à compter de l'achèvement du lotissement : à l'issue de ce délai, les règles plus restrictives du PLU s'appliquent.

Dans le cas où les dispositions du lotissement sont plus restrictives que celles du PLU approuvé, ce sont les dispositions du règlement du lotissement autorisé qui s'appliquent durant 10 ans.

A compter du 8 juillet 1988, les règles propres aux lotissements cesseront de s'appliquer 10 ans après l'autorisation de lotir : les règles du PLU en vigueur s'y substitueront automatiquement, sauf dispositions contraires arrêtées par les colotis, ou modification du PLU décidée par le Conseil Municipal.

ARTICLE DG3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

- les chapitres I à VIII pour les zones urbaines : Ub, Uc, Ud, Ue, Up, Ur, Ut, Uz ;
- les chapitres IX à XIII pour les zones à urbaniser : AU, AUc, AUe, AUI ;
- les chapitres XIV et XV pour les zones agricole (A) et naturelle (N).

Le document graphique comporte aussi :

- les secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation ;
- les terrains classés comme espaces boisés à conserver à protéger ou à créer en application des articles L113-1 à L113-4 du Code de l'Urbanisme ;
- les éléments caractéristiques du paysage qui sont à protéger en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
- le report des secteurs concernés par un Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation (PPRNI) applicables ;
- certaines marges de recul ou règles architecturales spécifiques ;
- les centralités urbaines dans lesquelles l'implantation de commerces et les changements de destination à usage commercial sont autorisés sous certaines conditions.

ARTICLE DG4 : ADAPTATIONS MINEURES

a) Selon l'article L152-3 du Code de l'Urbanisme : " Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes".

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

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

b) Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet la mise

en conformité de ces immeubles avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE DG5 : RECONSTRUCTIONS EN CAS DE SINISTRE

La reconstruction de bâtiments sinistrés est possible conformément aux dispositions de l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE DG 6 : RAPPEL DES PROCEDURES APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES A CERTAINES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

Les occupations et utilisations du sol, d'après le Code de l'Urbanisme (ancien article R 123-9) correspondent notamment aux constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou encore à la fonction d'entrepôt. Sont également concernés tous les équipements collectifs et d'intérêt général, ainsi que les lieux de culte. Peuvent aussi faire l'objet d'un encadrement les démolitions, les modifications et travaux d'extension des constructions existantes, les reconstructions après sinistre, les lotissements, les installations classées, les installations de production d'énergie, les voies et équipements de transport. De même, dès lors que la norme est fondée sur un motif d'urbanisme et est liée à une occupation du sol, le règlement peut encadrer les clôtures, le camping et le stationnement de caravanes, ainsi que les aires réservées aux gens du voyage.

Le règlement est opposable à toute occupation ou utilisation du sol au-delà même des seuls travaux soumis à un régime d'encadrement (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager).

Le permis de construire (article L421-1 du Code de l'Urbanisme) est obligatoire pour quiconque désire entreprendre ou implanter une construction d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondation. Le permis de construire n'est cependant pas exigé pour les ouvrages qui, en raison de leur nature ou de leur très faible dimension ne peuvent être qualifiés de construction.

Depuis le 1er Juillet 1994, le volet paysager du permis de construire est obligatoire.

Les travaux de construction de serres, vérandas ou modifications de façades (y compris ravalement), ainsi que la pose d'enseignes publicitaires et l'édification de clôtures sont soumis à déclaration préalable.

L'édification de clôtures est soumise à déclaration, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

Une autorisation préalable est nécessaire notamment pour :

- les installations classées "dangereuses, incommodes et insalubres" ;
- les parcs d'attraction et les aires de jeux ouverts au public ;
- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules ;
- les affouillements et exhaussements de sol ;
- les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- les lotissements.

Sont soumis à permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir ;
- située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière ;
- inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;
- située dans le champ de visibilité d'un monument historique ;
- situé dans le périmètre d'une Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) ;
- située dans un site inscrit ou classé ;
- identifiée comme devant être protégée par un Plan Local d'Urbanisme.

Les éléments caractéristiques du paysage figurant au plan de zonage qui sont à protéger en application des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme sont soumis aux dispositions réglementaires des articles R421-23 et R421-28 du Code de l'Urbanisme (cf. annexe 4).

