

COMMUNE DE BAS-EN-BASSET (43)



C.D.H.U.

PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

Pièce n° 4 : Règlement

<p>Arrêté par délibération du conseil municipal en date du :</p> <p>A Bas-en-Basset le :</p> <p>Le Maire</p>	<p>Approuvé par délibération du conseil municipal en date du :</p> <p>A Bas-en-Basset le :</p> <p>Le Maire</p>	<p>Modifications / mises en compatibilité :</p>
--	--	---

PRÉAMBULE

Ce règlement est établi conformément aux articles L 151-8 à L 151-42 et R 151-9 à R 151-50 du code de l'urbanisme.

Il comprend, dans ses premières pages, un rappel des règles qui encadrent la délimitation du territoire en zones, un lexique définissant les termes utilisés et comportant des illustrations pour faciliter leur compréhension.

SOMMAIRE

<i>LA DÉLIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES</i>	- 5 -
<i>DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS</i>	- 7 -
<i>LEXIQUE</i>	- 8 -
<i>TITRE I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES</i>	- 16 -
Chapitre 1. Champ d'application territoriale du P.L.U.	- 16 -
Chapitre 2. Articulation des règles du Plan Local d'Urbanisme avec d'autres dispositions relatives à l'occupation ou à l'utilisation du sol	- 16 -
Chapitre 3. La division du territoire en zones	- 20 -
Chapitre 4. Champ d'application de la règle d'urbanisme	- 21 -
<i>TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</i>	- 23 -
Chapitre 1. Dispositions applicables à la zone UA	- 23 -
Chapitre 2. Dispositions applicables à la zone UB	- 32 -
Chapitre 3. Dispositions applicables à la zone UC	- 43 -
Chapitre 4. Dispositions applicables à la zone UV	- 53 -
Chapitre 5. Dispositions applicables à la zone UE	- 62 -
Chapitre 6. Dispositions applicables à la zone Uia	- 65 -
<i>TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</i>	- 71 -
Chapitre 1. Dispositions applicables à la zone 1AUh	- 71 -
Chapitre 2. Dispositions applicables à la zone 1AUe	- 80 -
<i>TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLE</i>	- 86 -
Chapitre 1. Dispositions applicables à la zone A	- 86 -
<i>TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</i>	- 98 -
Chapitre 1. Dispositions applicables à la zone N	- 98 -
Chapitre 2. Dispositions applicables à la zone Nc	- 104 -
Chapitre 3. Dispositions applicables à la zone NI	- 107 -
Chapitre 4. Dispositions applicables à la zone Nt	- 111 -
<i>TITRE VI. ANNEXE</i>	- 114 -
Le risque de retrait et gonflement des argiles	- 114 -

LA DÉLIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES

Sur l'intégralité du territoire de la commune couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), le règlement peut délimiter et réglementer : des zones urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières.

A. Les zones urbaines (ou « zones U »)

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

B. Les zones à urbaniser (ou « zones AU »)

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public 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 et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, 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 cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public 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 est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

C. Les zones agricoles (ou « zones A »)

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

D. Les zones naturelles et forestières (ou « zones N »)

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

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS¹

DESTINATION	SOUS-DESTINATION
Exploitation agricole	Exploitation forestière
	Exploitation agricole
Habitation	Logement
	Hébergement
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Hébergement hôtelier et touristique
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Cinéma
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
	Salle d'art et spectacle
Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire	Équipement sportif
	Autre équipement recevant du public
	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition

¹ Les définitions et le contenu des sous-destinations seront précisées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme et annexées au présent règlement.

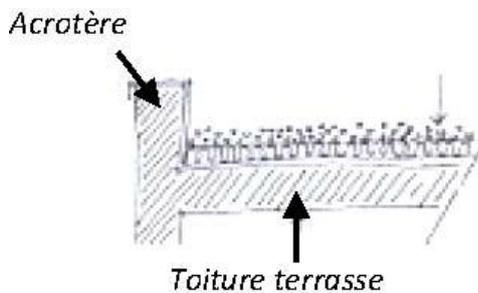
LEXIQUE

- **Accès**

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin et reliant le terrain à la voie de desserte (qui doit être carrossable).

- **Acrotère**

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente, pour en masquer la couverture.

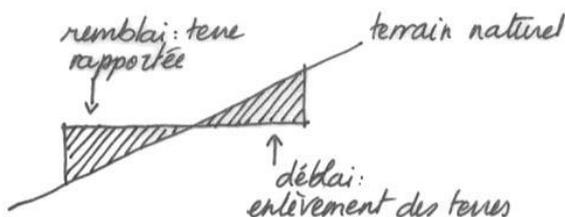


- **Affouillement**

Au sens de la présente définition et par opposition à l'exhaussement du sol, il s'agit d'un creusement par prélèvement de terre, conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel.

Attention : l'excavation due aux fondations d'une construction n'est pas considérée comme un déblai.

Elle doit être évacuée. Si elle est répartie sur le terrain, elle est alors considérée comme un remblai.

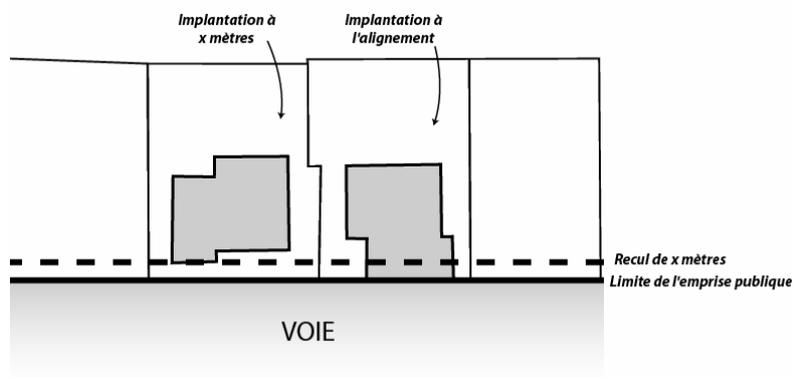


- **Alignement**

Il correspond à la limite entre un fond privé et le domaine public.

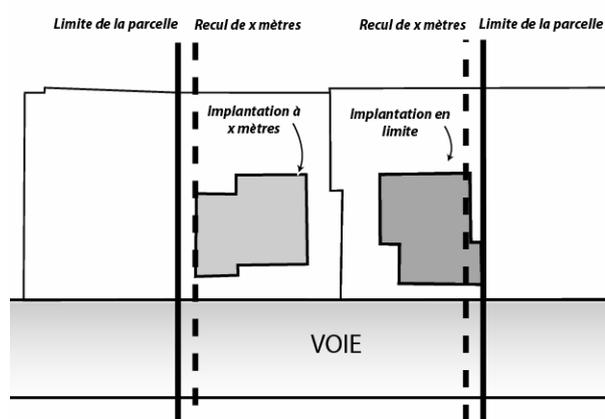
- **Implantation à l'alignement ou en recul de x mètres par rapport aux voies publiques ouvertes à la circulation publique**

Il s'agit d'une implantation à l'alignement ou à une distance prescrite calculée depuis l'alignement.



- **Implantation en limite ou en recul de x mètres par rapport aux limites séparatives**

Il s'agit d'une implantation sur la limite entre deux parcelles contigües ou à une distance prescrite calculée depuis cette limite.



- **Annexe à la construction**

Sont considérés comme annexes, les locaux accessoires, implantés sur le même terrain que le bâtiment principal, mais ne disposant pas de lien fonctionnel (non accolés et à plus d'un mètre) avec celui-ci, tels que : réserve, cellier, remise, abri de jardin, poulailler, clapier, garage, abri à vélo, atelier, piscine, etc. Elles doivent en revanche être en rapport avec l'occupation et l'utilisation de la construction principale.

- **Caravane**

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction, et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

- **Camping**

Terrain conçu et aménagé pour accueillir une activité de logement en plein air (tentes, caravanes...). Cette pratique est règlementée aux articles R 111-32 du code de l'urbanisme.

- **Changement de destination**

Il y a changement de destination lorsqu'il y a passage de l'une à l'autre des destinations de constructions identifiées dans le code de l'urbanisme.

- **Clôture**

Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain sur limite séparative ou alignement du domaine public. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôture, des clôtures à claire voie et grilles (destinées à fermer un passage ou un espace).

Lorsque la clôture est liée à des aménagements ou à des ouvrages eux-mêmes soumis à autorisation ou à déclaration, ces procédures préalables absorbent la déclaration de clôtures et en tiennent lieu.

- **Construction**

Cette notion englobe toutes édifications, ouvrages et installations, qui entrent ou pas dans le champ d'application du permis de construire. Une piscine est considérée comme une construction.

- **Coupe et abattage d'arbres**

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

Ce qui caractérise les actions de coupe et d'abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichage, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des coupes rases suivies de régénération et de la substitution d'essences forestières.

- **Défrichement**

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

Le défrichement se distingue de l'abattage des arbres ; celui-ci comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

- **Déblai**

Voir la définition d'affouillement.

- **Destination**

D'après le code de l'urbanisme, les règlements peuvent être différenciés selon les catégories de constructions répondant aux cinq grandes destinations suivantes : exploitation agricole, habitation, commerce et activité de service, équipement d'intérêt collectif et services publics, autres activités du secteur secondaire ou tertiaire. Ces destinations se déclinent en vingt sous-destinations.

- **Emplacement réservé**

Les documents graphiques délimitent des emplacements réservés sur des terrains au sein desquels sont interdits toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme.

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un Plan Local d'Urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt collectif, un objectif de production de logements sociaux ou un espace vert, peut, dès que le P.L.U. est opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition.

- **Emprise au sol**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, exception faite des débords de toiture, des balcons et oriels. Les piscines sont constitutives d'emprise au sol.

- **Équipement public**

Un équipement public remplit une fonction qui participe à une mission d'intérêt collectif, dont la propriété ou la gestion est publique.

- **Espace boisé classé (EBC)**

En application de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme, le P.L.U. peut « classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations ».

Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies, des plantations d'alignement. Ce classement interdit tout changement d'affectation et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

- **Espaces libres**

Les espaces libres correspondent aux espaces non occupés par les constructions, les aménagements de voirie et les surfaces de stationnement imperméabilisées.

- **Exhaussement des sols**

Au sens de la présente définition et par opposition à l'affouillement du sol, il s'agit d'une surélévation du terrain naturel par l'apport complémentaire de matière.

- **Extension**

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction. Elle se différencie de l'annexe qui n'est pas accolée à la construction principale originelle.

- **Faîtage**

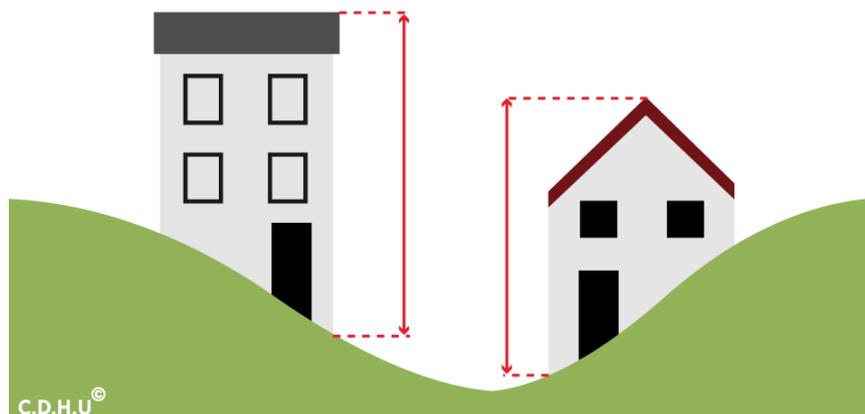
Ligne haute horizontale qui recouvre la toiture d'un bâtiment. Elle permet de faire la liaison entre les différents pans (versants) d'un toit.

- **Habitation légère de loisir**

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

- **Hauteur**

La hauteur des constructions correspond à la différence entre le niveau du faîtage (ou point le plus haut de la toiture, ouvrages techniques, cheminées et garde-corps exclus) et le point le plus bas du terrain fini au contact de la façade du bâtiment.



- **Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE)**

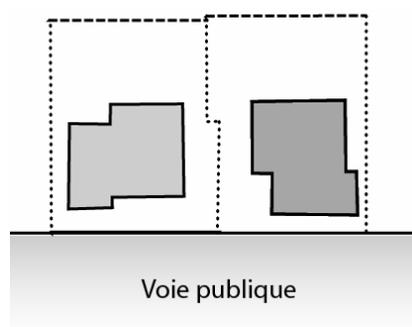
L'article L 511-1 du code de l'environnement définit comme une installation classée « *les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique* ». L'article L 511-2 du même code soumet les installations à autorisation, à enregistrement ou à déclaration suivant la gravité des dangers ou des inconvénients que peut présenter leur exploitation.

- **Liaison douce ou cheminement doux**

Voie dédiée à la circulation alternative aux transports motorisés, comme le vélo ou la marche à pied.

- **Limite séparative**

Limite séparant deux propriétés distinctes. On classe les limites séparatives en deux catégories : les limites latérales qui aboutissent à une voie publique, et les limites de fond de terrain qui n'ont aucun contact avec une voie publique.



..... limites séparatives latérales
 - - - - - limites séparatives de fond de terrain

- **Lotissement (article L 442-1 du code de l'urbanisme)**

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

- **Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics**

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc.

- **Recul ou retrait**

Le recul ou le retrait est la distance que doivent respecter les constructions par rapport à une limite définie. Cette limite peut être l'axe de la voie, l'alignement ou la limite séparative.

- **Résidences mobiles de loisirs**

Sont regardées comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

- **Rétention**

Action visant à recueillir et stocker les eaux pluviales durant les épisodes pluvieux en vue d'éviter ou de limiter leur impact sur les fonds aval et le réseau de collecte.

- **Sinistre**

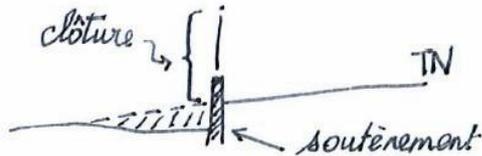
La notion de sinistre est assimilée à celle définie par le code des assurances. Elle correspond ici à un évènement fortuit ayant occasionné la destruction d'un bâtiment.

- **Soutènement (murs, enrochements, talus...)**

Dispositif « vertical » qui permet de contenir des terres existantes.

Des aménagements paysagers sont possibles, ils doivent viser l'équilibre des mouvements de terre. Lorsque les murs sont supérieurs à 2 mètres de haut, une déclaration préalable est nécessaire.

Un mur de soutènement peut être assimilé à une clôture s'il se situe en limite de propriété. Alors, la hauteur d'une clôture est mesurée, en tout point, à partir du terrain naturel en limite de propriété ou à l'alignement du domaine public.



▪ Surface de plancher

Cette notion remplace les anciennes surfaces de référence : Surfaces Hors d'Œuvre Nette (SHON) et Surface Hors d'Œuvre Brut (SHOB). Le décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011, publié au JO du 31 décembre 2011, en donne une définition, inscrit à l'article R 112-2 du code de l'urbanisme.

▪ Sursis à statuer

Décision motivée, par laquelle l'autorité compétente refuse de se prononcer immédiatement sur des demandes d'autorisation d'urbanisme. Cette décision concerne notamment :

- des aménagements sur des terrains compris dans le périmètre d'une déclaration d'utilité publique dès l'ouverture de l'enquête préalable ;
- des constructions susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreux les travaux publics, dont la mise à l'étude a été prise en considération ;
- des aménagements qui seraient incompatibles avec les prescriptions du futur plan local d'urbanisme en cours d'élaboration / révision.

▪ Terrain naturel

Terrain au moment du dépôt du projet. Dans le cas d'un permis modificatif, il s'agit du terrain au moment du permis initial.

▪ Toiture terrasse

Toiture horizontale d'une construction pouvant également être accessible.

▪ Unité foncière

Terrain composé d'une ou plusieurs parcelles cadastrales contiguës appartenant au même propriétaire.

TITRE I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Chapitre 1. Champ d'application territoriale du P.L.U.

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Bas-en-Basset (43).

Chapitre 2. Articulation des règles du Plan Local d'Urbanisme avec d'autres dispositions relatives à l'occupation ou à l'utilisation du sol

Section I. Dispositions de la partie législative du code de l'urbanisme portant sur le sursis à statuer et restant applicables, nonobstant les dispositions du présent P.L.U.

Article L. 424-1 : L'autorité compétente se prononce par arrêté sur la demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur la déclaration préalable.

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus aux articles L. 102-13 [**opération d'intérêt national**], L. 153-11 [**élaboration ou révision d'un P.L.U.**], L. 311-2 [**zone d'aménagement concerté**] et L. 313-2 [**élaboration ou révision d'un plan de sauvegarde**] du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement [**création d'un parc national**].

Il peut également être sursis à statuer [selon les modalités précisées aux alinéas 7 à 9 de l'article L.424-1] :

- dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la **déclaration d'utilité publique** d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération ;
- lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse **l'exécution de travaux publics ou une opération d'aménagement**, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics ou le projet d'aménagement a été pris en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ;

Article L. 102-13 : Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement dans le

périmètre des opérations d'intérêt national, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 424-1, dès lors que la mise à l'étude du projet d'aménagement a été prise en considération par l'autorité administrative compétente de l'Etat et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Article L. 153-11 (2^{ème} alinéa): A compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

Article L. 311-2 : A compter de la publication de l'acte créant une zone d'aménagement concerté, les propriétaires des terrains compris dans cette zone peuvent mettre en demeure la collectivité publique ou l'établissement public qui a pris l'initiative de la création de la zone, de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus à l'article L. 230-1.

Article L. 313-2 (2^{ème} alinéa): A compter de la publication de la décision prescrivant l'élaboration d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur ou sa révision, les travaux de la nature de ceux qui sont indiqués ci-dessus peuvent faire l'objet d'un sursis à statuer dans les conditions et délais prévus à l'article L. 424-1.

Article L. 331-6 : A compter de la décision de l'autorité administrative prenant en considération la création d'un parc national dans les conditions fixées par le décret prévu à l'article L. 331-7, les travaux, constructions et installations projetés dans les espaces ayant vocation à figurer dans le cœur du parc national qui auraient pour effet de modifier l'état des lieux ou l'aspect des espaces en cause sont soumis à autorisation de l'autorité administrative, ou, s'ils sont soumis à une autorisation d'urbanisme, à l'avis conforme de cette autorité.

Il peut être sursis à statuer sur les demandes d'autorisation dont ils font l'objet dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1 du code de l'urbanisme.

Section II. Dispositions de la partie réglementaire du code de l'urbanisme relatives aux limitations s'appliquant aux autorisations d'urbanisme, nonobstant les dispositions du présent P.L.U.

Article R. 111-2 [salubrité ou sécurité publique]: Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R. 111-4 [sites ou vestiges archéologiques]: Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R. 111-26 [environnement]: Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R. 111-27 [intégration paysagère]: Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Section III. Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire sont reportées dans une annexe spécifique du dossier du Plan Local d'Urbanisme. Les règles de chaque zone peuvent voir leur application modifiée, restreinte ou annulée par les effets particuliers d'une servitude d'utilité publique.

Lorsqu'un projet est concerné par une servitude, le pétitionnaire doit obligatoirement consulter le gestionnaire de la servitude en question.

Section IV. Desserte des constructions et aménagements

Outre les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme, les raccordements des constructions aux réseaux doivent également satisfaire :

- aux dispositions de l'article L. 111-11 qui précise notamment les éléments suivants : lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés ;
- aux règlements du service public d'assainissement non collectif (SPANC) et du service public de l'eau ;
- au règlement sanitaire départemental (R.S.D.) ;
- aux règles de salubrité et sécurité publique spécifiées notamment dans le Code civil, le Code de la santé publique, le Code de la construction et de l'habitation, le Code général des collectivités territoriales.

Section V. Emplacements réservés

L'article L 151-41 du code de l'urbanisme précise que :

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour

objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes ».

Chapitre 3. La division du territoire en zones

Le territoire communal de Bas-en-Basset (43) est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles, et zones naturelles et forestières selon la déclinaison synthétique suivante :

ZONE	Définition	Sous-secteur
UA	Zone urbaine ancienne correspondant au cœur historique du bourg et de certains hameaux	
UB	Extension de la zone urbaines ancienne (correspondant aux faubourgs)	Ubi : partie de la zone UB figurant dans le périmètre du PPRi de la Loire et de l'Ance du Nord
UC	Extension plus récente (principalement sous la forme de lotissements)	
UV	Zone urbaine dans les villages de la montagne	UVi : partie de la zone UV figurant dans le périmètre du PPRi de la Loire et de l'Ance du Nord
UE	Zone urbaine d'équipements (écoles, crèches...)	UEi : partie de la zone UE figurant dans le périmètre du PPRi de la Loire et de l'Ance du Nord
Uia	Zone industrielle et artisanale existante	Uiai : partie de la zone Uia figurant dans le périmètre du PPRi de la Loire et de l'Ance du Nord
1AUh	Zone à urbaniser à court terme, à vocation principale d'habitat	
1AUe	Zone à urbaniser à court terme, à vocation principale économique	
A	Zone agricole	Ai : partie de la zone A figurant dans le périmètre du PPRi de la Loire et de l'Ance du Nord
N	Zone naturelle et forestière	Ni : partie de la zone N figurant dans le périmètre du PPRi de la Loire et de l'Ance du Nord
Nc	Zone spécifique pour la carrière (comprenant l'extension prévue par arrêté préfectoral)	
NI	Zone naturelle de loisirs (correspondant aux campings)	Nli : partie de la zone NI figurant dans le périmètre du PPRi de la Loire et de l'Ance du Nord
Nt	Zone naturelle à vocation touristique (correspondant principalement au Château de Rochebaron)	

Le caractère des zones est précisé en chapeau introductif des dispositions qui s'y appliquent (Titre II. et suivants du présent règlement).

Chapitre 4. Champ d'application de la règle d'urbanisme

Section I. Adaptations mineures (article L 152-3 du code de l'urbanisme)

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section ».

Section II. Dérogations aux règles du Plan Local d'Urbanisme

Est admise dans l'ensemble des zones du présent plan local d'urbanisme la reconstruction à l'identique des constructions (régulièrement édifiées) détruites dans un délai de dix ans.

Toutefois, la reconstruction pourra être refusée dans le cas où le terrain d'assiette de la construction est concerné par un emplacement réservé ou une servitude d'utilité publique. La reconstruction pourra également être refusée si celle-ci est susceptible de générer des problèmes au regard de la sécurité routière.

En outre, **l'article L 152-4 du code de l'urbanisme** indique que :

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire ».

L'article L 152-5 du code de l'urbanisme ajoute que :

« 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 ».

Section III. Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration préalable

Outre les constructions soumises au régime du permis de construire, certaines occupations ou utilisations du sol doivent être soumises à autorisation ou déclaration préalable, parmi lesquelles :

- l'édification des clôtures, conformément à l'article R 421-12 du code de l'urbanisme, et à la délibération du Conseil Municipal ;
- le droit de préemption urbain, conformément à la délibération du Conseil Municipal, dans l'ensemble des zones urbaines.

TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

URBAINES

Chapitre 1. Dispositions applicables à la zone UA

Caractère de la zone

La zone UA correspond au cœur historique du bourg et des principaux hameaux de la vallée (le Roure, Labiec, Lamure, Fouilloux, etc.), destinés à être urbanisés au regard notamment de l'éloignement leur importance historique. La capacité des réseaux permet aussi la réalisation de constructions nouvelles. La densification sera principalement recherchée.

La zone UA a comme vocation principale l'habitat, bien que les occupations mixtes habitat / activités (commerces, services, équipements publics, artisanat) soient permises. Elle est constituée principalement de bâti ancien.

Section I. Affectation des sols et destination des constructions

I.I. Constructions, activités, usages et affectations des sols interdits

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Exploitation agricole ;
- Commerce de gros ;
- Industrie ;
- Entrepôt.

Sont également interdits les usages et affectations des sols suivants :

- Les caravanes ;
- Le camping ;
- Les habitations légères de loisirs (HLL) ;
- Les résidences mobiles de loisirs ;
- Les carrières.

I.II. Constructions, activités, usages et affectations des sols soumis à conditions particulières

Sans objet.

I.III. Constructions et activités autorisées

Sont autorisées les constructions ayant la destination suivante :

- Habitation ;
- Artisanat et commerce de détail ;
- Restauration ;
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Hébergement hôtelier et touristique ;
- Cinéma ;
- Equipement d'intérêt collectif et services publics ;
- Bureau ;
- Centre de congrès et d'exposition.

I.IV. Mixité sociale et fonctionnelle en zones urbaines ou à urbaniser

La construction d'un immeuble d'habitation de plus de 600 m² de surface de plancher devra s'accompagner de la création d'un ou plusieurs locaux commerciaux dont la surface de plancher doit être égale à au moins 10 % du total de celle de l'immeuble.

Section II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Par rapport aux éléments faisant référence à l'aspect extérieur des constructions, les pétitionnaires sont invités à se rapprocher des services de l'architecte-conseil du C.A.U.E.

II.I. Volumétrie et implantation des constructions

a) Implantation

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit en respectant une distance de 3 mètres minimum par rapport à la limite de l'emprise publique.

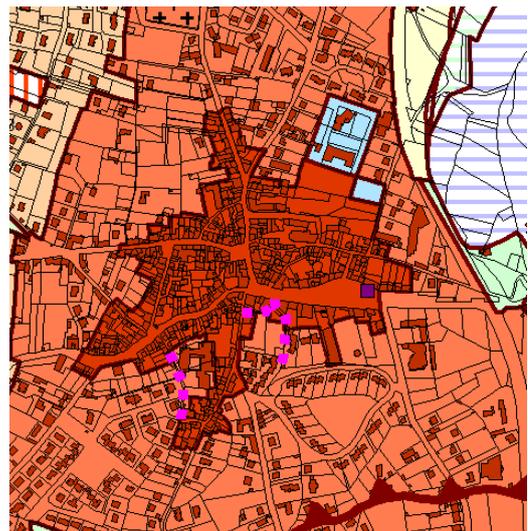
En limites séparatives, il est exigé une distance minimale au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire, sans que cette distance ne puisse être inférieure à 3 mètres. Les nouvelles constructions qui ne respecteront pas cette marge de recul pourront uniquement s'implanter en limite parcellaire.

b) Hauteur

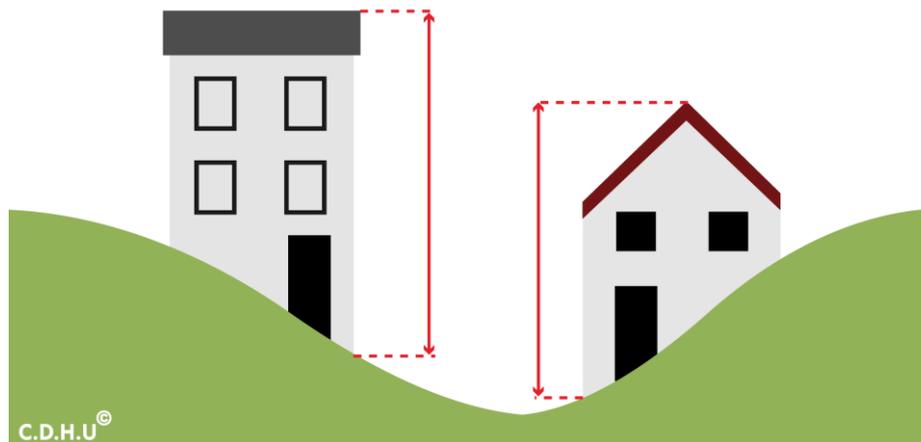
La hauteur maximale définie pour la construction principale est de :

- 16 mètres dans le bourg de Bas (cf. plan ci-après) ;
- 12 mètres dans les autres zones UA de la commune.

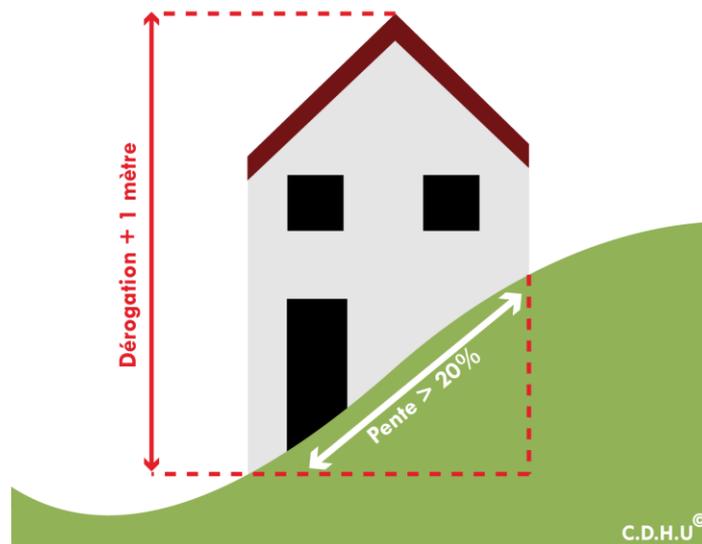
Zone UA du "bourg de Bas"



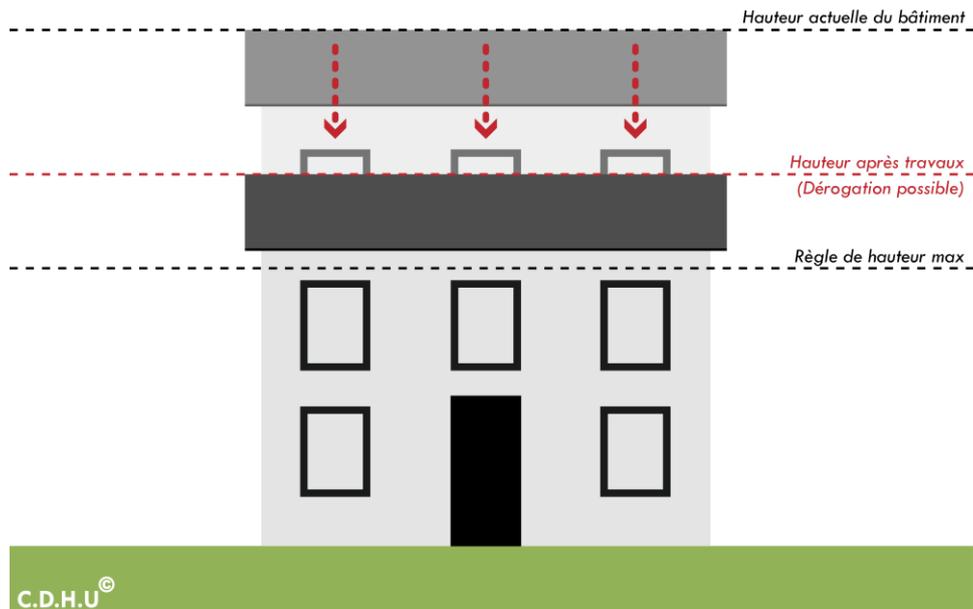
Pour rappel, la hauteur des constructions correspond à la différence entre le niveau du faitage (ou point le plus haut de la toiture, ouvrages techniques, cheminées et garde-corps exclus) et le point le plus bas du terrain fini au contact de la façade du bâtiment.



Toutefois, de nombreux terrains étant en pente, il pourra être dérogé à cette règle lorsque la pente est supérieure à 20 % (soit $11^{\circ}15$) entre les deux extrémités de la construction. La hauteur maximale pourra alors être augmentée de 1 mètre (en suivant la même définition que précédemment).



Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.



Dans le cadre de la réhabilitation ou de l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure aux règles imposées, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci ne puisse être dépassée.



II.II. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

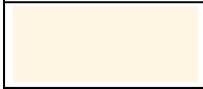
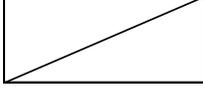
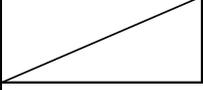
Les constructions doivent établir une continuité évidente de perception et d'aménagement avec le bâti environnant. A cette fin, elles sont composées dans un rapport étroit avec les constructions voisines en intégrant les grands principes de leur volumétrie et le lien avec l'espace public. On

recherche de préférence des volumes simples, soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour.

Aucune architecture contemporaine n'est autorisée.

a) Façades et ouvertures

Les couleurs des façades devront s'inscrire dans la palette de couleurs définie ci-après² :

RAL 1013 Blanc perlé	RAL 2000 Orangé	RAL 3000 Rouge	RAL 4000 Violet	RAL 5000 Bleu
				
RAL 1014 Ivoire				
				
RAL 1015 Ivoire clair				
				
RAL 6000 Vert	RAL 7030 Gris pierre	RAL 8000 Brun	RAL 9002 Blanc gris	
				
RAL 7032 Gris silex				
				
RAL 7044 Gris soie				
				
RAL 7047 Telegris 4				
				

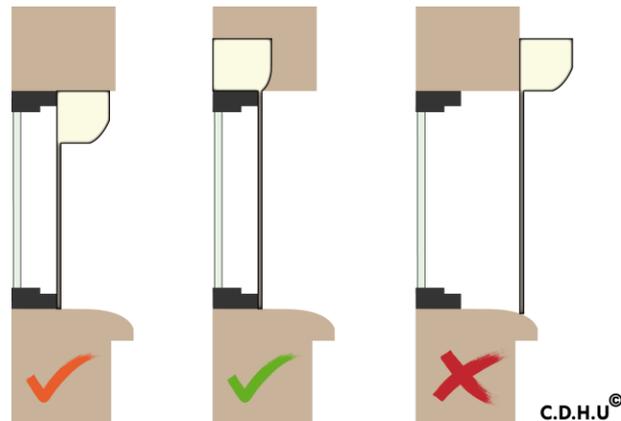
Ce nuancier ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, pour lesquels la palette est plus large, incluant notamment tous les RAL 7000 à 7048.

² Le nuancier proposé est issu du recueil des couleurs RAL-Classic (registre RAL 840-HR - couleurs mâtes). Des couleurs équivalentes chez des fournisseurs (PAREX, VICAT, etc.) peuvent être proposées. De même, **des couleurs un peu plus foncées seront admises pour les encadrements d'ouvertures**, après avis du CAUE.

De même, le nuancier ne s'applique pas aux constructions présentant un bardage bois.

Enfin, dans le cas où un bâtiment existant ne respecte pas ce nuancier, il sera recherché pour son extension la meilleure harmonie possible avec l'existant et le bâti environnant, même si le nuancier n'est pas respecté.

Au niveau des ouvertures, les volets battants seront privilégiés. S'il s'agit de volets roulants, ils ne devront pas être saillie et, de préférence (si possible techniquement), encastrés dans la maçonnerie.



Les fenêtres seront plus hautes que larges (à l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics).

b) Toitures

Les toitures comporteront un maximum de quatre pans.

Elles devront respecter une inclinaison de pente inférieure à 30°.

En cas de toiture terrasse, une végétalisation sera privilégiée.

Les couvertures doivent être de teinte rouge brique, suivant le nuancier défini ci-après³ :

RAL 3004 Rouge pourpre	RAL 3011 Rouge brun
	

Lorsque des tuiles sont utilisées, elles doivent être de forme "canal".

³ Le nuancier proposé est issu du recueil des couleurs RAL-Classic (registre RAL 840-HR - couleurs mâtes). Des couleurs équivalentes peuvent être proposées.

Ces deux dernières dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Aussi, et dans tous les cas, le nuancier ne s'applique pas pour les toitures végétalisées.

Enfin, les prolongements de toitures existantes doivent respecter la même teinte que la toiture existante, à l'exception des vérandas, même si le nuancier n'est pas respecté.

c) Clôtures

L'édification d'une clôture n'est pas obligatoire.

Les nouvelles clôtures peuvent être constituées :

- soit d'un mur plein, surmonté ou non d'une lisse ;
- soit d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage ;
- soit d'un grillage seul.

La hauteur maximale autorisée est alors de 2 mètres. Cette hauteur maximale est ramenée à 1 mètre lorsque la clôture est composée d'un mur plein.

Les haies vives seront constituées de préférence d'essences locales et variées.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles, avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

Les clôtures situées à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en réduisant la visibilité.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (agglomérés, parpaings, etc.).

II.III. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Pour les plantations, les essences locales avec des végétaux variés et les feuillus seront privilégiés.

Toute nouvelle construction dont la surface de toiture est supérieure à 200 m² devra prévoir une cuve de rétention pour la récupération des eaux de pluie, sauf impossibilité liée au parcellaire.

II.IV. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sauf impossibilité liée au parcellaire.

Par ailleurs, il est exigé, pour les constructions à usage d'habitation collective, une place de stationnement par tranche de 75 m² de surface de plancher de construction avec au minimum une place par logement.

Section III. Equipements et réseaux

III.I. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé et carrossable en tous temps sur les fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de brancardage et de la protection civile. Ils doivent également être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

III.II. Conditions de desserte par les réseaux

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression suffisante raccordé aux réseaux publics.

Toute nouvelle construction principale doit prévoir des canalisations séparées (eaux usées / eaux pluviales) jusqu'en limite du domaine public, y compris si le réseau est unitaire au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

Chapitre 2. Dispositions applicables à la zone UB

Caractère de la zone

La zone UB correspond aux extensions de la zone urbaine ancienne ("UA"), principalement au niveau du bourg et des hameaux de Basset, les Salles et Gourdon, destinées à être urbanisées au regard notamment des potentialités d'optimisation du foncier. En effet, il s'agit souvent d'urbanisation linéaire ayant laissé des possibilités de constructions en deuxième rideau ou en cœur d'îlot.

Là aussi, c'est donc la densification du bâti qui sera principalement recherchée. La capacité des réseaux permet la réalisation de constructions nouvelles.

La zone UB a comme vocation principale l'habitat, bien que les occupations mixtes habitat / activités (commerces, services, équipements publics, artisanat) soient permises (mais nettement moins présentes qu'en zone UA). Elle est constituée principalement de bâti de la deuxième moitié du 20ème siècle.

Elle fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, à Basset.

Elle contient un sous secteur UB_i, qui englobe les surfaces comprises dans le périmètre du PPRi de la Loire et de l'Ance du Nord (zones rouge et bleue confondues). A l'intérieur du sous-secteur UB_i, c'est le règlement du PPRi, annexé au P.L.U., qui s'applique pour les constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés ou soumis à conditions particulières.

Section I. Affectation des sols et destination des constructions

I.I. Constructions, activités, usages et affectations des sols interdits

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Exploitation agricole ;
- Commerce de gros ;
- Industrie ;
- Entrepôt.

Sont également interdits les usages et affectations des sols suivants :

- Les caravanes ;

- Le camping ;
- Les habitations légères de loisirs (HLL) ;
- Les résidences mobiles de loisirs ;
- Les carrières.

I.II. Constructions, activités, usages et affectations des sols soumis à conditions particulières

Sans objet.

I.III. Constructions et activités autorisées

Sont autorisées les constructions ayant la destination suivante :

- Habitation ;
- Artisanat et commerce de détail ;
- Restauration ;
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Hébergement hôtelier et touristique ;
- Cinéma ;
- Equipement d'intérêt collectif et services publics ;
- Bureau ;
- Centre de congrès et d'exposition.

I.IV. Mixité sociale et fonctionnelle en zones urbaines ou à urbaniser

Au niveau de l'orientation d'aménagement et de programmation de Basset, les lots qui seront créés devront être variés en superficie.

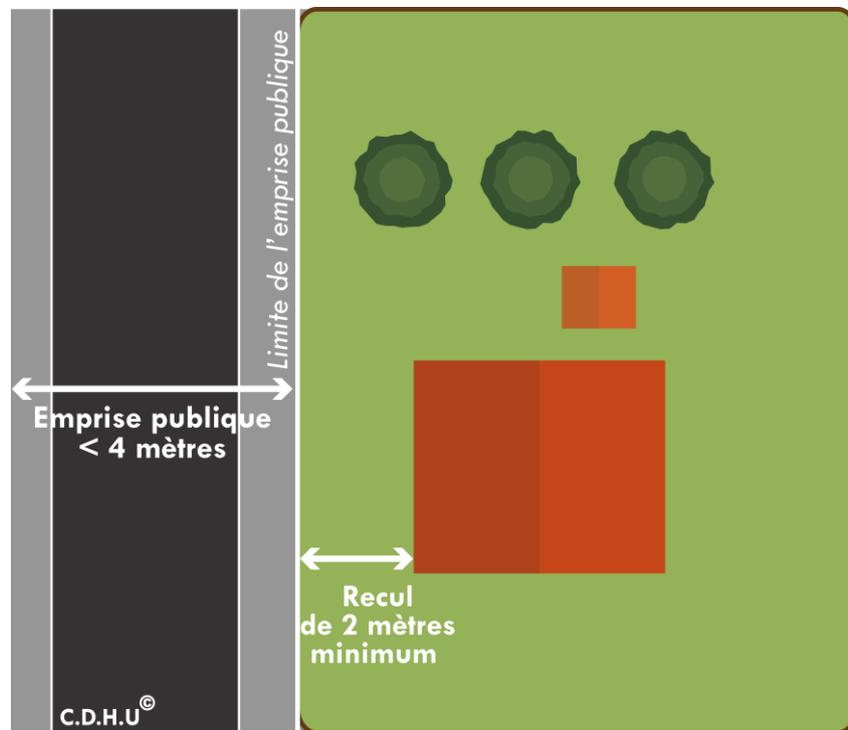
Section II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Par rapport aux éléments faisant référence à l'aspect extérieur des constructions, les pétitionnaires sont invités à se rapprocher des services de l'architecte-conseil du C.A.U.E.

II.I. Volumétrie et implantation des constructions

a) Implantation

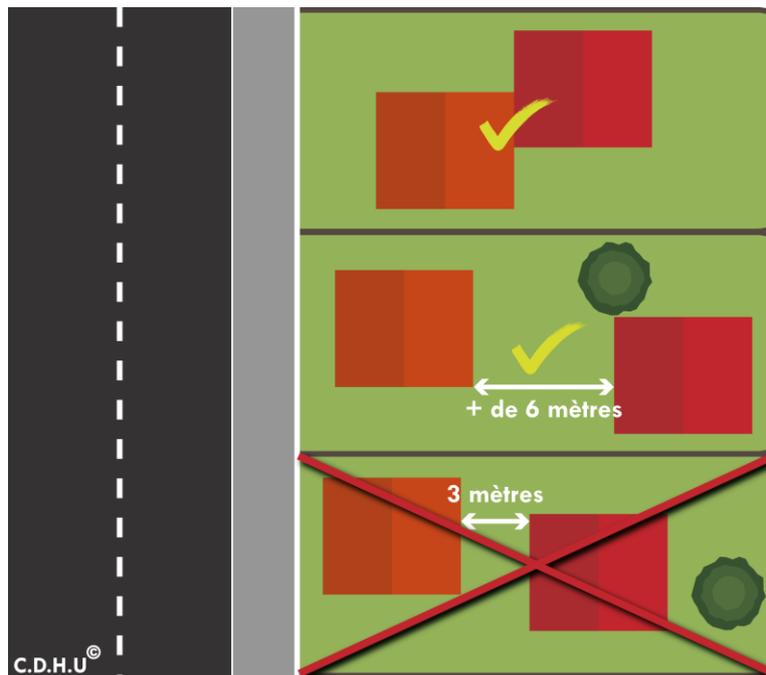
Dès lors que la largeur d'une emprise publique est inférieure à 4 mètres, les nouvelles constructions (y compris les annexes) devront s'implanter avec un recul minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement.



En dehors de ce cas de figure, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est libre.

En limites séparatives, il est exigé une distance minimale au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire, sans que cette distance ne puisse être inférieure à 3 mètres. Les nouvelles constructions qui ne respecteront pas cette marge de recul pourront uniquement s'implanter en limite parcellaire.

Sur une même propriété, deux habitations devront soit être accolées, soit respecter une distance minimale entre elles de 6 mètres.



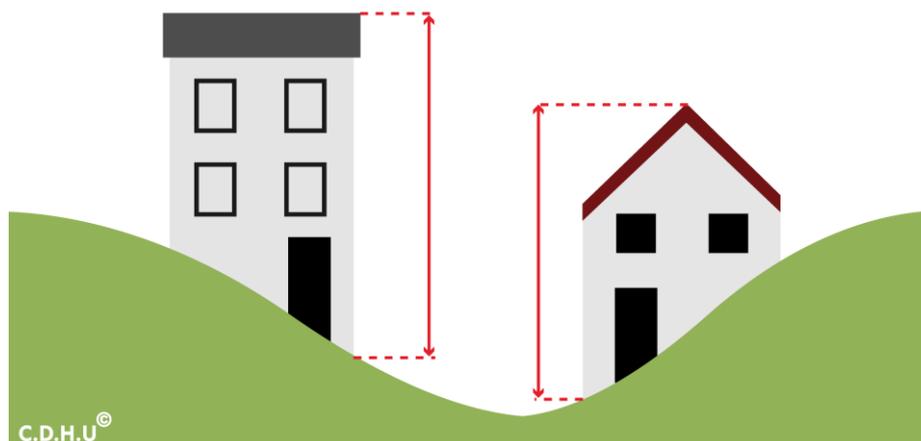
Peut être dérogé à cette règle dans le cadre d'un lotissement, où deux habitations devront soit être accolées, soit respecter une distance minimale entre elles au moins égale à la moitié de la hauteur de la plus haute des habitations à construire, sans que cette distance ne puisse être inférieure à 3 mètres.

b) Hauteur

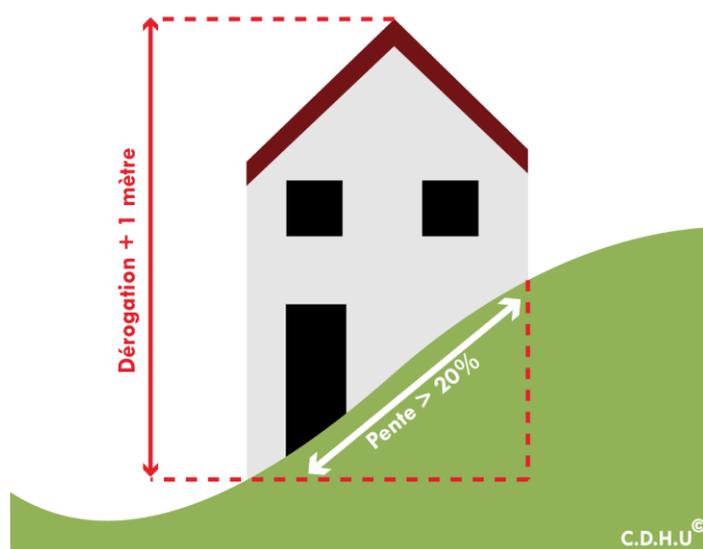
La hauteur maximale définie pour la construction principale est de :

- 9 mètres pour les habitations individuelles ;
- 14 mètres pour les habitations collectives, ainsi que pour les autres destinations et sous-destinations autorisées dans la zone.

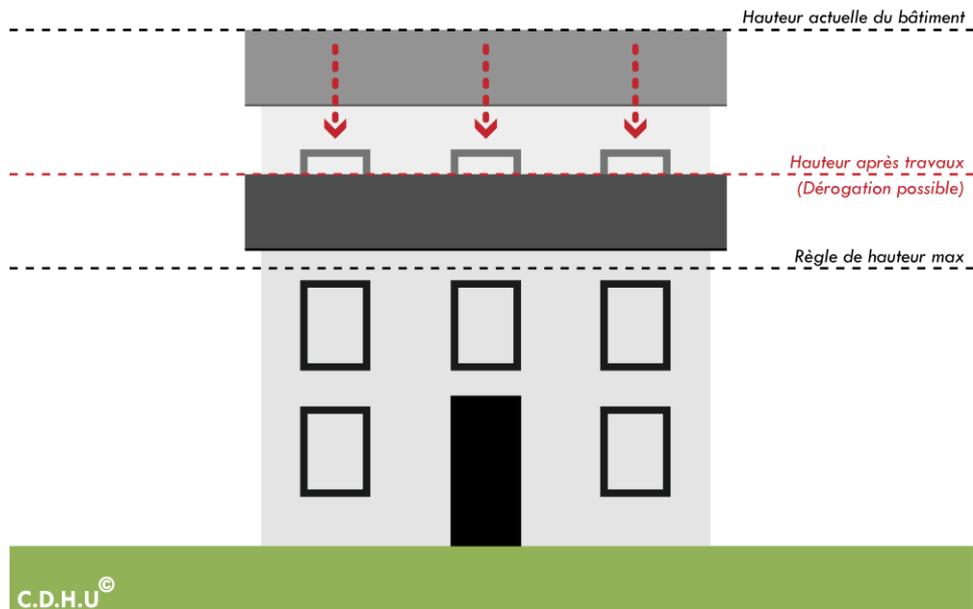
Pour rappel, la hauteur des constructions correspond à la différence entre le niveau du faitage (ou point le plus haut de la toiture, ouvrages techniques, cheminées et garde-corps exclus) et le point le plus bas du terrain fini au contact de la façade du bâtiment.



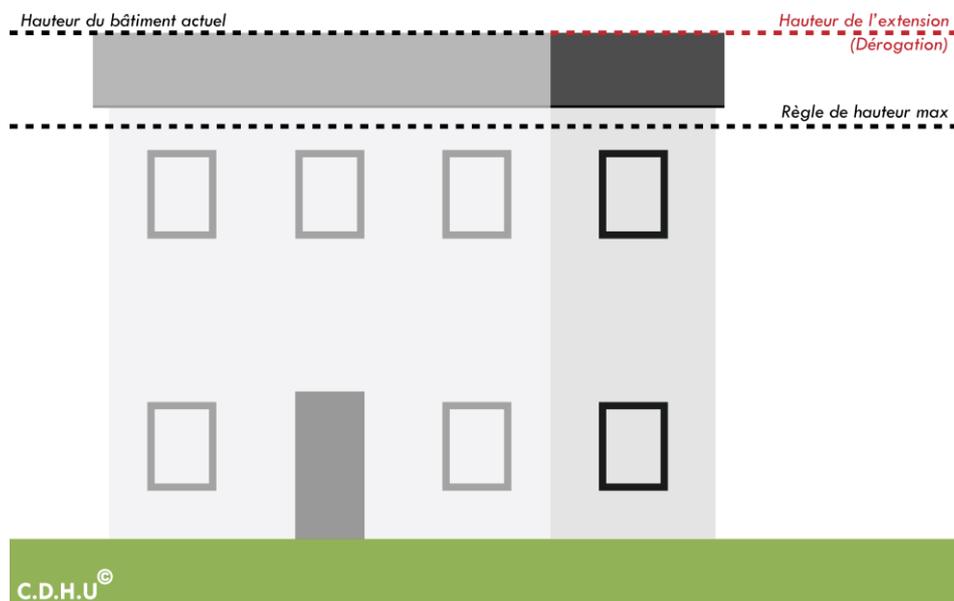
Toutefois, de nombreux terrains étant en pente, il pourra être dérogé à cette règle lorsque la pente est supérieure à 20 % (soit 11°15) entre les deux extrémités de la construction. La hauteur maximale pourra alors être augmentée de 1 mètre (en suivant la même définition que précédemment).



Dans tous les cas, il sera recherché la meilleure adaptation possible à la topographie naturelle. Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.



Dans le cadre de la réhabilitation ou de l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure aux règles imposées, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci ne puisse être dépassée.



Concernant les annexes, leur hauteur ne devra pas dépasser celle de la construction principale à laquelle elles sont rattachées.

c) Densité

Au niveau de l'orientation d'aménagement et de programmation de Basset, une densité minimale est imposée, à savoir la construction d'un minimum de 8 logements au total.

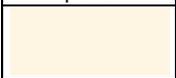
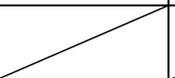
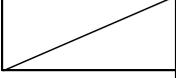
II.II. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions doivent établir une continuité évidente de perception et d'aménagement avec le bâti environnant. A cette fin, elles sont composées dans un rapport étroit avec les constructions voisines en intégrant les grands principes de leur volumétrie et le lien avec l'espace public. On recherche de préférence des volumes simples, soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour.

Une architecture contemporaine peut être autorisée dans la mesure où elle répond aux critères d'insertion dans le site.

a) Façades et ouvertures

Les couleurs des façades devront s'inscrire dans la palette de couleurs définie ci-après⁴ :

RAL 1013 Blanc perlé	RAL 2000 Orangé	RAL 3000 Rouge	RAL 4000 Violet	RAL 5000 Bleu
				
RAL 1014 Ivoire				
				
RAL 1015 Ivoire clair				
				
RAL 6000 Vert	RAL 7030 Gris pierre	RAL 8000 Brun	RAL 9002 Blanc gris	
				
RAL 7032 Gris silix				
				
RAL 7044 Gris soie				
				
RAL 7047 Telegris 4				
				

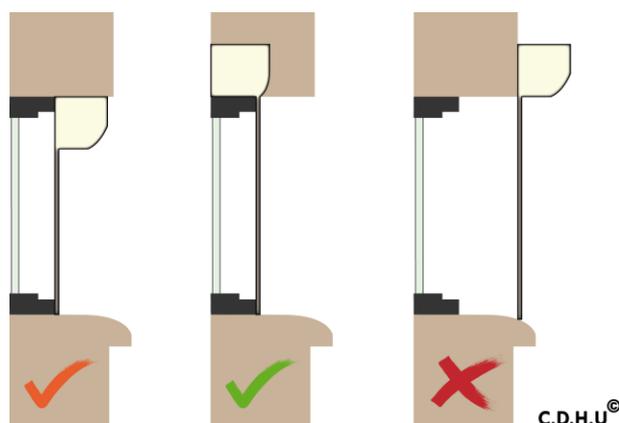
⁴ Le nuancier proposé est issu du recueil des couleurs RAL-Classic (registre RAL 840-HR - couleurs mâtes). Des couleurs équivalentes chez des fournisseurs (PAREX, VICAT, etc.) peuvent être proposées. De même, **des couleurs un peu plus foncées seront admises pour les encadrements d'ouvertures**, après avis du CAUE.

Ce nuancier ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, pour lesquels la palette est plus large, incluant notamment tous les RAL 7000 à 7048.

De même, le nuancier ne s'applique pas aux constructions présentant un bardage bois.

Enfin, dans le cas où un bâtiment existant ne respecte pas ce nuancier, il sera recherché pour son extension la meilleure harmonie possible avec l'existant et le bâti environnant, même si le nuancier n'est pas respecté.

Au niveau des ouvertures, les volets battants seront privilégiés. S'il s'agit de volets roulants, ils ne devront pas être saillie et, de préférence (si possible techniquement), encastrés dans la maçonnerie.



b) Toitures

Les toitures comporteront un maximum de quatre pans.

Elles devront respecter une inclinaison de pente inférieure à 30°.

En cas de toiture terrasse, une végétalisation sera privilégiée.

Les couvertures doivent être de teinte rouge brique, suivant le nuancier défini ci-après⁵ :

RAL 3004 Rouge pourpre	RAL 3011 Rouge brun
	

Lorsque des tuiles sont utilisées, elles doivent être de forme "canal".

⁵ Le nuancier proposé est issu du recueil des couleurs RAL-Classic (registre RAL 840-HR - couleurs mâtes). Des couleurs équivalentes peuvent être proposées.

Ces deux dernières dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Aussi, et dans tous les cas, le nuancier ne s'applique pas pour les toitures végétalisées.

Enfin, les prolongements de toitures existantes doivent respecter la même teinte que la toiture existante, à l'exception des vérandas, même si le nuancier n'est pas respecté.

c) Clôtures

L'édification d'une clôture n'est pas obligatoire.

Les nouvelles clôtures peuvent être constituées :

- soit d'un mur plein, surmonté ou non d'une lisse ;
- soit d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage ;
- soit d'un grillage seul.

La hauteur maximale autorisée est alors de 2 mètres. Cette hauteur maximale est ramenée à 1 mètre lorsque la clôture est composée d'un mur plein.

Les haies vives seront constituées de préférence d'essences locales et variées.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles, avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

Les clôtures situées à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en réduisant la visibilité.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (agglomérés, parpaings, etc.).

II.III. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Pour les plantations, les essences locales avec des végétaux variés et les feuillus seront privilégiés.

Toute nouvelle construction dont la surface de toiture est supérieure à 200 m² devra prévoir une cuve de rétention pour la récupération des eaux de pluie, sauf impossibilité liée au parcellaire.

II.IV. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé, pour les constructions à usage d'habitation individuelle, au minimum deux places de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage d'habitation collective, il est exigé une place de stationnement par tranche de 75 m² de surface de plancher de construction avec au minimum une place par logement.

Pour les constructions à usage de commerce, il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 50 % de la surface de plancher (ex : pour 800 m² de surface de plancher, minimum 400 m² de stationnement).

Section III. Equipements et réseaux

III.I. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé et carrossable en tous temps sur les fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de brancardage et de la protection civile. Ils doivent également être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Au niveau de l'orientation d'aménagement et de programmation de Basset, aucune voirie de desserte en impasse ne sera autorisée. Les voiries seront à sens unique.

III.II. Conditions de desserte par les réseaux

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression suffisante raccordé aux réseaux publics.

Toute nouvelle construction principale doit prévoir des canalisations séparées (eaux usées / eaux pluviales) jusqu'en limite du domaine public, y compris si le réseau est unitaire au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

Chapitre 3. Dispositions applicables à la zone UC

Caractère de la zone

La zone UC correspond aux zones d'extension urbaine les plus récentes (autour du bourg, de Saint-Julien et de Ranchevoux notamment) et aux secteurs dont la configuration (site paysager, topographie, état des réseaux) ne permet pas une densification trop importante.

La réalisation de constructions nouvelles est néanmoins possible, l'habitat individuel étant la forme privilégiée.

Section I. Affectation des sols et destination des constructions

I.I. Constructions, activités, usages et affectations des sols interdits

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Exploitation agricole ;
- Commerce de gros ;
- Industrie ;
- Entrepôt.

Sont également interdits les usages et affectations des sols suivants :

- Les caravanes ;
- Le camping ;
- Les habitations légères de loisirs (HLL) ;
- Les résidences mobiles de loisirs ;
- Les carrières.

I.II. Constructions, activités, usages et affectations des sols soumis à conditions particulières

Sans objet.

I.III. Constructions et activités autorisées

Sont autorisées les constructions ayant la destination suivante :

- Habitation ;
- Artisanat et commerce de détail ;
- Restauration ;
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Hébergement hôtelier et touristique ;
- Cinéma ;
- Equipement d'intérêt collectif et services publics ;
- Bureau ;
- Centre de congrès et d'exposition.

I.IV. Mixité sociale et fonctionnelle en zones urbaines ou à urbaniser

Sans objet.

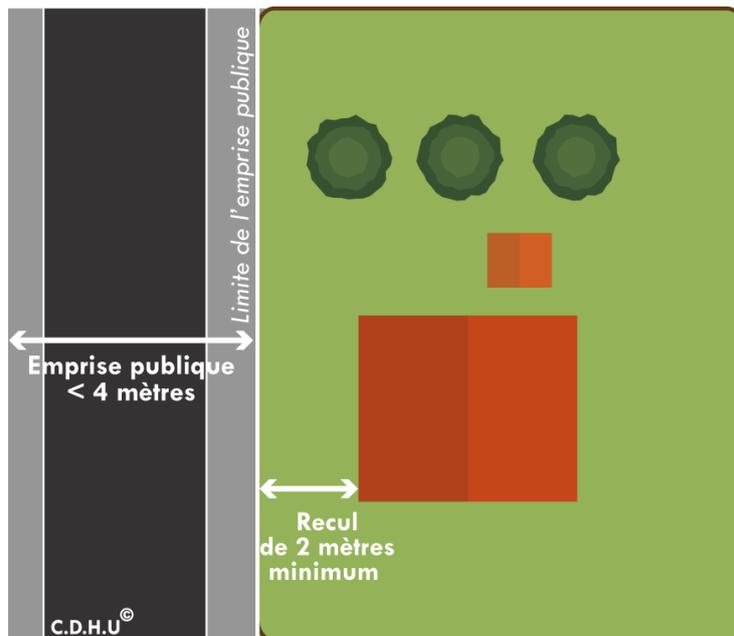
Section II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Par rapport aux éléments faisant référence à l'aspect extérieur des constructions, les pétitionnaires sont invités à se rapprocher des services de l'architecte-conseil du C.A.U.E.

II.I. Volumétrie et implantation des constructions

a) Implantation

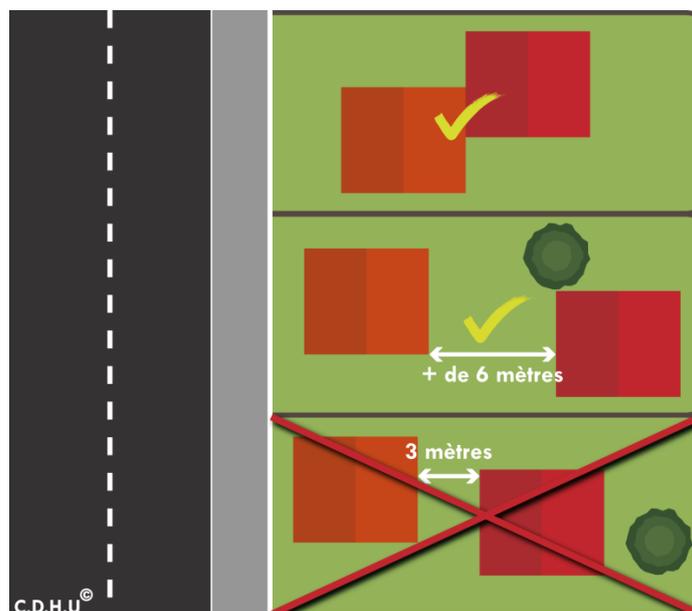
Dès lors que la largeur d'une emprise publique est inférieure à 4 mètres, les nouvelles constructions (y compris les annexes) devront s'implanter avec un recul minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement.



En dehors de ce cas de figure, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est libre.

En limites séparatives, il est exigé une distance minimale au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire, sans que cette distance ne puisse être inférieure à 3 mètres. Les nouvelles constructions qui ne respecteront pas cette marge de recul pourront uniquement s'implanter en limite parcellaire.

Sur une même propriété, deux habitations devront soit être accolées, soit respecter une distance minimale entre elles de 6 mètres.



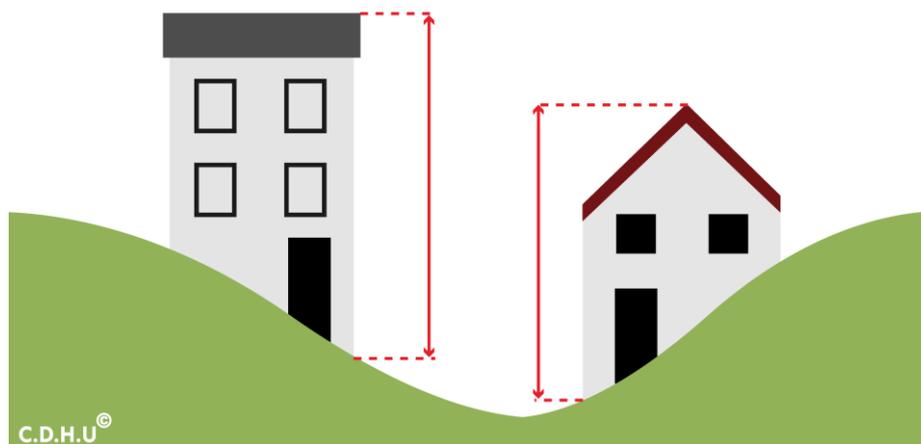
Peut être dérogé à cette règle dans le cadre d'un lotissement, où deux habitations devront soit être accolées, soit respecter une distance minimale entre elles au moins égale à la moitié de la hauteur de la plus haute des habitations à construire, sans que cette distance ne puisse être inférieure à 3 mètres.

b) Hauteur

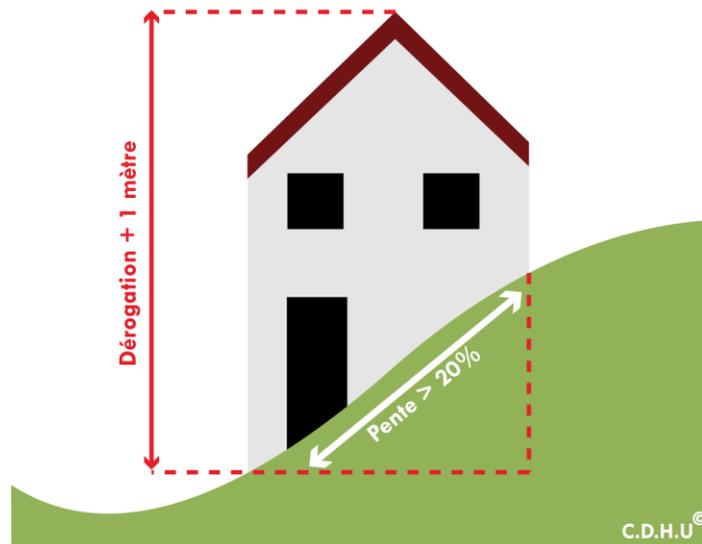
La hauteur maximale définie pour la construction principale est de :

- 9 mètres pour les habitations ;
- 12 mètres pour les autres destinations et sous-destinations autorisées dans la zone.

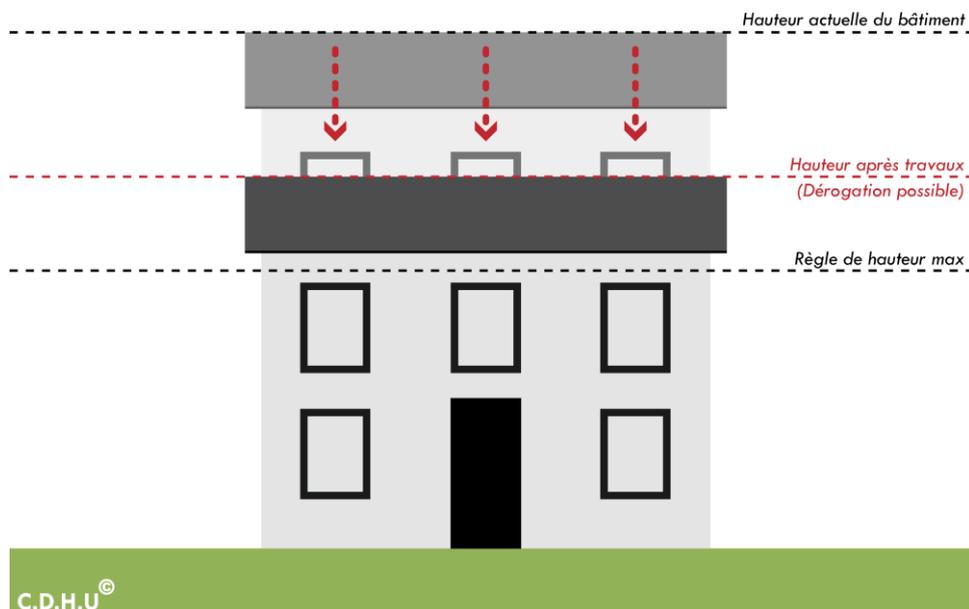
Pour rappel, la hauteur des constructions correspond à la différence entre le niveau du faitage (ou point le plus haut de la toiture, ouvrages techniques, cheminées et garde-corps exclus) et le point le plus bas du terrain fini au contact de la façade du bâtiment.



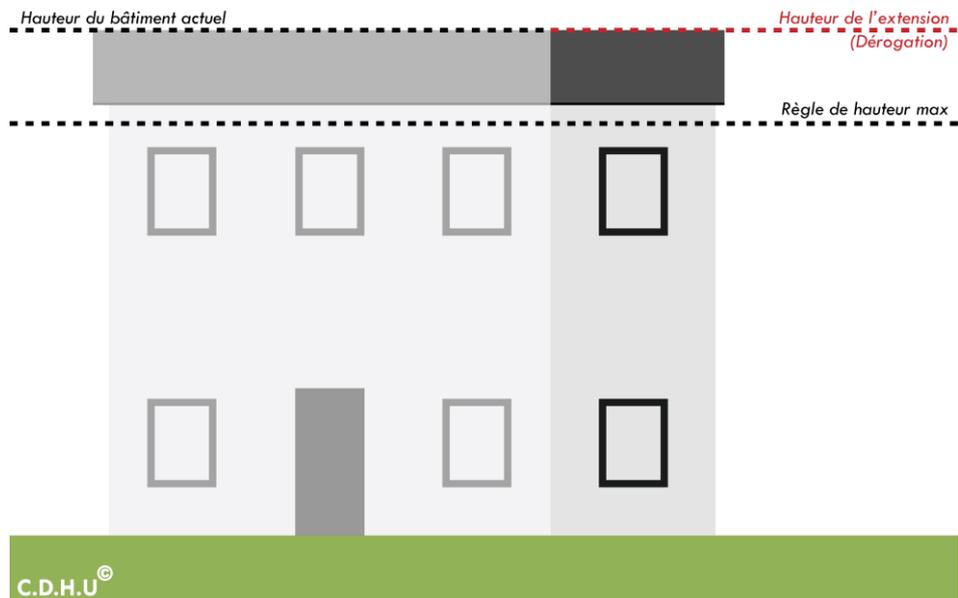
Toutefois, de nombreux terrains étant en pente, il pourra être dérogé à cette règle lorsque la pente est supérieure à 20 % (soit 11°15) entre les deux extrémités de la construction. La hauteur maximale pourra alors être augmentée de 1 mètre (en suivant la même définition que précédemment).



Dans tous les cas, il sera recherché la meilleure adaptation possible à la topographie naturelle. Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.



Dans le cadre de la réhabilitation ou de l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure aux règles imposées, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci ne puisse être dépassée.



Concernant les annexes, leur hauteur ne devra pas dépasser celle de la construction principale à laquelle elles sont rattachées.

II.II. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions doivent établir une continuité évidente de perception et d'aménagement avec le bâti environnant. A cette fin, elles sont composées dans un rapport étroit avec les constructions voisines en intégrant les grands principes de leur volumétrie et le lien avec l'espace public. On recherche de préférence des volumes simples, soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour.

Une architecture contemporaine peut être autorisée dans la mesure où elle répond aux critères d'insertion dans le site.

a) Façades et ouvertures

Les couleurs des façades devront s'inscrire dans la palette de couleurs définie ci-après⁶ :

RAL 1013 Blanc perlé	RAL 2000 Orangé	RAL 3000 Rouge	RAL 4000 Violet	RAL 5000 Bleu
				
RAL 1014 Ivoire				
				
RAL 1015 Ivoire clair				
				
RAL 6000 Vert	RAL 7030 Gris pierre	RAL 8000 Brun	RAL 9002 Blanc gris	
				
RAL 7032 Gris silex				
				
RAL 7044 Gris soie				
				
RAL 7047 Telegris 4				
				

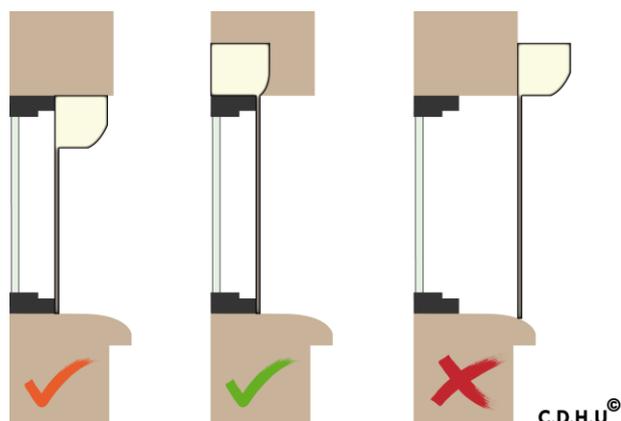
Ce nuancier ne s'applique pas pour les équipement d'intérêt collectif et services publics, pour lesquels la palette est plus large, incluant notamment tous les RAL 7000 à 7048.

De même, le nuancier ne s'applique pas aux constructions présentant un bardage bois.

Enfin, dans le cas où un bâtiment existant ne respecte pas ce nuancier, il sera recherché pour son extension la meilleure harmonie possible avec l'existant et le bâti environnant, même si le nuancier n'est pas respecté.

⁶ Le nuancier proposé est issu du recueil des couleurs RAL-Classic (registre RAL 840-HR - couleurs mâtes). Des couleurs équivalentes chez des fournisseurs (PAREX, VICAT, etc.) peuvent être proposées. De même, **des couleurs un peu plus foncées seront admises pour les encadrements d'ouvertures**, après avis du CAUE.

Au niveau des ouvertures, les volets battants seront privilégiés. S'il s'agit de volets roulants, ils ne devront pas être saillie et, de préférence (si possible techniquement), encastrés dans la maçonnerie.



b) Toitures

Les toitures comporteront un maximum de quatre pans.

Elles devront respecter une inclinaison de pente inférieure à 30°.

En cas de toiture terrasse, une végétalisation sera privilégiée.

Les couvertures doivent être de teinte rouge brique, suivant le nuancier défini ci-après⁷ :

RAL 3004 Rouge pourpre	RAL 3011 Rouge brun
	

Lorsque des tuiles sont utilisées, elles doivent être de forme "canal".

Ces deux dernières dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Aussi, et dans tous les cas, le nuancier ne s'applique pas pour les toitures végétalisées.

Enfin, les prolongements de toitures existantes doivent respecter la même teinte que la toiture existante, à l'exception des vérandas, même si le nuancier n'est pas respecté.

c) Clôtures

L'édification d'une clôture n'est pas obligatoire.

⁷ Le nuancier proposé est issu du recueil des couleurs RAL-Classic (registre RAL 840-HR - couleurs mâtes). Des couleurs équivalentes peuvent être proposées.

Les nouvelles clôtures peuvent être constituées :

- soit d'un mur plein, surmonté ou non d'une lisse ;
- soit d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage ;
- soit d'un grillage seul.

La hauteur maximale autorisée est alors de 2 mètres. Cette hauteur maximale est ramenée à 1 mètre lorsque la clôture est composée d'un mur plein.

Les haies vives seront constituées de préférence d'essences locales et variées.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles, avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

Les clôtures situées à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en réduisant la visibilité.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (agglomérés, parpaings, etc.).

II.III. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Pour les plantations, les essences locales avec des végétaux variés et les feuillus seront privilégiés.

Toute nouvelle construction dont la surface de toiture est supérieure à 200 m² devra prévoir une cuve de rétention pour la récupération des eaux de pluie, sauf impossibilité liée au parcellaire.

II.IV. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé, pour les constructions à usage d'habitation, au minimum deux places de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage de commerce, il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 50 % de la surface de plancher (ex : pour 800 m² de surface de plancher, minimum 400 m² de stationnement).

Section III. Equipements et réseaux

III.I. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé et carrossable en tous temps sur les fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de brancardage et de la protection civile. Ils doivent également être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

III.II. Conditions de desserte par les réseaux

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression suffisante raccordé aux réseaux publics.

Toute nouvelle construction principale doit prévoir des canalisations séparées (eaux usées / eaux pluviales) jusqu'en limite du domaine public, y compris si le réseau est unitaire au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

Chapitre 4. Dispositions applicables à la zone UV

Caractère de la zone

La zone UV correspond aux principaux hameaux de la montagne bassoise (Lacombe, Pizet, Thezenac, etc.), destinés à être urbanisés dans une moindre mesure que les précédentes zones en raison de leur localisation (relief le plus souvent escarpé, éloignement des commerces et activités).

Néanmoins, la capacité des réseaux permet la réalisation de constructions nouvelles.

La zone UV a comme vocation principale l'habitat, bien que les occupations mixtes habitat / activités (commerces, services, équipements publics, artisanat) soient permises. Elle est constituée en grande majorité de bâti ancien (nombreuses anciennes fermes).

Elle contient un sous secteur UVi, qui englobe les surfaces comprises dans le périmètre du PPRI de la Loire et de l'Ance du Nord (zones rouge et bleue confondues). A l'intérieur du sous-secteur UVi, c'est le règlement du PPRI, annexé au P.L.U., qui s'applique pour les constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés ou soumis à conditions particulières.

Section I. Affectation des sols et destination des constructions

I.I. Constructions, activités, usages et affectations des sols interdits

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Exploitation agricole ;
- Commerce de gros ;
- Industrie ;
- Entrepôt.

Sont également interdits les usages et affectations des sols suivants :

- Les caravanes ;
- Le camping ;
- Les habitations légères de loisirs (HLL) ;
- Les résidences mobiles de loisirs ;
- Les carrières.

I.II. Constructions, activités, usages et affectations des sols soumis à conditions particulières

Sans objet.

I.III. Constructions et activités autorisées

Sont autorisées les constructions ayant la destination suivante :

- Habitation ;
- Artisanat et commerce de détail ;
- Restauration ;
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Hébergement hôtelier et touristique ;
- Cinéma ;
- Equipement d'intérêt collectif et services publics ;
- Bureau ;
- Centre de congrès et d'exposition.

I.IV. Mixité sociale et fonctionnelle en zones urbaines ou à urbaniser

Sans objet.

Section II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Par rapport aux éléments faisant référence à l'aspect extérieur des constructions, les pétitionnaires sont invités à se rapprocher des services de l'architecte-conseil du C.A.U.E.

II.I. Volumétrie et implantation des constructions

a) Implantation

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit en respectant une distance de 3 mètres minimum par rapport à la limite de l'emprise publique.

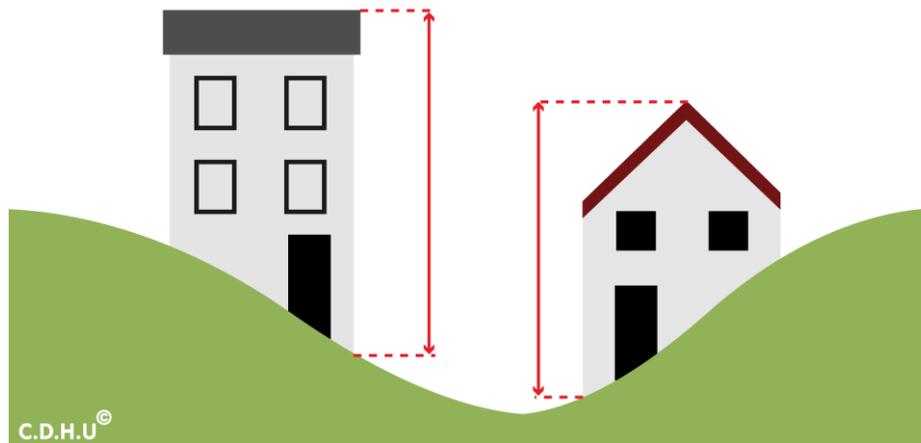
En limites séparatives, il est exigé une distance minimale au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire, sans que cette distance ne puisse être inférieure à 3 mètres. Les nouvelles constructions qui ne respecteront pas cette marge de recul pourront uniquement s'implanter en limite parcellaire.

b) Hauteur

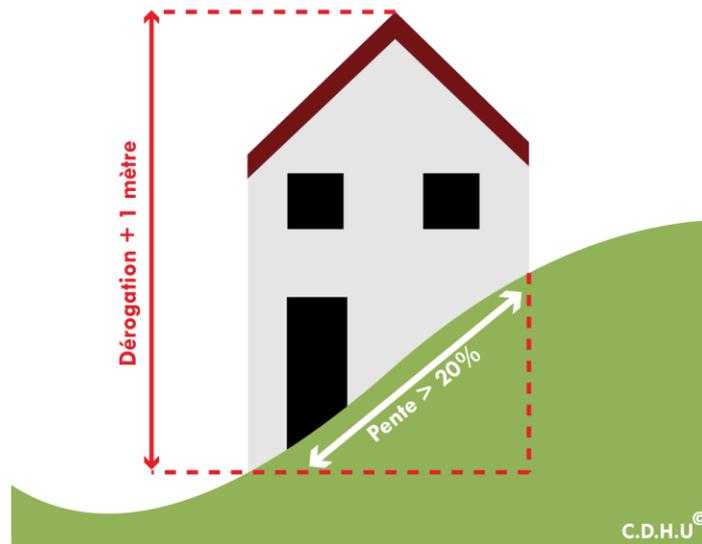
La hauteur maximale définie pour la construction principale est de :

- 9 mètres pour les habitations ;
- 12 mètres pour les autres destinations et sous-destinations autorisées dans la zone.

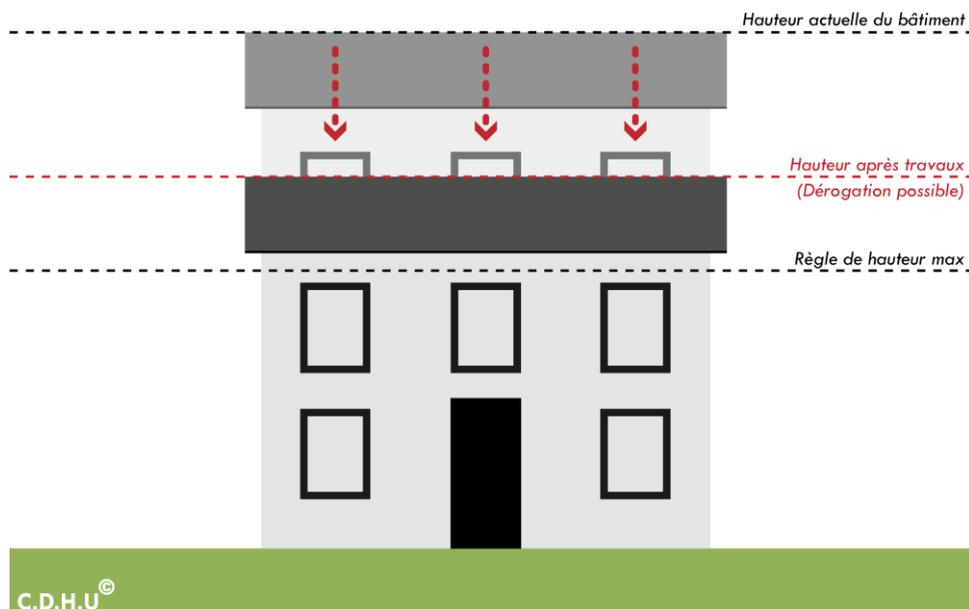
Pour rappel, la hauteur des constructions correspond à la différence entre le niveau du faitage (ou point le plus haut de la toiture, ouvrages techniques, cheminées et garde-corps exclus) et le point le plus bas du terrain fini au contact de la façade du bâtiment.



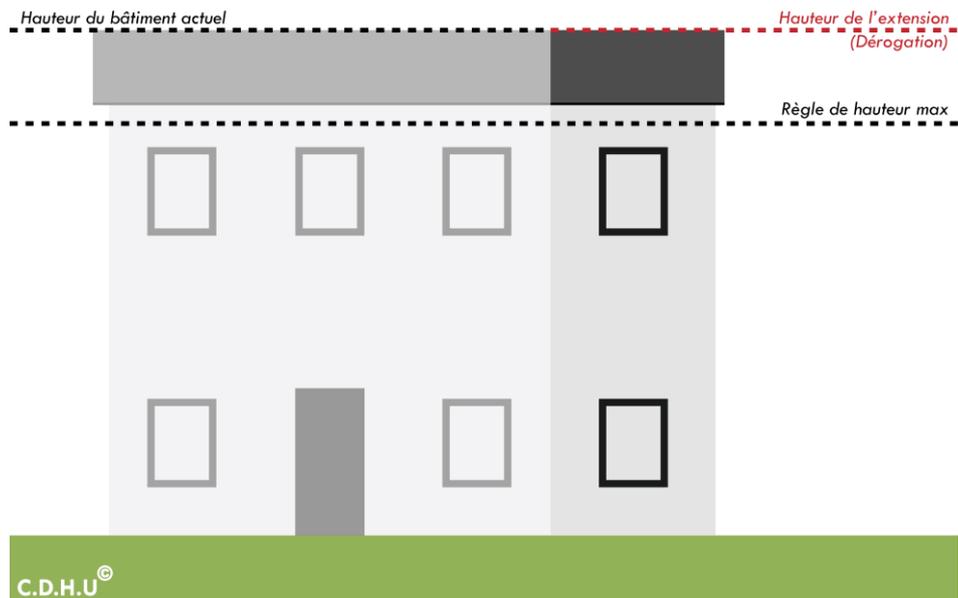
Toutefois, de nombreux terrains étant en pente, il pourra être dérogé à cette règle lorsque la pente est supérieure à 20 % (soit 11°15) entre les deux extrémités de la construction. La hauteur maximale pourra alors être augmentée de 1 mètre (en suivant la même définition que précédemment).



Dans tous les cas, il sera recherché la meilleure adaptation possible à la topographie naturelle. Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.



Dans le cadre de la réhabilitation ou de l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure aux règles imposées, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci ne puisse être dépassée.



Concernant les annexes, leur hauteur ne devra pas dépasser celle de la construction principale à laquelle elles sont rattachées.

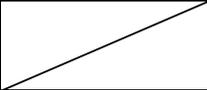
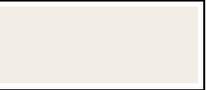
II.II. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions doivent établir une continuité évidente de perception et d'aménagement avec le bâti environnant. A cette fin, elles sont composées dans un rapport étroit avec les constructions voisines en intégrant les grands principes de leur volumétrie et le lien avec l'espace public. On recherche de préférence des volumes simples, soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour.

Aucune architecture contemporaine n'est autorisée.

a) Façades et ouvertures

Les couleurs des façades devront s'inscrire dans la palette de couleurs définie ci-après⁸ :

RAL 1013 Blanc perlé	RAL 2000 Orangé	RAL 3000 Rouge	RAL 4000 Violet	RAL 5000 Bleu
				
RAL 1014 Ivoire				
				
RAL 1015 Ivoire clair				
				
RAL 6000 Vert	RAL 7030 Gris pierre	RAL 8000 Brun	RAL 9002 Blanc gris	
				
	RAL 7032 Gris silex			
				
	RAL 7044 Gris soie			
				
	RAL 7047 Telegris 4			
				

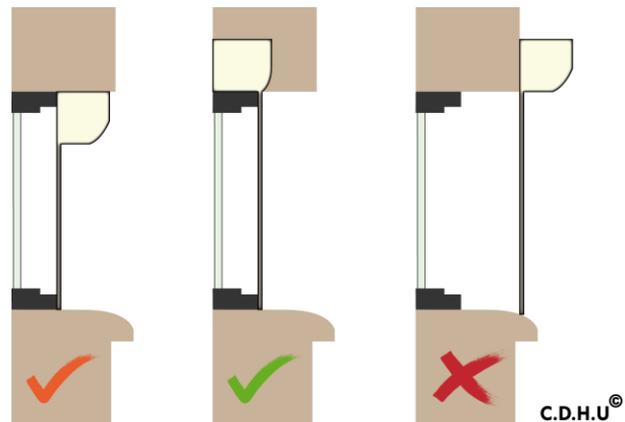
Ce nuancier ne s'applique pas pour les équipement d'intérêt collectif et services publics, pour lesquels la palette est plus large, incluant notamment tous les RAL 7000 à 7048.

De même, le nuancier ne s'applique pas aux constructions présentant un bardage bois.

Enfin, dans le cas où un bâtiment existant ne respecte pas ce nuancier, il sera recherché pour son extension la meilleure harmonie possible avec l'existant et le bâti environnant, même si le nuancier n'est pas respecté.

⁸ Le nuancier proposé est issu du recueil des couleurs RAL-Classic (registre RAL 840-HR - couleurs mâtes). Des couleurs équivalentes chez des fournisseurs (PAREX, VICAT, etc.) peuvent être proposées. De même, **des couleurs un peu plus foncées seront admises pour les encadrements d'ouvertures**, après avis du CAUE.

Au niveau des ouvertures, les volets battants seront privilégiés. S'il s'agit de volets roulants, ils ne devront pas être saillie et, de préférence (si possible techniquement), encastrés dans la maçonnerie.



Les fenêtres seront plus hautes que larges (à l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics).

b) Toitures

Les toitures comporteront un maximum de quatre pans.

Elles devront respecter une inclinaison de pente inférieure à 30°.

En cas de toiture terrasse, une végétalisation sera privilégiée.

Les couvertures doivent être de teinte rouge brique, suivant le nuancier défini ci-après⁹ :

RAL 3004 Rouge pourpre	RAL 3011 Rouge brun
	

Lorsque des tuiles sont utilisées, elles doivent être de forme "canal".

Ces deux dernières dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Aussi, et dans tous les cas, le nuancier ne s'applique pas pour les toitures végétalisées.

Enfin, les prolongements de toitures existantes doivent respecter la même teinte que la toiture existante, à l'exception des vérandas, même si le nuancier n'est pas respecté.

⁹ Le nuancier proposé est issu du recueil des couleurs RAL-Classic (registre RAL 840-HR - couleurs mâtes). Des couleurs équivalentes peuvent être proposées.

c) Clôtures

L'édification d'une clôture n'est pas obligatoire.

Les nouvelles clôtures peuvent être constituées :

- soit d'un mur plein, surmonté ou non d'une lisse ;
- soit d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage ;
- soit d'un grillage seul.

La hauteur maximale autorisée est alors de 2 mètres. Cette hauteur maximale est ramenée à 1 mètre lorsque la clôture est composée d'un mur plein.

Les haies vives seront constituées de préférence d'essences locales et variées.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles, avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

Les clôtures situées à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en réduisant la visibilité.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (agglomérés, parpaings, etc.).

II.III. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Pour les plantations, les essences locales avec des végétaux variés et les feuillus seront privilégiés.

Toute nouvelle construction dont la surface de toiture est supérieure à 200 m² devra prévoir une cuve de rétention pour la récupération des eaux de pluie, sauf impossibilité liée au parcellaire.

II.IV. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Section III. Equipements et réseaux

III.I. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé et carrossable en tous temps sur les fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de brancardage et de la protection civile. Ils doivent également être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

III.II. Conditions de desserte par les réseaux

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression suffisante raccordé aux réseaux publics.

Toute nouvelle construction principale doit prévoir des canalisations séparées (eaux usées / eaux pluviales) jusqu'en limite du domaine public, y compris si le réseau est unitaire au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

Chapitre 5. Dispositions applicables à la zone UE

Caractère de la zone

La zone UE correspond aux secteurs destinés à accueillir des équipements publics, de différentes natures (bâtiments en dur comme la gendarmerie, aménagements légers pour les loisirs).

Des règles distinctes pour chaque secteur seront établis.

Elle contient un sous secteur UEi, qui englobe les surfaces comprises dans le périmètre du PPRi de la Loire et de l'Ance du Nord (zones rouge et bleue confondues). A l'intérieur du sous-secteur UEi, c'est le règlement du PPRi, annexé au P.L.U., qui s'applique pour les constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés ou soumis à conditions particulières.

Section I. Affectation des sols et destination des constructions

I.I. Constructions, activités, usages et affectations des sols interdits

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Exploitation agricole ;
- Habitation ;
- Commerce et activité de service ;
- Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire.

Est également interdit l'usage et affectation des sols suivant :

- Les carrières.

I.II. Constructions, activités, usages et affectations des sols soumis à conditions particulières

Sans objet.

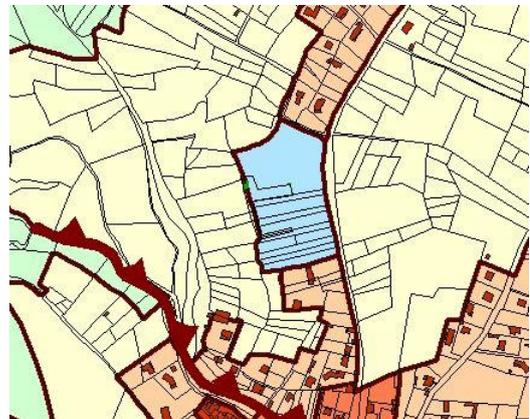
I.III. Constructions et activités autorisées

Sont autorisées les constructions ayant la destination suivante :

- Restauration ;
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Equipement d'intérêt collectif et services publics ;
- Centre de congrès et d'exposition.

A noter que dans la zone UE située entre Saint-Julien et Ranchevoux (lieu-dit "le Gour"- cf. plan ci-après), seuls sont autorisés les aménagements légers de loisirs.

Zone UE au lieu-dit "le Gour"



I.IV. Mixité sociale et fonctionnelle en zones urbaines ou à urbaniser

Sans objet.

Section II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Par rapport aux éléments faisant référence à l'aspect extérieur des constructions, les pétitionnaires sont invités à se rapprocher des services de l'architecte-conseil du C.A.U.E.

II.I. Volumétrie et implantation des constructions

Sans objet.

II.II. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les toitures comporteront un maximum de quatre pans.

Elles devront respecter une inclinaison de pente inférieure à 30°.

II.III. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Pour les plantations, les essences locales avec des végétaux variés et les feuillus seront privilégiés.

II.IV. Stationnement

Sans objet.

Section III. Equipements et réseaux

III.I. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Sans objet.

III.II. Conditions de desserte par les réseaux

Sans objet.

Chapitre 6. Dispositions applicables à la zone Uia

Caractère de la zone

La zone Uia correspond aux emprises des principales zones d'activités (industrielles ou artisanales) présentes sur le territoire, notamment au Patural et à la Gare.

La capacité des réseaux permet la réalisation de constructions nouvelles, bien que les potentialités foncières sont souvent limitées. La densification du bâti existant sera recherchée.

Elle contient un sous secteur Uiai, qui englobe les surfaces comprises dans le périmètre du PPRi de la Loire et de l'Ance du Nord (zones rouge et bleue confondues). A l'intérieur du sous-secteur Uiai, c'est le règlement du PPRi, annexé au P.L.U., qui s'applique pour les constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés ou soumis à conditions particulières.

Section I. Affectation des sols et destination des constructions

I.I. Constructions, activités, usages et affectations des sols interdits

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Exploitation agricole ;
- Habitation ;
- Hébergement hôtelier et touristique ;
- Cinéma ;
- Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- Salle d'art et spectacle ;
- Equipement sportif ;
- Centre de congrès et d'exposition.

Sont également interdits les usages et affectations des sols suivants :

- Les caravanes ;
- Le camping ;
- Les habitations légères de loisirs (HLL) ;
- Les résidences mobiles de loisirs ;

- Les carrières.

I.II. Constructions, activités, usages et affectations des sols soumis à conditions particulières

Sans objet.

I.III. Constructions et activités autorisées

Sont autorisées les constructions ayant la destination suivante :

- Artisanat et commerce de détail ;
- Restauration ;
- Commerce de gros ;
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- Autre équipement recevant du public ;
- Industrie ;
- Entrepôt ;
- Bureau.

I.IV. Mixité sociale et fonctionnelle en zones urbaines ou à urbaniser

Sans objet.

Section II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Par rapport aux éléments faisant référence à l'aspect extérieur des constructions, les pétitionnaires sont invités à se rapprocher des services de l'architecte-conseil du C.A.U.E.

II.I. Volumétrie et implantation des constructions

a) Implantation

Toute construction doit être édifée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, et jamais inférieure à 3 mètres.

b) Hauteur

La hauteur maximale définie pour les nouvelles constructions est de 12 mètres.

Pour rappel, la hauteur des constructions correspond à la différence entre le niveau du faitage (ou point le plus haut de la toiture, ouvrages techniques, cheminées et garde-corps exclus) et le point le plus bas du terrain fini au contact de la façade du bâtiment.

Cette mesure peut être dépassée pour les cheminées, silos, châteaux d'eau et autres éléments à caractère strictement industriel.

De nombreux terrains étant en pente, il pourra être dérogé à cette règle lorsque la pente est supérieure à 20 % (soit 11°15) entre les deux extrémités de la construction. La hauteur maximale pourra alors être portée à 13 mètre (en suivant la même définition que précédemment).

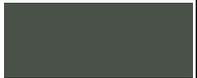
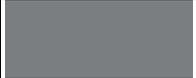
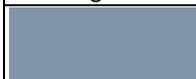
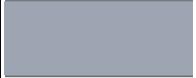
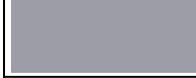
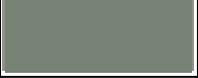
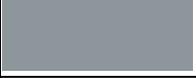
Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Dans le cadre de la réhabilitation ou de l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure aux règles imposées, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci ne puisse être dépassée.

II.II. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a) Façades et ouvertures

Les couleurs des façades devront s'inscrire dans la palette de couleurs définie ci-après¹⁰ :

RAL 7000 Gris petit-gris	RAL 7009 Gris vert	RAL 7024 Gris graphite	RAL 7037 Gris poussière	RAL 7046 Telegris 2	RAL 8024 Brun beige
					
RAL 7001 Gris argent	RAL 7010 Gris tente	RAL 7030 Gris pierre	RAL 7038 Gris agate	RAL 7047 Telegris 4	RAL 8025 Brun pâle
					
RAL 7002 Gris olive	RAL 7011 Gris fer	RAL 7031 Gris bleu	RAL 7039 Gris quartz	RAL 7048 Gris souris nacré	
					
RAL 7003 Gris mousse	RAL 7012 Gris basalte	RAL 7032 Gris silex	RAL 7040 Gris fenêtre		
					
RAL 7004 Gris de sécurité	RAL 7013 Gris brun	RAL 7033 Gris ciment	RAL 7042 Gris signalisation A		
					
RAL 7005 Gris souris	RAL 7015 Gris ardoise	RAL 7034 Gris jaune	RAL 7043 Gris signalisation B		
					
RAL 7006 Gris beige	RAL 7022 Gris terre d'ombre	RAL 7035 Gris clair	RAL 7044 Gris soie		
					
RAL 7008 Gris kaki	RAL 7023 Gris béton	RAL 7036 Gris platine	RAL 7045 Telegris 1		
					

Ce nuancier ne s'applique pas aux constructions présentant un bardage bois.

Aussi, dans le cas où un bâtiment existant ne respecte pas ce nuancier, il sera recherché pour son extension la meilleure harmonie possible avec l'existant et le bâti environnant, même si le nuancier n'est pas respecté.

¹⁰ Le nuancier proposé est issu du recueil des couleurs RAL-Classic (registre RAL 840-HR - couleurs mâtes). Des couleurs équivalentes chez des fournisseurs (PAREX, VICAT, etc.) peuvent être proposées.

b) Toitures

Les toitures comporteront un maximum de quatre pans.

Elles devront respecter une inclinaison de pente inférieure à 30°.

c) Clôtures

En clôture, il est interdit d'édifier un mur plein d'une hauteur supérieure à 1 mètre.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (agglomérés, parpaings, etc.) est également interdit.

II.III. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Toute nouvelle construction dont la surface de toiture est supérieure à 200 m² devra prévoir une cuve de rétention pour la récupération des eaux de pluie, sauf s'il existe ou s'il est prévu un bassin de rétention collectif sur le secteur.

II.IV. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé, pour les constructions à usage d'activité artisanale, commerciale, de service, industrielle ou de bureau, un nombre de places de stationnement suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service, et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs.

Section III. Equipements et réseaux

III.I. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé et carrossable en tous temps sur les fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de brancardage et de la protection civile. Ils doivent

également être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

III.II. Conditions de desserte par les réseaux

Toute nouvelle construction doit prévoir des canalisations séparées (eaux usées / eaux pluviales) jusqu'en limite du domaine public, y compris si le réseau est unitaire au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A

URBANISER

Chapitre 1. Dispositions applicables à la zone 1AUh

Caractère de la zone

La zone 1AUh correspond aux zones d'urbanisation future les plus importantes en termes de superficie (en ce qui concerne l'habitat). Ces dernières font d'ailleurs l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation au Montcel et à Ranchevoux - le Gour) afin notamment d'optimiser le foncier disponible.

La zone 1AUh a comme vocation principale l'habitat, bien que les occupations mixtes habitat / activités (commerces, services, équipements publics, artisanat) soient permises. Elle est à la date d'approbation du P.L.U. nue de toute construction.

Section I. Affectation des sols et destination des constructions

I.I. Constructions, activités, usages et affectations des sols interdits

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Exploitation agricole ;
- Commerce de gros ;
- Industrie ;
- Entrepôt.

Sont également interdits les usages et affectations des sols suivants :

- Les caravanes ;
- Le camping ;
- Les habitations légères de loisirs (HLL) ;
- Les résidences mobiles de loisirs ;
- Les carrières.

I.II. Constructions, activités, usages et affectations des sols soumis à conditions particulières

Sans objet.

I.III. Constructions et activités autorisées

Sont autorisées les constructions ayant la destination suivante :

- Habitation ;
- Artisanat et commerce de détail ;
- Restauration ;
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Hébergement hôtelier et touristique ;
- Cinéma ;
- Equipement d'intérêt collectif et services publics ;
- Bureau ;
- Centre de congrès et d'exposition.

I.IV. Mixité sociale et fonctionnelle en zones urbaines ou à urbaniser

Les lots qui seront créés devront être variés en superficie.

Si une opération groupée concerne au moins un hectare, elle devra contenir un minimum de 20 % de logements sociaux.

Section II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Par rapport aux éléments faisant référence à l'aspect extérieur des constructions, les pétitionnaires sont invités à se rapprocher des services de l'architecte-conseil du C.A.U.E.

II.1. Volumétrie et implantation des constructions

a) Implantation

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit en respectant une distance de 3 mètres minimum par rapport à la limite de l'emprise publique.

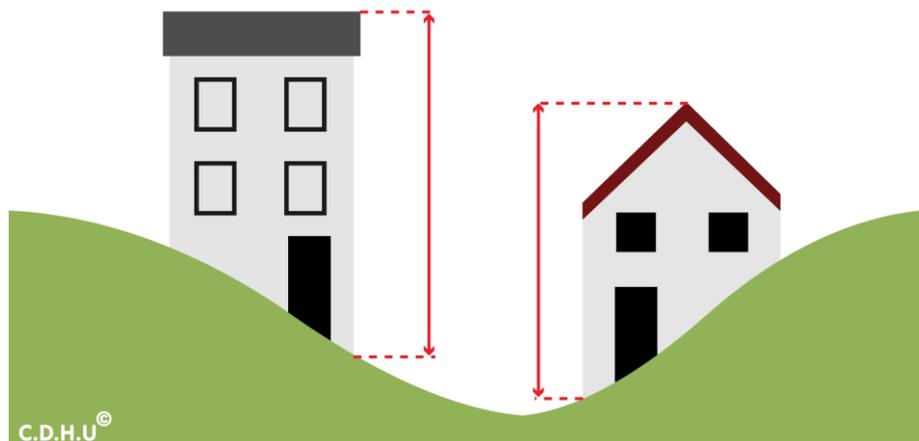
En limites séparatives, il est exigé une distance minimale au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire, sans que cette distance ne puisse être inférieure à 3 mètres. Les nouvelles constructions qui ne respecteront pas cette marge de recul pourront uniquement s'implanter en limite parcellaire.

b) Hauteur

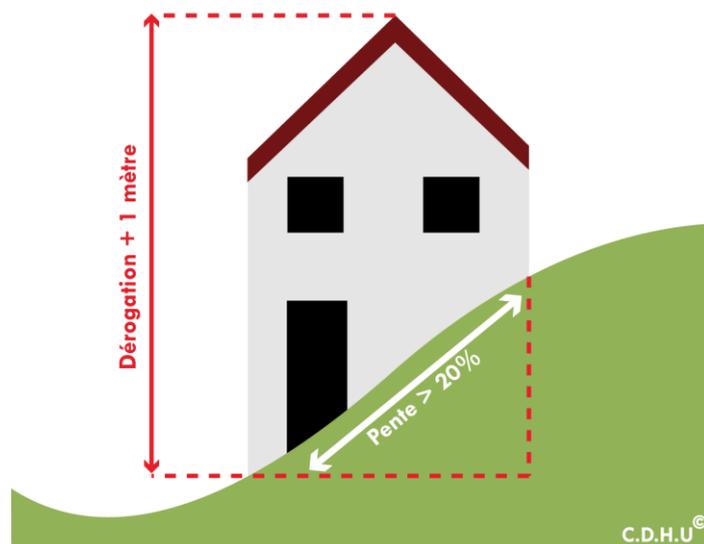
La hauteur maximale définie pour la construction principale est de :

- 9 mètres pour les habitations ;
- 12 mètres pour les autres destinations et sous-destinations autorisées dans la zone.

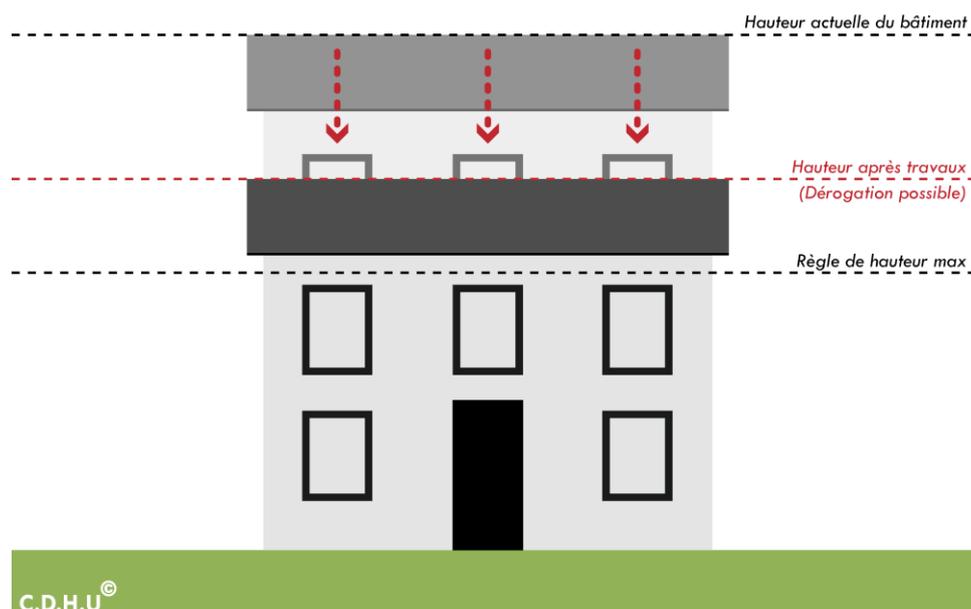
Pour rappel, la hauteur des constructions correspond à la différence entre le niveau du faitage (ou point le plus haut de la toiture, ouvrages techniques, cheminées et garde-corps exclus) et le point le plus bas du terrain fini au contact de la façade du bâtiment.



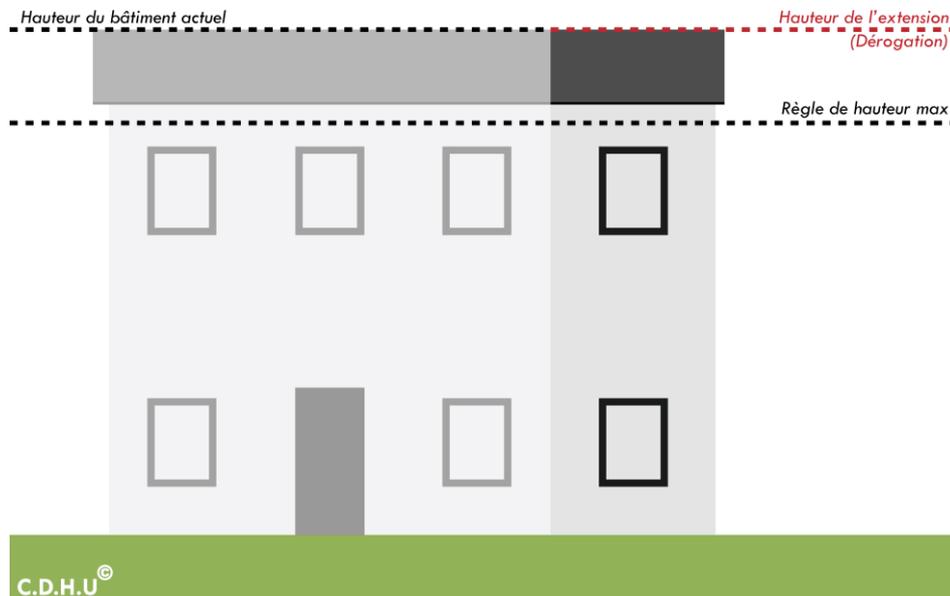
Toutefois, de nombreux terrains étant en pente, il pourra être dérogé à cette règle lorsque la pente est supérieure à 20 % (soit 11°15) entre les deux extrémités de la construction. La hauteur maximale pourra alors être augmentée de 1 mètre (en suivant la même définition que précédemment).



Dans tous les cas, il sera recherché la meilleure adaptation possible à la topographie naturelle. Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.



Dans le cadre de la réhabilitation ou de l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure aux règles imposées, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci ne puisse être dépassée.



Concernant les annexes, leur hauteur ne devra pas dépasser celle de la construction principale à laquelle elles sont rattachées.

c) Densité

Au niveau de l'orientation d'aménagement et de programmation de Ranchevoux - le Gour, une densité de logements est imposée, à savoir la construction de 11 à 14 logements au total.

De même, au niveau de l'orientation d'aménagement et de programmation du Montcel, une densité de logements est imposée, à savoir la construction de 48 à 64 logements au total (dont 28 à 36 logements dans un premier temps sur le "secteur 1").

II.II. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions doivent établir une continuité évidente de perception et d'aménagement avec le bâti environnant. A cette fin, elles sont composées dans un rapport étroit avec les constructions voisines en intégrant les grands principes de leur volumétrie et le lien avec l'espace public. On

recherche de préférence des volumes simples, soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour.

Une architecture contemporaine peut être autorisée dans la mesure où elle répond aux critères d'insertion dans le site.

a) Façades et ouvertures

Les couleurs des façades devront s'inscrire dans la palette de couleurs définie ci-après¹¹ :

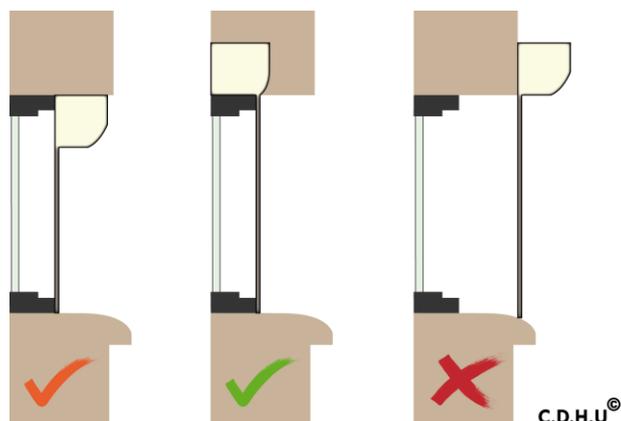
RAL 1013 Blanc perlé	RAL 2000 Orangé	RAL 3000 Rouge	RAL 4000 Violet	RAL 5000 Bleu
				
RAL 1014 Ivoire				
				
RAL 1015 Ivoire clair				
				
RAL 6000 Vert	RAL 7030 Gris pierre	RAL 8000 Brun	RAL 9002 Blanc gris	
				
RAL 7032 Gris silex				
				
RAL 7044 Gris soie				
				
RAL 7047 Telegris 4				
				

¹¹ Le nuancier proposé est issu du recueil des couleurs RAL-Classic (registre RAL 840-HR - couleurs mâtes). Des couleurs équivalentes chez des fournisseurs (PAREX, VICAT, etc.) peuvent être proposées. De même, **des couleurs un peu plus foncées seront admises pour les encadrements d'ouvertures**, après avis du CAUE.

Ce nuancier ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, pour lesquels la palette est plus large, incluant notamment tous les RAL 7000 à 7048.

De même, le nuancier ne s'applique pas aux constructions présentant un bardage bois.

Au niveau des ouvertures, les volets battants seront privilégiés. S'il s'agit de volets roulants, ils ne devront pas être saillie et, de préférence (si possible techniquement), encastrés dans la maçonnerie.



b) Toitures

Les toitures comporteront un maximum de quatre pans.

Elles devront respecter une inclinaison de pente inférieure à 30°.

En cas de toiture terrasse, une végétalisation sera privilégiée.

Les couvertures doivent être de teinte rouge brique, suivant le nuancier défini ci-après¹² :

RAL 3004 Rouge pourpre	RAL 3011 Rouge brun
	

Lorsque des tuiles sont utilisées, elles doivent être de forme "canal".

Ces deux dernières dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Aussi, et dans tous les cas, le nuancier ne s'applique pas pour les toitures végétalisées.

¹² Le nuancier proposé est issu du recueil des couleurs RAL-Classic (registre RAL 840-HR - couleurs mâtes). Des couleurs équivalentes peuvent être proposées.

c) Clôtures

L'édification d'une clôture n'est pas obligatoire.

Les clôtures peuvent être constituées :

- soit d'un mur plein, surmonté ou non d'une lisse ;
- soit d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage ;
- soit d'un grillage seul.

La hauteur maximale autorisée pour les clôtures est de 2 mètres. Cette hauteur maximale est ramenée à 1 mètre lorsque la clôture est composée d'un mur plein.

Les haies vives seront constituées de préférence d'essences locales et variées.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles, avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

Les clôtures situées à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en réduisant la visibilité.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (agglomérés, parpaings, etc.).

II.III. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Pour les plantations, les essences locales avec des végétaux variés et les feuillus seront privilégiés.

Toute nouvelle construction dont la surface de toiture est supérieure à 200 m² devra prévoir une cuve de rétention pour la récupération des eaux de pluie, sauf impossibilité liée au parcellaire.

II.IV. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé, pour les constructions à usage d'habitation, au minimum deux places de stationnement par logement.

Section III. Equipements et réseaux

III.I. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé et carrossable en tous temps sur les fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de brancardage et de la protection civile. Ils doivent également être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Au niveau de l'orientation d'aménagement et de programmation de Ranchevoux - le Gour, aucune voirie en impasse ne sera autorisée. Les voiries seront à sens unique et seront systématiquement accompagnées d'un cheminement doux.

III.II. Conditions de desserte par les réseaux

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression suffisante raccordé aux réseaux publics.

Toute nouvelle construction principale doit prévoir des canalisations séparées (eaux usées / eaux pluviales) jusqu'en limite du domaine public, y compris si le réseau est unitaire au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

Chapitre 2. Dispositions applicables à la zone 1AUe

Caractère de la zone

La zone 1AUe correspond à l'extension de la zone d'activités de la Gare. Elle fait d'ailleurs l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation afin notamment de s'assurer de la meilleure intégration paysagère et environnementale possible.

La zone 1AUe a comme vocation l'accueil d'activités économiques, notamment artisanales et industrielles. Elle est à la date d'approbation du P.L.U. nue de toute construction et sera ouverte à l'urbanisation au fur et à mesure du déploiement des réseaux et de la voirie.

Section I. Affectation des sols et destination des constructions

I.I. Constructions, activités, usages et affectations des sols interdits

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Exploitation agricole ;
- Habitation ;
- Hébergement hôtelier et touristique ;
- Cinéma ;
- Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- Salle d'art et spectacle ;
- Equipement sportif ;
- Centre de congrès et d'exposition.

Sont également interdits les usages et affectations des sols suivants :

- Les caravanes ;
- Le camping ;
- Les habitations légères de loisirs (HLL) ;
- Les résidences mobiles de loisirs ;
- Les carrières.

I.II. Constructions, activités, usages et affectations des sols soumis à conditions particulières

Sans objet.

I.III. Constructions et activités autorisées

Sont autorisées les constructions ayant la destination suivante :

- Artisanat et commerce de détail ;
- Restauration ;
- Commerce de gros ;
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- Autre équipement recevant du public ;
- Industrie ;
- Entrepôt ;
- Bureau.

I.IV. Mixité sociale et fonctionnelle en zones urbaines ou à urbaniser

Sans objet.

Section II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Par rapport aux éléments faisant référence à l'aspect extérieur des constructions, les pétitionnaires sont invités à se rapprocher des services de l'architecte-conseil du C.A.U.E.

II.I. Volumétrie et implantation des constructions

a) Implantation

Toute construction doit être édifiée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, et jamais inférieure à 3 mètres.

b) Hauteur

La hauteur maximale définie pour les nouvelles constructions est de 12 mètres.

Pour rappel, la hauteur des constructions correspond à la différence entre le niveau du faitage (ou point le plus haut de la toiture, ouvrages techniques, cheminées et garde-corps exclus) et le point le plus bas du terrain fini au contact de la façade du bâtiment.

Cette mesure peut être dépassée pour les cheminées, silos, châteaux d'eau et autres éléments à caractère strictement industriel.

De nombreux terrains étant en pente, il pourra être dérogé à cette règle lorsque la pente est supérieure à 20 % (soit 11°15) entre les deux extrémités de la construction. La hauteur maximale pourra alors être portée à 13 mètre (en suivant la même définition que précédemment).

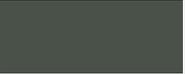
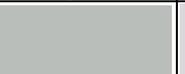
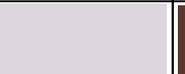
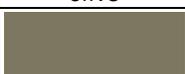
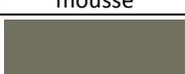
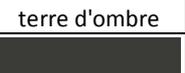
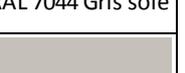
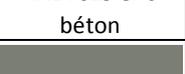
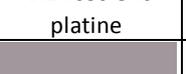
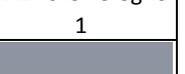
c) Densité

Toute nouvelle construction devra respecter une marge de recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite de l'espace boisé classé.

II.II. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a) Façades et ouvertures

Les couleurs des façades devront s'inscrire dans la palette de couleurs définie ci-après¹³ :

RAL 7000 Gris petit-gris	RAL 7009 Gris vert	RAL 7024 Gris graphite	RAL 7037 Gris poussière	RAL 7046 Telegris 2	RAL 8024 Brun beige
					
RAL 7001 Gris argent	RAL 7010 Gris tente	RAL 7030 Gris pierre	RAL 7038 Gris agate	RAL 7047 Telegris 4	RAL 8025 Brun pâle
					
RAL 7002 Gris olive	RAL 7011 Gris fer	RAL 7031 Gris bleu	RAL 7039 Gris quartz	RAL 7048 Gris souris nacré	
					
RAL 7003 Gris mousse	RAL 7012 Gris basalte	RAL 7032 Gris silex	RAL 7040 Gris fenêtre		
					
RAL 7004 Gris de sécurité	RAL 7013 Gris brun	RAL 7033 Gris ciment	RAL 7042 Gris signalisation A		
					
RAL 7005 Gris souris	RAL 7015 Gris ardoise	RAL 7034 Gris jaune	RAL 7043 Gris signalisation B		
					
RAL 7006 Gris beige	RAL 7022 Gris terre d'ombre	RAL 7035 Gris clair	RAL 7044 Gris soie		
					
RAL 7008 Gris kaki	RAL 7023 Gris béton	RAL 7036 Gris platine	RAL 7045 Telegris 1		
					

Ce nuancier ne s'applique pas aux constructions présentant un bardage bois.

b) Toitures

Les toitures comporteront un maximum de quatre pans.

Elles devront respecter une inclinaison de pente inférieure à 30°.

¹³ Le nuancier proposé est issu du recueil des couleurs RAL-Classic (registre RAL 840-HR - couleurs mâtes). Des couleurs équivalentes chez des fournisseurs (PAREX, VICAT, etc.) peuvent être proposées.

c) Clôtures

En clôture, il est interdit d'édifier un mur plein d'une hauteur supérieure à 1 mètre.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (agglomérés, parpaings, etc.) est également interdit.

Les haies vives sont encouragées et seront constituées de préférence d'essences locales et variées.

II.III. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Au moins 10 % de la superficie totale de chaque secteur de l'orientation d'aménagement et de programmation (hors emprise de l'espace boisé classé) devra être non imperméabilisée. Ces espaces devront être végétalisés et en pleine terre.

Pour les plantations, les essences locales avec des végétaux variés et les feuillus seront privilégiés.

Toute nouvelle construction dont la surface de toiture est supérieure à 300 m² devra prévoir une cuve de rétention pour la récupération des eaux de pluie.

II.IV. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé, pour les constructions à usage d'activité artisanale, commerciale, de service, industrielle ou de bureau, un nombre de places de stationnement suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service, et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs.

Section III. Equipements et réseaux

III.I. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé et carrossable en tous temps sur les fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de brancardage et de la protection civile. Ils doivent également être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Les accès et voiries devront respecter les principes et conditions d'aménagement figurant dans l'orientation d'aménagement et de programmation n° 5.

III.II. Conditions de desserte par les réseaux

Toute nouvelle construction principale doit prévoir des canalisations séparées (eaux usées / eaux pluviales) jusqu'en limite du domaine public, y compris si le réseau est unitaire au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

AGRICOLE

Chapitre 1. Dispositions applicables à la zone A

Caractère de la zone

La zone A correspond à une zone dont la destination et l'utilisation du sol sont à vocation agricole, ainsi que les écarts historiquement agricoles à l'intérieur desquels il existe des constructions à vocation d'habitat.

Elle contient un sous secteur Ai, qui englobe les surfaces comprises dans le périmètre du PPRi de la Loire et de l'Ance du Nord (zones rouge et bleue confondues). A l'intérieur du sous-secteur Ai, c'est le règlement du PPRi, annexé au P.L.U., qui s'applique pour les constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés ou soumis à conditions particulières.

Section I. Affectation des sols et destination des constructions

I.I. Constructions, activités, usages et affectations des sols interdits

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Exploitation forestière ;
- Commerce et activité de service ;
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- Salle d'art et spectacle ;
- Equipement sportif ;
- Autre équipement recevant du public ;
- Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire.

Sont également interdits les usages et affectations des sols suivants :

- Les caravanes ;
- Le camping ;
- Les habitations légères de loisirs (HLL) ;
- Les résidences mobiles de loisirs ;
- Les carrières ;
- Les centrales photovoltaïques au sol d'une superficie de plus de 1000 m².

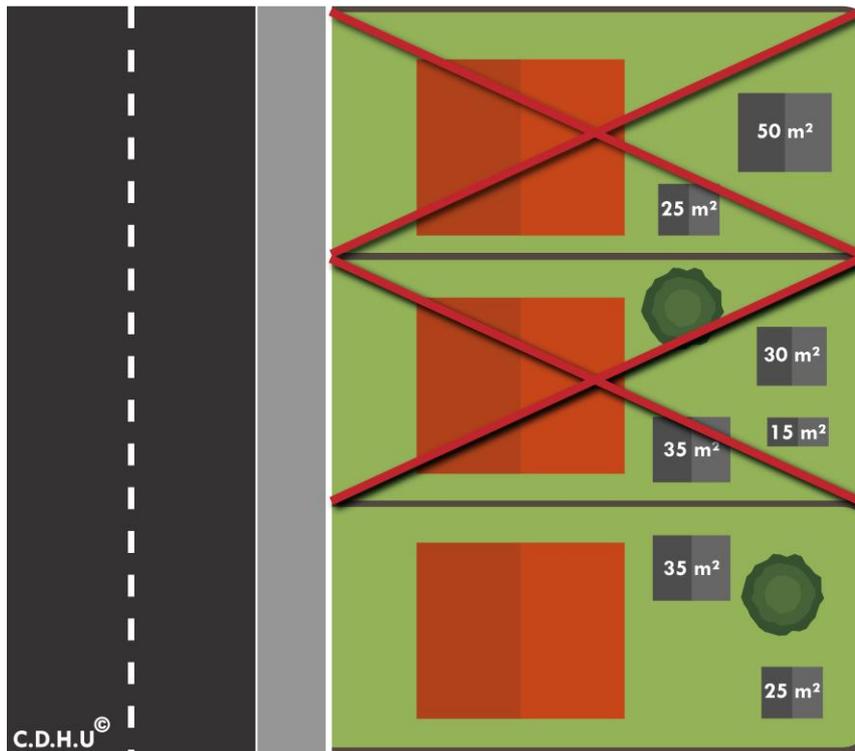
I.II. Constructions, activités, usages et affectations des sols soumis à conditions particulières

Sont soumises à condition les constructions ayant la destination suivante :

- Habitation, à condition d'être strictement liées et nécessaires au maintien ou au développement de l'activité agricole.

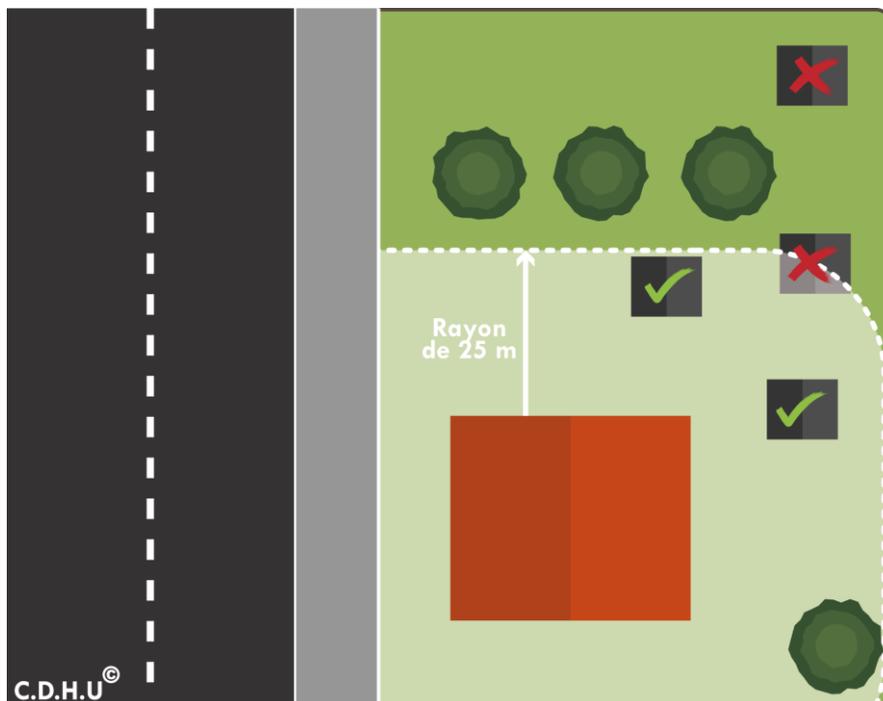
Concernant les extensions des habitations existantes, elles sont autorisées, à condition de ne pas excéder 50 m² d'emprise au sol, dans la limite de 50 % de celle existante avant l'extension, et de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Concernant les annexes à l'habitation (ex : abris de jardin, garage non accolé), leur construction et/ou extension sont autorisées, à condition de ne pas dépasser 40 m² d'emprise au sol par annexe, et dans la limite de deux annexes maximum par habitation.



Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines, pour lesquelles l'emprise au sol et le nombre ne sont pas limités.

Aussi, les annexes à l'habitation (y compris les piscines) doivent être édifiées à l'intérieur d'un rayon de 25 mètres autour de chaque point de l'habitation.



Sont également soumis à conditions l'usage et affectation des sols suivant :

- Abris pour animaux, à condition de ne pas dépasser 40 m² de surface au sol et 3,50 mètres de hauteur, et à condition d'une intégration harmonieuse dans le paysage.

I.III. Constructions et activités autorisées

Sont autorisées les constructions ayant la destination suivante :

- Exploitation agricole ;
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

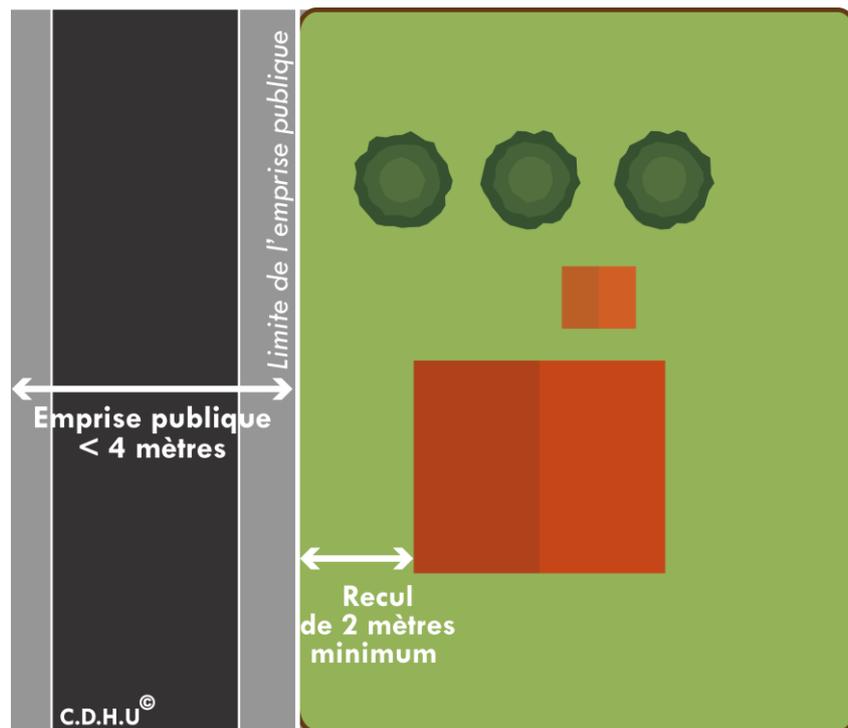
Section II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Par rapport aux éléments faisant référence à l'aspect extérieur des constructions, les pétitionnaires sont invités à se rapprocher des services de l'architecte-conseil du C.A.U.E.

II.I. Volumétrie et implantation des constructions

a) Implantation

Dès lors que la largeur d'une emprise publique est inférieure à 4 mètres, les nouvelles constructions (y compris les annexes) devront s'implanter avec un recul minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement.



En dehors de ce cas de figure, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est libre.

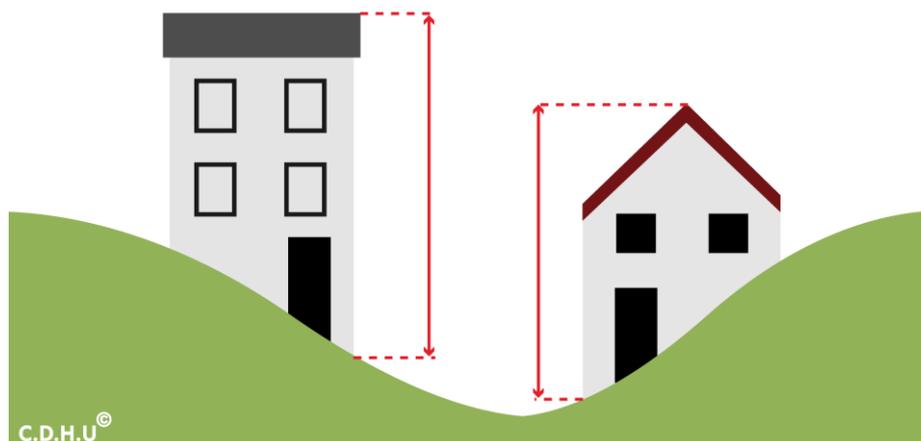
En limites séparatives, il est exigé une distance minimale au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire, sans que cette distance ne puisse être inférieure à 3 mètres. Les nouvelles constructions qui ne respecteront pas cette marge de recul pourront uniquement s'implanter en limite parcellaire.

b) Hauteur

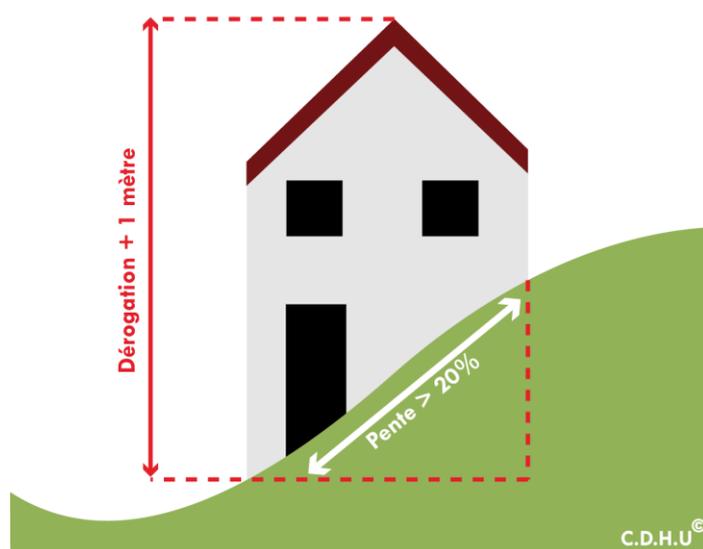
La hauteur maximale définie pour la construction principale est de :

- 9 mètres pour les habitations ;
- 13 mètres pour les bâtiments agricoles (à l'exception des silos).

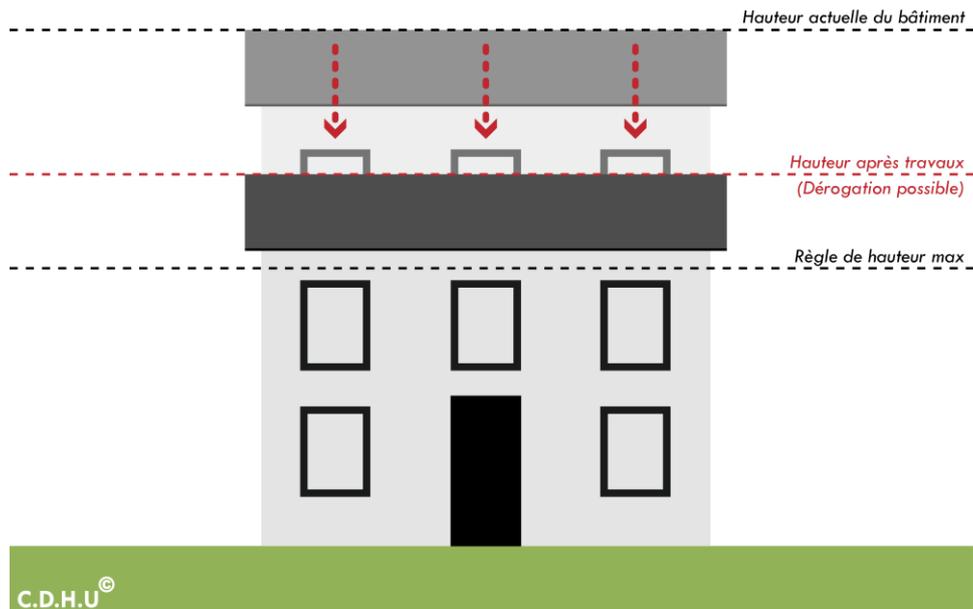
Pour rappel, la hauteur des constructions correspond à la différence entre le niveau du faitage (ou point le plus haut de la toiture, ouvrages techniques, cheminées et garde-corps exclus) et le point le plus bas du terrain fini au contact de la façade du bâtiment.



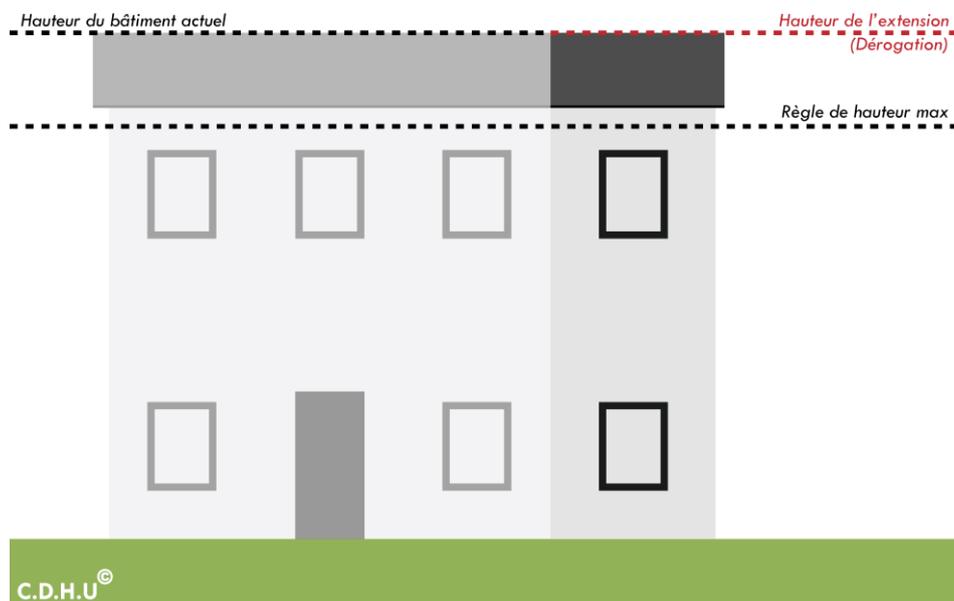
Toutefois, de nombreux terrains étant en pente, il pourra être dérogé à cette règle lorsque la pente est supérieure à 20 % (soit 11°15) entre les deux extrémités de la construction. La hauteur maximale pourra alors être augmentée de 1 mètre (en suivant la même définition que précédemment).



Dans tous les cas, il sera recherché la meilleure adaptation possible à la topographie naturelle. Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.



Dans le cadre de la réhabilitation ou de l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure aux règles imposées, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci ne puisse être dépassée.



Concernant les annexes, leur hauteur ne devra pas dépasser celle de la construction principale à laquelle elles sont rattachées.

II.II. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions doivent établir une continuité évidente de perception et d'aménagement avec le bâti environnant. A cette fin, elles sont composées dans un rapport étroit avec les constructions voisines en intégrant les grands principes de leur volumétrie et le lien avec l'espace public. On recherche de préférence des volumes simples, soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour.

Aucune architecture contemporaine n'est autorisée pour les constructions à usage d'habitation.

a) Façades et ouvertures

Les couleurs des façades des habitations devront s'inscrire dans la palette de couleurs définie ci-après¹⁴ :

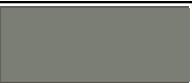
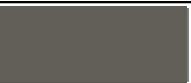
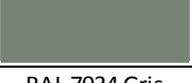
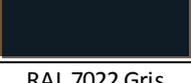
RAL 1013 Blanc perlé	RAL 2000 Orangé	RAL 3000 Rouge	RAL 4000 Violet	RAL 5000 Bleu
RAL 1014 Ivoire				
RAL 1015 Ivoire clair				
RAL 6000 Vert	RAL 7030 Gris pierre	RAL 8000 Brun	RAL 9002 Blanc gris	
	RAL 7032 Gris silex			
	RAL 7044 Gris soie			
	RAL 7047 Telegris 4			

Ce nuancier ne s'applique pas aux constructions présentant un bardage bois.

Aussi, dans le cas où un bâtiment existant ne respecte pas ce nuancier, il sera recherché pour son extension la meilleure harmonie possible avec l'existant et le bâti environnant, même si le nuancier n'est pas respecté.

¹⁴ Le nuancier proposé est issu du recueil des couleurs RAL-Classic (registre RAL 840-HR - couleurs mâtes). Des couleurs équivalentes chez des fournisseurs (PAREX, VICAT, etc.) peuvent être proposées. De même, **des couleurs un peu plus foncées seront admises pour les encadrements d'ouvertures**, après avis du CAUE.

Les couleurs des façades des bâtiments agricoles devront, elles, s'inscrire dans la palette de couleurs définie ci-après¹⁵ :

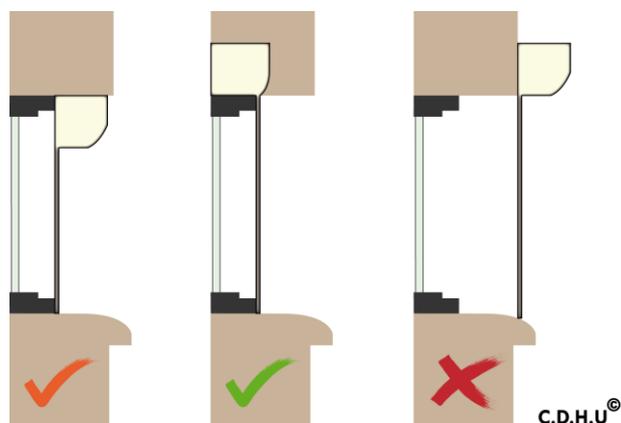
RAL 6003 Vert olive	RAL 7000 Gris petit-gris	RAL 7010 Gris tente	RAL 7023 Gris béton	RAL 7039 Gris quartz	RAL 8007 Brun fauve
					
RAL 6004 Vert bleu	RAL 7001 Gris argent	RAL 7011 Gris fer	RAL 7024 Gris graphite	RAL 7040 Gris fenêtre	RAL 8008 Brun olive
					
RAL 6013 Vert jonc	RAL 7002 Gris olive	RAL 7012 Gris basalte	RAL 7026 Gris granit	RAL 7042 Gris signalisation A	RAL 8011 Brun noisette
					
	RAL 7003 Gris mousse	RAL 7013 Gris brun	RAL 7030 Gris pierre	RAL 7043 Gris signalisation B	RAL 8012 Brun rouge
					
	RAL 7005 Gris souris	RAL 7015 Gris ardoise	RAL 7031 Gris bleu	RAL 7045 Telegris 1	RAL 8024 Brun beige
					
	RAL 7006 Gris beige	RAL 7016 Gris anthracite	RAL 7033 Gris ciment	RAL 7046 Telegris 2	RAL 8025 Brun pâle
					
	RAL 7008 Gris kaki	RAL 7021 Gris noir	RAL 7034 Gris jaune	RAL 7048 Gris souris nacré	
					
	RAL 7009 Gris vert	RAL 7022 Gris terre d'ombre	RAL 7037 Gris poussière		
					

Ce nuancier ne s'applique pas aux constructions présentant un bardage bois.

Aussi, dans le cas où un bâtiment existant ne respecte pas ce nuancier, il sera recherché pour son extension la meilleure harmonie possible avec l'existant et le bâti environnant, même si le nuancier n'est pas respecté.

¹⁵ Le nuancier proposé est issu du recueil des couleurs RAL-Classic (registre RAL 840-HR - couleurs mâtes). Des couleurs équivalentes chez des fournisseurs (PAREX, VICAT, etc.) peuvent être proposées.

Au niveau des ouvertures (uniquement pour les constructions à usage d'habitation), les volets battants seront privilégiés. S'il s'agit de volets roulants, ils ne devront pas être saillie et, de préférence (si possible techniquement), encastrés dans la maçonnerie.



b) Toitures

Les toitures comporteront un maximum de quatre pans.

Elles devront respecter une inclinaison de pente inférieure à 30°.

Les couvertures doivent être de teinte rouge brique, suivant le nuancier défini ci-après¹⁶ :

RAL 3004 Rouge pourpre	RAL 3011 Rouge brun
	

Lorsque des tuiles sont utilisées, elles doivent être de forme "canal".

Ces deux dernières dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles.

Aussi, et dans tous les cas, le nuancier ne s'applique pas pour les toitures végétalisées.

Enfin, les prolongements de toitures existantes doivent respecter la même teinte que la toiture existante, à l'exception des vérandas, même si le nuancier n'est pas respecté.

c) Clôtures

L'édification d'une clôture n'est pas obligatoire.

Les nouvelles clôtures peuvent être constituées :

¹⁶ Le nuancier proposé est issu du recueil des couleurs RAL-Classic (registre RAL 840-HR - couleurs mâtes). Des couleurs équivalentes peuvent être proposées.

- soit d'un mur plein, surmonté ou non d'une lisse ;
- soit d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage ;
- soit d'un grillage seul.

La hauteur maximale autorisée est alors de 2 mètres. Cette hauteur maximale est ramenée à 1 mètre lorsque la clôture est composée d'un mur plein.

Les haies vives seront constituées de préférence d'essences locales et variées.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles, avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

Les clôtures situées à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en réduisant la visibilité.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (agglomérés, parpaings, etc.).

Le paragraphe sur les clôtures ne s'applique qu'aux constructions à usage d'habitation.

II.III. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Toute nouvelle construction dont la surface de toiture est supérieure à 200 m² devra prévoir une cuve de rétention pour la récupération des eaux de pluie, sauf impossibilité liée au parcellaire.

II.IV. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Section III. Equipements et réseaux

III.I. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé et carrossable en tous temps sur les fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de brancardage et de la protection civile. Ils doivent également être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

III.II. Conditions de desserte par les réseaux

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression suffisante raccordé aux réseaux publics.

Toute nouvelle construction principale doit prévoir des canalisations séparées (eaux usées / eaux pluviales) jusqu'en limite du domaine public, y compris si le réseau est unitaire au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Chapitre 1. Dispositions applicables à la zone N

Caractère de la zone

La zone N correspond à une zone naturelle, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique. Elle accueille quelques rares habitations (principalement à Gournier, à flanc de versant).

Elle contient un sous secteur Ni, qui englobe les surfaces comprises dans le périmètre du PPRi de la Loire et de l'Ance du Nord (zones rouge et bleue confondues). A l'intérieur du sous-secteur Ni, c'est le règlement du PPRi, annexé au P.L.U., qui s'applique pour les constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés ou soumis à conditions particulières.

A noter également que la zone (en secteur Ni) est concernée par un arrêté préfectoral de protection de biotope (APPB) sur le secteur du Gail, sur l'île de la Garenne. Cet arrêté figure en annexe du P.L.U.

Section I. Affectation des sols et destination des constructions

I.I. Constructions, activités, usages et affectations des sols interdits

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Exploitation agricole ;
- Habitation ;
- Commerce et activité de service ;
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- Salle d'art et spectacle ;
- Equipement sportif ;

- Autre équipement recevant du public ;
- Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire.

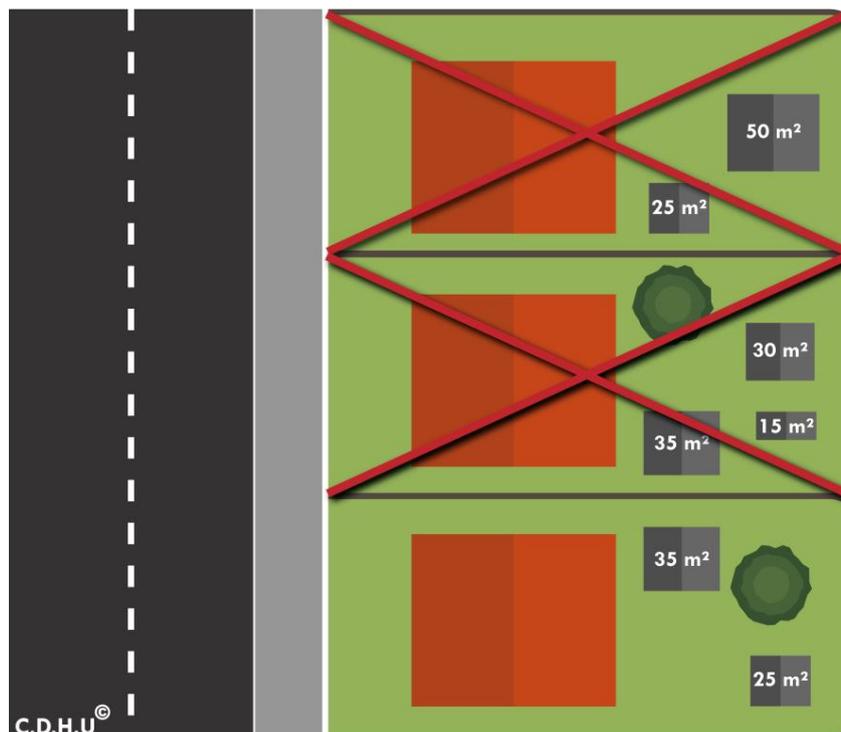
Sont également interdits les usages et affectations des sols suivants :

- Les caravanes ;
- Le camping ;
- Les habitations légères de loisirs (HLL) ;
- Les résidences mobiles de loisirs ;
- Les carrières ;
- Les centrales photovoltaïques au sol.

I.II. Constructions, activités, usages et affectations des sols soumis à conditions particulières

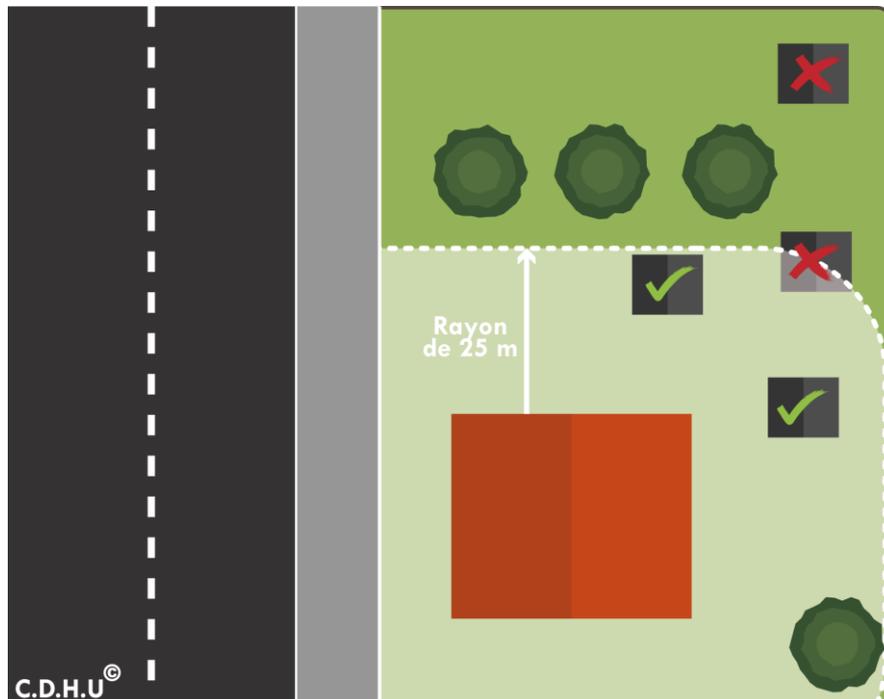
Concernant les extensions des habitations existantes, elles sont autorisées à condition de ne pas excéder 50 m² d'emprise au sol, dans la limite de 50 % de celle existante avant l'extension, et de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.

Concernant les annexes à l'habitation (ex : abris de jardin, garage non accolé), leur construction et/ou extension sont autorisées, à condition de ne pas dépasser 40 m² d'emprise au sol par annexe, et dans la limite de deux annexes maximum par habitation.



Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines, pour lesquelles l'emprise au sol et le nombre ne sont pas limités.

Aussi, les annexes à l'habitation (y compris les piscines) doivent être édifiées à l'intérieur d'un rayon de 25 mètres autour de chaque point de l'habitation.



I.III. Constructions et activités autorisées

Sont autorisées les constructions ayant la destination suivante :

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

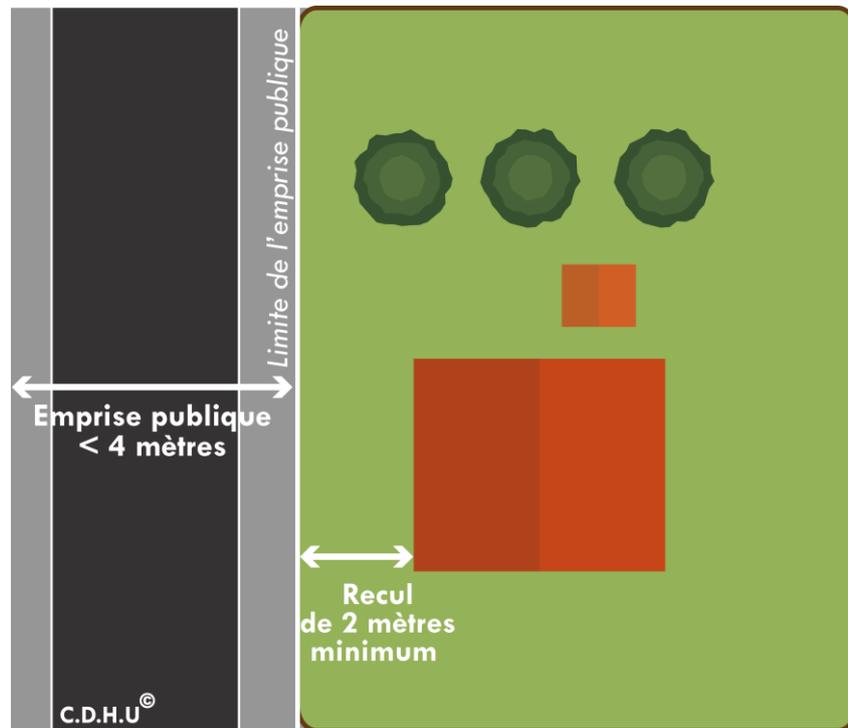
Section II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Par rapport aux éléments faisant référence à l'aspect extérieur des constructions, les pétitionnaires sont invités à se rapprocher des services de l'architecte-conseil du C.A.U.E.

II.I. Volumétrie et implantation des constructions

a) Implantation

Dès lors que la largeur d'une emprise publique est inférieure à 4 mètres, les extensions et les constructions d'annexes à l'habitation devront s'implanter avec un recul minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement.



En dehors de ce cas de figure, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est libre.

En limites séparatives, il est exigé une distance minimale au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire, sans que cette distance ne puisse être inférieure à 3 mètres. Les extensions et les constructions d'annexes à l'habitation qui ne respecteront pas cette marge de recul pourront uniquement s'implanter en limite parcellaire.

b) Hauteur

La hauteur des annexes ne devra pas dépasser celle de la construction principale à laquelle elles sont rattachées.

Il en est de même pour les extensions des constructions existantes.

II.II. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a) Façades et ouvertures

Il sera recherché pour toute extension ou construction d'annexe la meilleure harmonie possible avec l'existant et le bâti environnant.

b) Toitures

Les prolongements de toitures existantes doivent respecter la même teinte que la toiture existante, à l'exception des vérandas.

c) Clôtures

L'édification d'une clôture n'est pas obligatoire.

Les nouvelles clôtures peuvent être constituées :

- soit d'un mur plein, surmonté ou non d'une lisse ;
- soit d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage ;
- soit d'un grillage seul.

La hauteur maximale autorisée est alors de 2 mètres. Cette hauteur maximale est ramenée à 1 mètre lorsque la clôture est composée d'un mur plein.

Les haies vives seront constituées de préférence d'essences locales et variées.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles, avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

Les clôtures situées à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en réduisant la visibilité.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (agglomérés, parpaings, etc.).

II.III. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Dans les parcelles où figurent des habitations, les essences locales avec des végétaux variés et les feuillus seront privilégiés en matière de plantations.

II.IV. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Section III. Equipements et réseaux

III.I. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé et carrossable en tous temps sur les fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de brancardage et de la protection civile. Ils doivent également être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

III.II. Conditions de desserte par les réseaux

Lorsque le projet prévoit l'extension de bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression suffisante raccordé aux réseaux publics.

Chapitre 2. Dispositions applicables à la zone Nc

Caractère de la zone

La zone Nc correspond au périmètre de la carrière de Cuberteche - Pont Rouge, comprenant les parcelles actuellement exploitées ainsi que l'extension prévue par arrêté préfectoral.

Seules les activités liées à la carrière y sont autorisées.

Section I. Affectation des sols et destination des constructions

I.I. Constructions, activités, usages et affectations des sols interdits

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Exploitation agricole ;
- Habitation ;
- Commerce et activité de service ;
- Equipement d'intérêt collectif et services publics ;
- Entrepôt ;
- Bureau ;
- Centre de congrès et d'exposition.

Sont également interdits les usages et affectations des sols suivants :

- Les caravanes ;
- Le camping ;
- Les habitations légères de loisirs (HLL) ;
- Les résidences mobiles de loisirs.

I.II. Constructions, activités, usages et affectations des sols soumis à conditions particulières

Sont soumises à condition les constructions ayant la destination suivante :

- Industrie, à condition d'être liées à l'exploitation de la carrière et à la transformation des richesses naturelles (poste de concassage, criblage).

I.III. Constructions et activités autorisées

Seule l'exploitation des carrières est autorisée.

Section II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Par rapport aux éléments faisant référence à l'aspect extérieur des constructions, les pétitionnaires sont invités à se rapprocher des services de l'architecte-conseil du C.A.U.E.

II.I. Volumétrie et implantation des constructions

La hauteur maximale définie pour les nouvelles constructions est de 12 mètres.

Pour rappel, la hauteur des constructions correspond à la différence entre le niveau du faitage (ou point le plus haut de la toiture, ouvrages techniques, cheminées et garde-corps exclus) et le point le plus bas du terrain fini au contact de la façade du bâtiment.

Cette mesure peut être dépassée pour les cheminées, silos, châteaux d'eau et autres éléments à caractère strictement industriel.

De nombreux terrains étant en pente, il pourra être dérogé à cette règle lorsque la pente est supérieure à 20 % (soit 11°15) entre les deux extrémités de la construction. La hauteur maximale pourra alors être portée à 13 mètre (en suivant la même définition que précédemment).

II.II. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sans objet.

II.III. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Sans objet.

II.IV. Stationnement

Sans objet.

Section III. Equipements et réseaux

III.I. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Tout aménagement de la zone doit être conçu de façon à ne pas détériorer l'accès aux zones naturelles environnantes, d'une part pour les véhicules de lutte contre l'incendie, d'autre part pour les promeneurs. En cas de rupture d'une continuité existante (voie ou accès), une nouvelle de capacité au moins équivalente devra être créée pour la remplacer

III.II. Conditions de desserte par les réseaux

Sans objet.

Chapitre 3. Dispositions applicables à la zone NI

Caractère de la zone

La zone NI correspond aux zones de loisirs (actuelles et futures) situées dans la vallée de la Loire. Elle couvre en particulier l'emprise actuelle des deux aires de camping.

La presque totalité de la zone est inondable. Il s'agit donc de maintenir les activités existantes, et éventuellement les développer lorsque le PPRi le permet, à l'aide d'aménagements légers.

Elle contient un sous secteur Nli, qui englobe les surfaces comprises dans le périmètre du PPRi de la Loire et de l'Ance du Nord (zones rouge et bleue confondues). A l'intérieur du sous-secteur Nli, c'est le règlement du PPRi, annexé au P.L.U., qui s'applique pour les constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés ou soumis à conditions particulières.

Section I. Affectation des sols et destination des constructions

I.I. Constructions, activités, usages et affectations des sols interdits

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Exploitation agricole ;
- Habitation ;
- Artisanat et commerce de détail ;
- Commerce de gros ;
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Cinéma ;
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- Salle d'art et spectacle ;
- Autre équipement recevant du public ;
- Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire.

Est également interdit l'usages et affectation des sols suivant :

- Les carrières.

I.II. Constructions, activités, usages et affectations des sols soumis à conditions particulières

Sans objet.

I.III. Constructions et activités autorisées

Sont autorisées les constructions ayant la destination suivante :

- Restauration ;
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- Equipement sportif.

Les aménagements légers, tels que des jeux pour enfants, sont également autorisés.

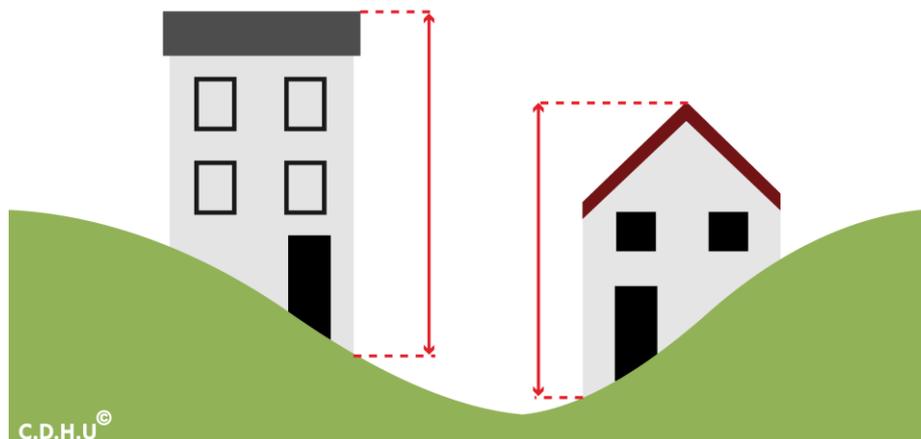
Section II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Par rapport aux éléments faisant référence à l'aspect extérieur des constructions, les pétitionnaires sont invités à se rapprocher des services de l'architecte-conseil du C.A.U.E.

II.I. Volumétrie et implantation des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres.

Pour rappel, la hauteur des constructions correspond à la différence entre le niveau du faitage (ou point le plus haut de la toiture, ouvrages techniques, cheminées et garde-corps exclus) et le point le plus bas du terrain fini au contact de la façade du bâtiment.



II.II. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Toute construction ou tout aménagement devra respecter le caractère naturel de la zone, en présentant des teintes et des gabarits qui s'insèrent au mieux dans l'environnement.

Les clôtures ne pourront être constituées qu'exclusivement de haies vives d'essences variées et locales, éventuellement doublées d'un grillage, et leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres.

II.III. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Pour les plantations, les essences locales avec des végétaux variés et les feuillus seront privilégiés.

II.IV. Stationnement

Il pourra être créé autant de places de stationnement que le nécessitent les activités de la zone. Néanmoins, étant donné le caractère naturel de cette dernière, ces emplacements devront être végétalisés et drainants.

À titre d'illustration, la planche photos suivante propose des exemples d'aires de stationnement autorisées.



Section III. Equipements et réseaux

III.I. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé et carrossable en tous temps sur les fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de brancardage et de la protection civile. Ils doivent également être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

III.II. Conditions de desserte par les réseaux

Sans objet.

Chapitre 4. Dispositions applicables à la zone Nt

Caractère de la zone

La zone Nt correspond au Château de Rochebaron et ses abords. A la différence de la zone N stricte, des aménagements seront possibles, mais en lien avec l'activité touristique et en tenant compte du patrimoine historique.

Elle est constituée des ruines de l'ancien château.

Section I. Affectation des sols et destination des constructions

I.I. Constructions, activités, usages et affectations des sols interdits

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Exploitation agricole ;
- Restauration ;
- Commerce de gros ;
- Activité où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Hébergement hôtelier et touristique ;
- Cinéma ;
- Equipement d'intérêt collectif et services publics ;
- Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire.

Sont également interdits les usages et affectations des sols suivants :

- Les caravanes ;
- Le camping ;
- Les habitations légères de loisirs (HLL) ;
- Les résidences mobiles de loisirs ;
- Les carrières.

I.II. Constructions, activités, usages et affectations des sols soumis à conditions particulières

Sont soumises à conditions les constructions ayant la destination suivante :

- Habitation, à condition d'être strictement nécessaires au gardiennage du site, et à condition d'être bâties sur les ruines existantes
- Artisanat et commerce de détail, à condition de vendre des produits liés à l'activité touristique, et à condition d'être bâties sur les ruines existantes.

Les parcs animaliers (exemples : volière, abri pour animaux) sont également autorisés, à condition d'être strictement liés aux activités touristiques du site.

I.III. Constructions et activités autorisées

Sans objet.

Section II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Par rapport aux éléments faisant référence à l'aspect extérieur des constructions, les pétitionnaires sont invités à se rapprocher des services de l'architecte-conseil du C.A.U.E.

II.I. Volumétrie et implantation des constructions

Sans objet.

II.II. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Toute construction ou tout aménagement devra respecter le caractère patrimonial de la zone, en présentant des teintes et des gabarits qui respectent scrupuleusement l'histoire du site.

II.III. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Sans objet.

II.IV. Stationnement

Sans objet.

Section III. Equipements et réseaux

III.I. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Sans objet.

III.II. Conditions de desserte par les réseaux

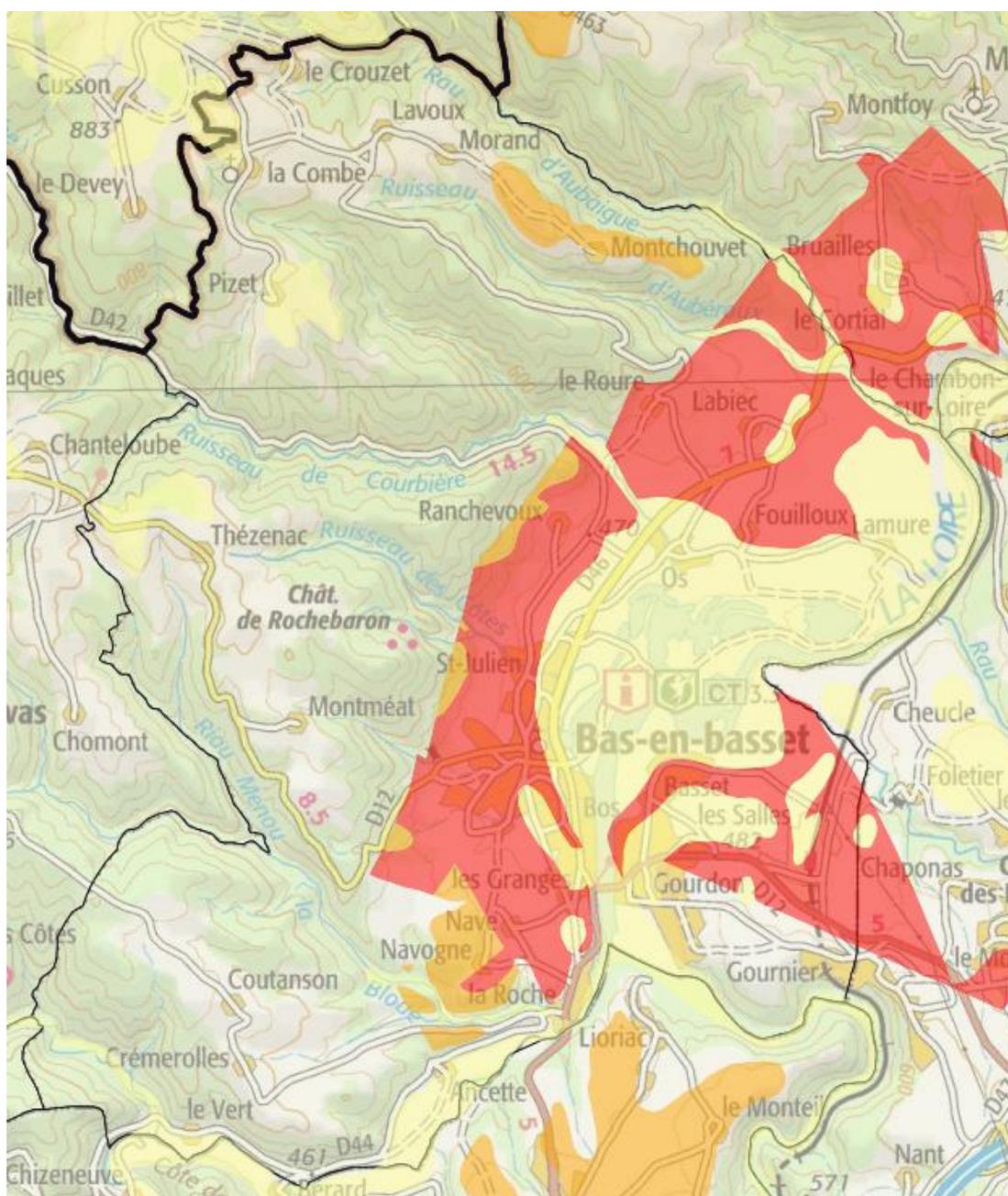
Sans objet.

TITRE VI. ANNEXE

Le risque de retrait et gonflement des argiles

En matière de risque de retrait et gonflement des argiles, une partie importante des terrains constructibles dans le P.L.U. est soumise à un aléa fort (secteurs en rouge sur la carte ci-après - source www.georisques.gouv.fr).

C'est notamment le cas dans les zones Ua, Ub, Uc, Uia, 1AUh et 1AUe.



Pour la construction de logements individuels sur ces secteurs, **il est vivement recommandé** :

- une profondeur minimum des fondations de 1,20 m, sauf dans le cas d'une rencontre avec des sols durs non argileux à une profondeur inférieure ;
- sur terrain en pente et pour des constructions réalisées sur plate-forme en déblai ou déblai-remblais, de descendre ces fondations à une profondeur plus importante à l'aval qu'à l'amont afin d'assurer une homogénéité de l'ancrage ;
- d'avoir des fondations sur semelles qui soient continues, armées et bétonnées à pleine fouille, selon les préconisations de la norme DTU 13-12 ;
- de désolidariser et séparer par un joint de rupture sur toute la hauteur de la construction toutes parties de bâtiment fondées différemment et susceptibles d'être soumises à des tassements ou des soulèvements différentiels ;
- d'ajouter un chaînage horizontal et vertical liaisonné selon les préconisations de la norme DTU 20-1 sur les murs porteurs ;
- de ne pas réaliser de plancher sur vide sanitaire ou sur sous-sol.