Dans les espaces boisés classés :

- les demandes de défrichement sont irrecevables ;
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation exceptés pour les bois énumérés à l'article L311-2 du Code Forestier.

Dans les secteurs à sensibilité archéologique localisés en pièce annexe, les autorisations de construire sont soumises à l'avis du Directeur Régional des Affaires Culturelles qui pourra édicter des prescriptions spéciales pour la conservation ou la préservation d'un site.

Dans les secteurs considérés comme inondables délimités au document graphique, la cellule risque de la DDT de la Loire devra être obligatoirement consultée pour avis hydraulique dès qu'une ouverture à la construction est envisagée afin d'étudier la faisabilité du projet.

Article DG 7 : ACCES ET VOIRIE

Marges de recul applicables au-delà des limites d'agglomération

Les marges de recul s'appliquent aux constructions nouvelles situées le long des routes départementales en dehors des limites d'agglomération matérialisées conformément à l'article R110-2 du Code de la Route. Les valeurs des marges de recul s'appliquent de part et d'autre de l'axe des routes existantes ou à créer. La configuration physique des lieux ou les caractéristiques du projet global d'urbanisme peuvent justifier une adaptation dérogatoire de la valeur des marges de recul.

ROUTES DEPARTEMENTALES		MARGES DE REcul PAR RAPPORT A L'AXE	
Numéro	Nature	Habitations	Autres constructions
9	RIG	25 m	20 m
31	RIL	15 m	15 m
207	RGC et RIG	25 m si dérogation à la loi Barnier 75 m si application de la loi Barnier	20 m si dérogation à la loi Barnier 75 m si application de la loi Barnier
300	RS (2X2 voies)	50 m	35 m

Ne sont pas concernés par les marges de recul : les extensions limitées des bâtiments existants, les annexes (piscines, abris de jardin...), les installations et ouvrages nécessaires aux services publics s'ils n'aggravent pas la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement de la route.

Reculs particuliers

**** Recul des obstacles latéraux***

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

**** Recul des extensions de bâtiments existants***

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

**** Servitudes de visibilité***

Les propriétés riveraines ou voisines des routes départementales, situées à proximité de

croisements, virages ou points dangereux pour la circulation publique, peuvent être frappées de servitudes destinées à assurer une meilleure visibilité.

Limitation des accès

Le long des routes départementales, la création et la modification des accès privés sont soumises à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire, au titre de l'article L113-2 du Code de la voirie routière.

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

Les nouveaux accès sont interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public et de moindre importance, en application des articles R111-6 et R111-25 du Code de l'Urbanisme.

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

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

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

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

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

Servitudes d'écoulement des eaux pluviales

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront également tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens des rejets d'eaux pluviales.

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

- nul ne peut, sans autorisation, rejeter dans les fossés de la route départementale des eaux provenant de propriétés riveraines, en particulier par l'intermédiaire de canalisations, drains ou fossés, à moins qu'elles ne s'écoulent naturellement ;
- l'ouverture à l'urbanisation des zones situées en bordure des routes départementales ne doit pas entraîner des rejets nouveaux dans les fossés de la route. La gestion des eaux pluviales issues des opérations de viabilisation est exclusivement assurée par les aménageurs ;
- dans le cas d'une impossibilité démontrée, l'aménageur doit réaliser sur sa propriété les ouvrages nécessaires pour assurer la rétention des eaux pluviales. Dès lors, les rejets dans les fossés de la route peuvent être admis s'il s'agit des eaux pluviales provenant de déversoir des ouvrages de rétention, dans la limite des seuils définis par les documents réglementaires de gestion des eaux pluviales et dans la mesure où, le cas échéant, le fossé a été préalablement calibré en fonction du volume d'eaux pluviales à rejeter. Dans ce cas, une convention passée entre le Département et l'aménageur précise les conditions techniques et financières de calibrage du fossé de la route.

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

ARTICLE DG 8 : TRANSPORT D'ELECTRICITE

La présence d'ouvrages de transport d'électricité établit une servitude d'utilité publique I4 sur le territoire de la commune. Le recensement fait état de 7 ouvrages haute et très haute tension (HTB) :

- ligne aérosouterraine 63 kV N0 1 Grepilles-Riorges ;
- ligne aérienne 63 kV N0 1 Lentigny-Riorges- Villerest ;
- ligne aérienne 63 kV N0 1 Changy-Riorges ;
- ligne aérienne 63 kV N0 1 Matel-Riorges-Roanne ;
- ligne aérienne 45 kV N0 1 Riorges-Lespinnasse- Saint-Germain ;
- ligne aérienne 225 kV N0 1 La Font-Riorges ;
- poste 63/225 kV de Riorges.

Dans les zones impactées par les ouvrages haute et très haute tension, le gestionnaire du réseau (RTE) a la possibilité de modifier ses ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. De

plus, les règles de prospects, d'implantation et de hauteur des constructions ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB, faisant l'objet d'un report sur le plan des servitudes et mentionnées dans la liste des servitudes.

Dans les zones impactées par un poste de transformation sont autorisés les aménagements futurs, tels que la construction de bâtiments techniques, équipements et mise en conformité des clôtures du poste. L'exploitant du réseau devra être obligatoirement consulté lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme concernant des terrains situés dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe des ouvrages cités ci-dessus.

ARTICLE DG 9 : PREVENTION DES RISQUES

La commune est soumise aux risques suivants :

- risque de rupture de barrages (Rouchain-Chartrain, Montouse) ;
- risque inondation :
 - le Plan de Prévention des Risques Naturels Inondations (PPRNI) du Renaison a été approuvé le 4 avril 2008 ;
 - le PPRNI du Bassin de l'Oudan a été approuvé le 15 décembre 2015.
- risque de transports de marchandises dangereuses.

De plus, la commune est concernée par un risque retrait gonflement des argiles (aléa faible à moyen), et se situe en zone de sismicité de niveau 2 (aléa faible) ce qui implique des mesures particulières en matière de construction.

Il a été reporté au plan de zonage le périmètre des zones inondables, indiquées par l'indice « i », conformément aux plans de zonage réglementaire du PPRNI du Renaison et du PPRNPi du Bassin de l'Oudan qui valent servitude d'utilité publique.

Dans les zones concernées, les occupations du sol autorisées par le PLU doivent respecter les dispositions du PPRNI applicable. La cellule risque de la DDT de la Loire devra être obligatoirement consultée pour avis hydraulique dès lors qu'une ouverture à la construction est envisagée dans une zone considérée comme inondable pour étudier la faisabilité du projet dans le strict respect des objectifs des circulaires du 24/01/1994 et du 24/04/1996.

A l'intérieur de ces zones, les autorisations d'occupation du sol, après avis de la cellule risques, sont délivrés en application des principes des circulaires :

- du 24/01/1994 relative à la prévention des inondations et à la gestion des zones inondables (JO du 10/04/1994) ;
- du 24/04/1996 relative aux dispositions applicables aux bâtis et ouvrages existants en zones inondables (JO du 14/07/1996).

ARTICLE DG 10 : DEROGATIONS AUX REGLES D'IMPLANTATION

Art L 152-5

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;*
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;*
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.*

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

- a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;*
- b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;*

- c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;*
- d) Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code. »*

Art R152-5

« Les dérogations prévues aux 1° et 2° de l'article L. 152-5 sont applicables aux constructions achevées depuis plus de deux ans à la date de dépôt de la demande de dérogation. »

Ces dérogations ne seront pas acceptées pour les façades en limite du domaine public (voirie, espace public, trottoir).

SOUS-TITRE II

DISPOSITIONS GENERALES TECHNIQUES

ARTICLE DG 11 : DEFINITIONS DE BASE

ALIGNEMENT

L'alignement est la détermination, par l'autorité administrative compétente, de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'État, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées. (Art. L111-1 et L112-1 du Code de la Voirie Routière).

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

Le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de m² de plancher hors œuvre net susceptibles d'être construits par m² de sol.

SURFACE DE PLANCHER

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

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

EMPRISE AU SOL

Selon l'article R420-1 du Code de l'Urbanisme, l'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

HAUTEUR

La hauteur maximum de toute construction résulte de l'application simultanée des deux limitations suivantes :

- d'une hauteur absolue autorisée dans la zone considérée, définie à l'article 10 de chaque zone ;
- d'une hauteur relative par rapport aux propriétés riveraines, définie aux articles 6 et/ou 7 de certaines zones.

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

Les limitations de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique.