

PLAN LOCAL D'URBANISME

5

REGLEMENT



Plan local d'urbanisme :

Elaboration du PLU prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du: 24/02/2012

Arrêt du projet de PLU par délibération du Conseil Municipal en date du : 08/01/2016

Approbation du PLU par délibération du Conseil Municipal en date du : 28/02/2017

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du : 28/02/2017

Révisions et modifications :

-
-

SOMMAIRE

Sommaire	1
TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	19
Règlement de la zone UB	20
Règlement de la zone UH	26
Règlement de la zone UE	31
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBAINER.....	36
Règlement de la zone 1AUa	37
Règlement des zones AU et AUe.....	42
TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	44
Règlement de la zone Agricole.....	45
TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	51
Règlement de la zone Naturelle.....	52
Annexes	58
Les changements de destination identifiés au plan de zonage	59
Liste d'essences recommandées par le Conseil Départemental	70
GLOSSAIRE	71

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

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

DG 1 – Champ d'application territorial du PLU

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

Il fixe, sous réserve des droits des tiers et du respect de toute autre réglementation en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

DG 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS

- a) Sont et demeurent en vigueur les dispositions du Règlement National d'Urbanisme visées par l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme
- b) Sont et demeurent en vigueur les dispositions relatives au sursis à statuer visées par les articles L.111-7 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- c) Demeurent notamment applicables, nonobstant les dispositions du présent PLU, et dans leur domaine de compétence spécifique, les réglementations particulières suivantes :
 - Le Code de la santé Publique
 - Le Code Civil
 - Le Code de la construction et de l'habitation
 - Le Code de la Voirie Routière
 - Le Code Général des Collectivités Territoriales
 - Le Code Rural et de la Pêche Maritime
 - Le Code Forestier
 - Le Code du Patrimoine
 - Le Code de l'Environnement
 - Le Code Minier
 - Le Règlement Sanitaires et Départemental, etc...
 - Les autres législations et réglementations en vigueur
- d) Demeurent notamment applicables, les servitudes d'utilités publiques.

Dans ce cadre, il est impératif de se référer à la liste et au plan de servitude d'utilité publique joint au dossier de PLU.

- e) Compatibilité des règles de lotissement avec celles du Plan Local d'Urbanisme

En application de l'article L.442-9 et suivants du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un Plan Local d'Urbanisme.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme, dès l'entrée en vigueur de la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

DG 3 – Divisions du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées au document graphique, auxquelles s'appliquent les présentes « dispositions générales », ainsi que les dispositions particulières suivantes :

- **Les différents chapitres du Titre II pour les zones urbaines : UB, UH, Ue**

(articles R.132.4 – R.132.5)

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

- **Les différents chapitres du Titre III pour les zones à urbaniser : 1AUa, AU et AUe**

(articles R.123.4 – R.123-6)

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

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

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

- **Les différents chapitres du Titre IV pour les zones agricoles : A, Ap**

(articles R.123.4 - R.123.7)

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

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

- **Les différents chapitres du Titre V pour les zones naturelles et forestières : N, Ne, Nle, NI**

(articles R.123.4 - R.123.8)

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

DG 4 – Adaptations mineures

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

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

DG 5 – Reconstruction à l'identique en cas de sinistre

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans est autorisée dans toutes les zones du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Cette reconstruction peut-être interdite ou soumise à condition dans les secteurs de risques (inondation,...).

DG 6 – Non application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme

Cet article R.123-10-1 du code de l'urbanisme stipule que « dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

Le règlement de la commune de Bellerouche s'y oppose, c'est-à-dire que les règles de ce document s'appliquent à toutes les constructions et non pas à l'ensemble d'une opération.

Ex : Les reculs par rapport aux voies et aux limites séparatives s'appliquent pour chaque construction et non pas uniquement pour la limite de l'opération.

DG 7 – Permis de démolir

Les éléments remarquables identifiés au titre de l'article L151-19° (ex L123-1-5-III 2°) du Code de l'Urbanisme sont soumis au permis de démolir, en application des articles L421-3 et R.421-28 du code de l'urbanisme.

DG 8 – Restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment et les dispositions du présent règlement.

DG 9 – Dispositions relatives aux routes départementales

Le long des routes départementales, la création et la modification des accès privés sont soumises à une permission de voirie instruite au nom du département, par le service gestionnaire, au titre de l'article L.113-2 du Code de la Voirie Routière. Cette disposition concerne l'ensemble des sections des routes départementales, qu'elles soient situées en rase campagne ou en agglomération.

Les nouveaux accès sont interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public et de moindre importance. Si les conditions de sécurité de la route départementale ne sont pas réunies, l'autorisation peut être refusée ou des prescriptions d'aménagements peuvent être imposées.

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

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

L'implantation des accès doit respecter des dispositions techniques de visibilité et de lisibilité afin de garantir la sécurité des usagers.

Lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité et au fonctionnement du carrefour, les nouveaux accès sont interdits à leur proximité (recul de 15 mètres recommandé).

Marges de recul :

Le long des routes départementales et en dehors des limites d'agglomération, les retraits sont les suivants (retraits s'appliquant de part et d'autre de l'axe des routes concernées) :

Route départementale		Marge de recul par rapport à l'axe	
Numéro	Nature	Habitations	Autres constructions
D 4	RIL	15 m	15 m
D 50	RIL	15 m	15 m
D 50	RS	35 m	25 m
D 50-1	RIL	15 m	15 m
D114	RIL	15 m	15 m
D114	RS	35 m	25 m
D 485	RGC et RS	75 m si application de la loi Barnier 35 m si dérogation à la loi Barnier	75 m si application de la loi Barnier 25 m si dérogation à la loi Barnier

Les nouvelles constructions doivent s'implanter en respectant ces marges de recul ou au-delà.

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

Eaux pluviales

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

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

- Nul ne peut, sans autorisation, rejeter dans les fossés de la route départementale des eaux provenant de propriétés riveraines, en particulier par l'intermédiaire de canalisations, drains ou fossés, à moins qu'elles ne s'écoulent naturellement.
- L'ouverture à l'urbanisation des zones situées en bordure des routes départementales ne doit pas entraîner des rejets nouveaux dans les fossés de la route. La gestion des eaux pluviales issues des opérations de viabilisation est exclusivement assurée par les aménageurs.

- Dans le cas d'une impossibilité démontrée, l'aménageur doit réaliser sur sa propriété les ouvrages nécessaires pour assurer la rétention des eaux pluviales. Dès lors, les rejets dans les fossés de la route peuvent être admis s'il s'agit des eaux pluviales provenant de déversoir des ouvrages de rétention, dans la limite des seuils définis par les documents réglementaires de gestion des eaux pluviales et dans la mesure où, le cas échéant, le fossé a été préalablement calibré en fonction du volume d'eaux pluviales à rejeter. Dans ce cas, une convention passée entre le Département et l'aménageur précise les conditions techniques et financières de calibrage du fossé de la route.

Extensions de bâtiments existants :

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

Servitude de visibilité :

Les propriétés riveraines ou voisines des routes départementales, situées à proximité de croisements, virages ou points dangereux pour la circulation publique, peuvent être frappées de servitudes destinées à assurer une meilleure visibilité.

Recul des obstacles latéraux :

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

DG 10 – Nuancier de couleurs de façades

Les couleurs de façade doivent respecter les couleurs de la palette générale du nuancier ci-dessous ou des couleurs équivalentes. Ces couleurs s'appliquent uniquement aux couleurs de façade (hors bâtiments agricoles).



Les couleurs « Vert émeraude », « Vert pâle », « Vert Astral » et « Naturel » sont interdites.



Les couleurs « Bleu Azur », « Bleu Ciel », « Gris cendré », « Gris Fumé » et « Terre de lune » sont interdites.



Les couleurs « Rose soutenu », « Brique rouge », « Brique naturelle », « Terre orange » et « Terre de sienne » sont interdites.

DG 11 - Liste des éléments bâtis remarquables repérés au titre de l'article L151-19° (ex L.123-1-5-III.2°) du Code de l'Urbanisme

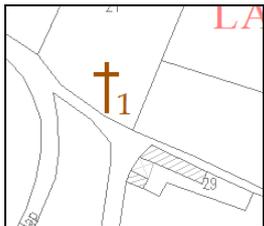
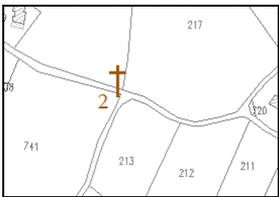
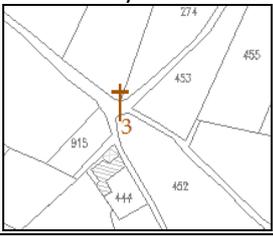
L'article L151-19° (ex L123-1-5-III 2°) du code de l'urbanisme stipule que : « le règlement peut : Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation».

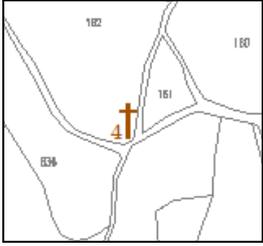
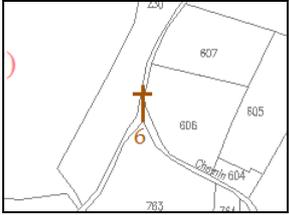
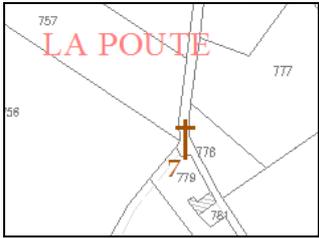
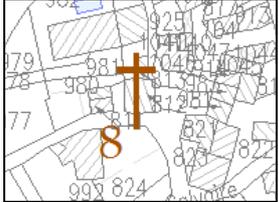
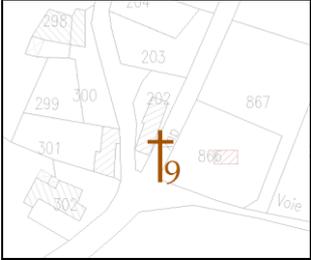
Des éléments relevant du petit patrimoine ont été identifiés (croix, puits,...). Ce petit patrimoine est soumis au permis de démolir. Il doit être maintenu et restaurer à l'identique.

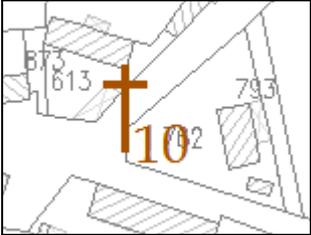
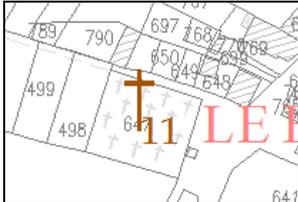
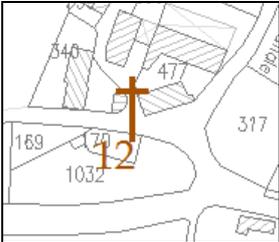
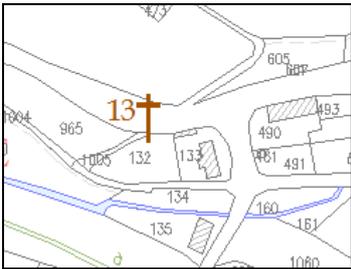
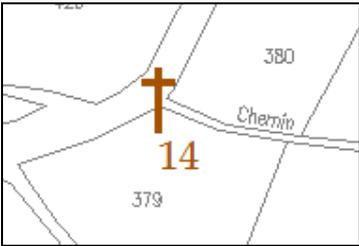
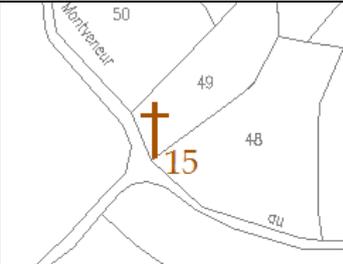
La localisation des croix en particulier peut être amenée à évoluer pour des raisons d'élargissement de voirie ou d'aménagement de carrefour. Dans ce cas, ce petit patrimoine sera repositionné au plus près de son emplacement originel et restera visible du domaine public. Les puits doivent être préservés et valorisés.

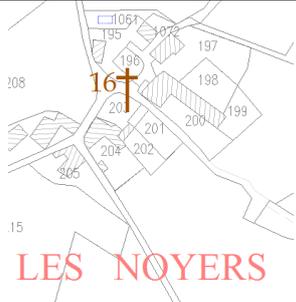
Si le déplacement d'une croix ou d'un puits est indispensable, le repositionnement de l'élément concerné doit permettre sa mise en valeur et sa visibilité depuis le domaine public.

Les Croix :

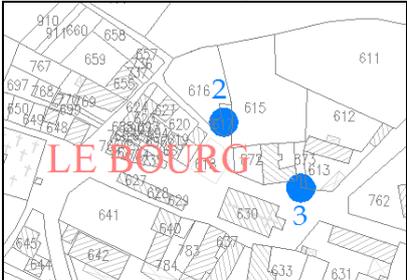
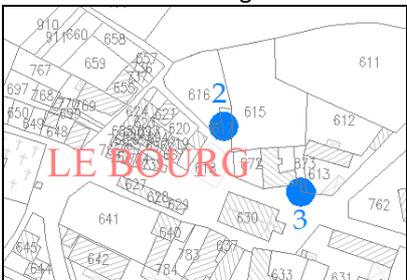
Numéro	Extrait plan	Photo
1	<p style="text-align: center;">La Joie</p> 	
2	<p style="text-align: center;">Entre Au Pré et Jean Bonnet</p> 	
3	<p style="text-align: center;">La Cyrière</p> 	

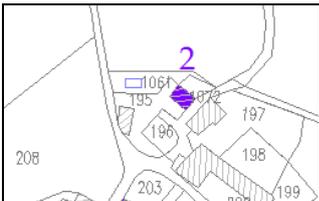
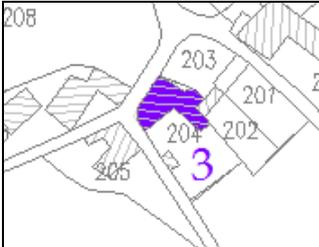
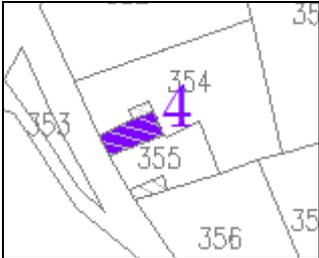
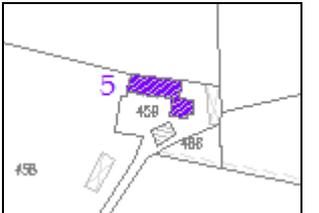
4	<p style="text-align: center;">Au foret</p> 	
5	<p style="text-align: center;">Les Brosses</p> 	
6	<p style="text-align: center;">La Poute (Nord)</p> 	
7	<p style="text-align: center;">La Poute (Sud)</p> 	
8	<p style="text-align: center;">Nolay</p> 	
9	<p style="text-align: center;">Au Janin</p> 	

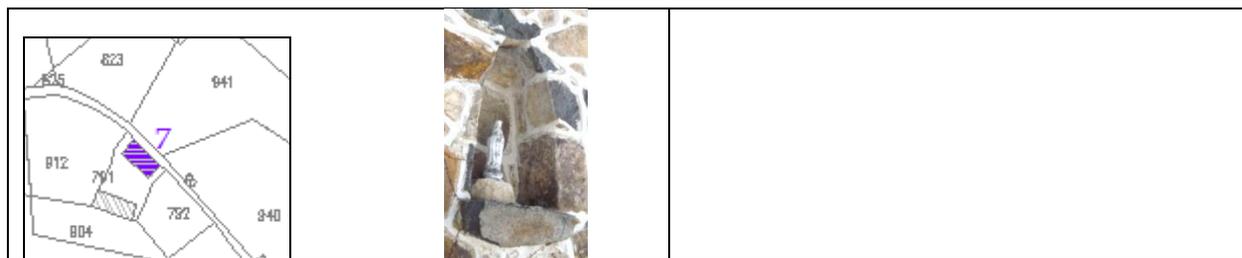
10	<p style="text-align: center;">Le bourg</p> 	
11	<p style="text-align: center;">Le bourg</p> 	
12	<p style="text-align: center;">Au Blanc</p> 	
13	<p style="text-align: center;">La Gare</p> 	
14	<p style="text-align: center;">La Soude</p> 	
15	<p style="text-align: center;">Le Pilon</p> 	
16	<p style="text-align: center;">Les Noyers</p>	

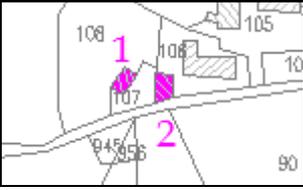
	 <p style="text-align: center; color: red; font-weight: bold;">LES NOYERS</p>	
--	--	---

Les Puits :

Numéro	Extrait plan	Photo
1	<p style="text-align: center;">Au Janin</p> 	
2	<p style="text-align: center;">Le bourg</p>  <p style="text-align: center; color: red; font-weight: bold;">LE BOURG</p>	
3	<p style="text-align: center;">Le bourg</p>  <p style="text-align: center; color: red; font-weight: bold;">LE BOURG</p>	

Niches en façade	
Localisation/identification	Qualifications et prescriptions
<p>Hameau Au Mont</p>  <p>Les Noyers (Nord)</p>  <p>Les Noyers (Sud)</p>  <p>Les Brosses</p>  <p>La Cytrière (Nord)</p>  <p>La Cytrière (Sud)</p>  <p>Au Bessy</p>	      <div style="margin-top: 20px;"> <ul style="list-style-type: none"> - Architecture <input checked="" type="checkbox"/> - Séquence architecturale <input type="checkbox"/> - Espace public <input type="checkbox"/> - Motif historique <input type="checkbox"/> - Motif écologique <input type="checkbox"/> - Elément arboré <input type="checkbox"/> - Paysage / Site <input type="checkbox"/> - Motif culturel <input checked="" type="checkbox"/> <p>Niches en façade, à préserver.</p> <p>CARACTERISTIQUE A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préservation de la niche en façade - Maintien de la visibilité de l'élément, depuis l'espace public </div>

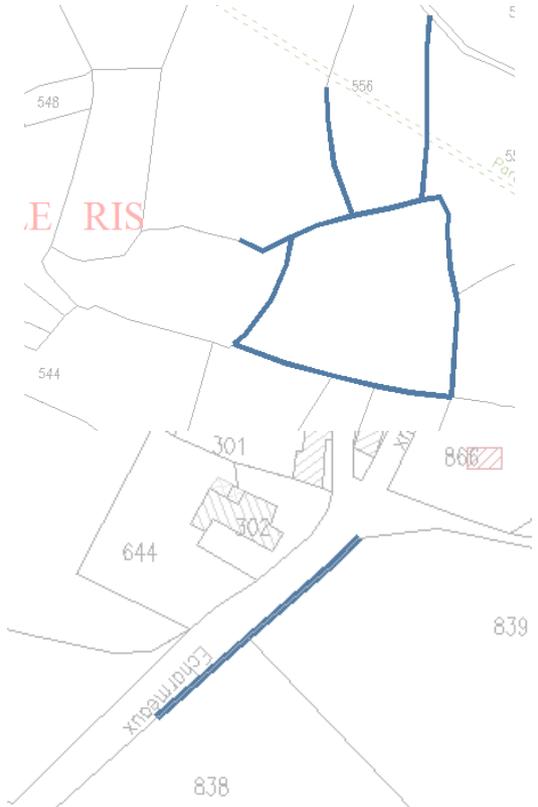


N°1 Ensemble bâti, La Grande Vallée	
Localisation/identification	Qualifications et prescriptions
  	<ul style="list-style-type: none"> - Architecture <input checked="" type="checkbox"/> - Elément arboré <input type="checkbox"/> - Séquence architecturale <input checked="" type="checkbox"/> - Paysage / Site <input type="checkbox"/> - Espace public <input type="checkbox"/> - Motif historique <input type="checkbox"/> - Motif culturel <input checked="" type="checkbox"/> - Motif écologique <input type="checkbox"/> <p>Ensemble bâti traditionnel, à préserver</p> <p>CARACTERISTIQUE A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préservation de la façade en pierre apparente - Interdire les extensions en avant de la façade visible depuis l'espace public, type vérandas

N°2 Ensemble bâti, Au Blanc	
Localisation/identification	Qualifications et prescriptions
 	<ul style="list-style-type: none"> - Architecture <input checked="" type="checkbox"/> - Elément arboré <input type="checkbox"/> - Séquence architecturale <input checked="" type="checkbox"/> - Paysage / Site <input type="checkbox"/> - Espace public <input type="checkbox"/> - Motif historique <input type="checkbox"/> - Motif culturel <input checked="" type="checkbox"/> - Motif écologique <input type="checkbox"/> <p>Ensemble bâti traditionnel, à préserver</p> <p>CARACTERISTIQUE A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préservation de la façade en pierre

	<p>apparente</p> <ul style="list-style-type: none"> - Interdire les extensions en avant des façades visibles depuis l'espace public, type vérandas
---	---

Les murets :

Les murets	
Localisation/identification	Qualifications et prescriptions
	<ul style="list-style-type: none"> - Architecture <input checked="" type="checkbox"/> - Séquence architecturale <input checked="" type="checkbox"/> - Paysage / Site <input type="checkbox"/> - Espace public <input type="checkbox"/> - Motif historique <input type="checkbox"/> - Motif écologique <input type="checkbox"/> - Elément arboré <input type="checkbox"/> - Motif culturel <input checked="" type="checkbox"/> <p>Muret en pierre, à préserver.</p> <p>CARACTERISTIQUE A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préservation des murets - Possibilité de déplacement, à condition de reconstruire au plus près de l'existant, avec des caractéristiques équivalentes.

DG 12 – Périmètre des servitudes liés au passage de canalisations de gaz, au titre de l'article R123-11 b du code de l'urbanisme

Il est nécessaire de se reporter à la liste et aux plans des servitudes d'utilités publiques présents en pièces n°7 et 8 du dossier de PLU.

DG 13 – Risques

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

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

Une consultation de la cellule risque de la DDT de la Loire, pour avis hydraulique, devra avoir lieu dès lors qu'une ouverture à la construction est envisagée dans des zones considérées comme inondables pour étudier la faisabilité du projet dans le strict respect des objectifs précités.

TITRE 2 :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

REGLEMENT DE LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB est une zone urbaine, correspondant au centre bourg de Bellerouche et aux quartiers plus récents périphériques.

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS INTERDITES

- Les constructions agricoles et forestières
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article UB2
- Les terrains de caravanes, de camping, d'habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement des caravanes isolées, hors tènement de la résidence principale
- Les industries

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

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.
- Les commerces, dans la limite de 300m² d'emprise au sol
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement, de nuisances ou de dangers
- L'artisanat, dans la limite de 100m² d'emprise au sol
- Les entrepôts, dans la limite de 80 m² d'emprise au sol
- Les constructions et occupations du sol admises sont autorisées à condition de ne pas compromettre la continuité des liaisons modes doux existantes ou la création de nouvelles liaisons, telles qu'identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L151-38° (ex L.123-1-5-IV.1°) du code de l'urbanisme, à moins de recréer en remplacement une nouvelle liaison modes doux de caractéristiques équivalentes.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales n°9 relatif aux dispositions concernant les routes départementales.

Les accès et voiries doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

1) Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent se faire sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.

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

2) Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique dont les caractéristiques correspondent à leur importance et à leur destination.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères puissent faire demi-tour aisément par des aménagements appropriés.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

Toute construction nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par une conduite de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2) Assainissement

Eaux usées :

Toute construction produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, par un système séparatif interne, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence de réseau public, les eaux usées domestiques et effluents assimilables doivent être traités par un dispositif d'assainissement autonome adapté, conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Se reporter aux dispositions générales n°9 relatif aux dispositions concernant les routes départementales.

Toute construction nouvelle doit être raccordée, en séparatif, au réseau public d'eaux pluviales par un dispositif d'évacuation efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, si celui-ci existe.

En l'absence de réseau d'évacuation des eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent être absorbées en totalité sur le terrain.

En cas d'impossibilité technique avérée, les eaux pourront être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par l'autorité compétente.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement.

3) Réseaux secs :

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de réseaux télécommunications et câblés doivent être réalisés en souterrain en partie privative dans les opérations de construction neuve.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Se reporter aux dispositions générales n°9 relatif aux dispositions concernant les routes départementales.

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques
- Soit en retrait de minimum 3 mètres

L'aménagement et l'extension de bâtiments existants sont autorisées à moins de 3 mètres, à condition de respecter l'alignement existant.

L'implantation des installations, constructions, infrastructures et superstructures, et les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les distances d'implantations évoquées concernent les distances entre la limite séparative et tout point de la construction.

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit sur au moins une limite séparative latérale
- Soit en retrait de minimum 3 mètres

L'aménagement et l'extension de bâtiments existants sont autorisées à moins de 3 mètres, à condition de respecter la distance existante.

L'implantation des constructions, installations, superstructures et infrastructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée soit en limite, soit en retrait.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementé.

ARTICLE UB 9 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non règlementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée verticalement, à partir du sol existant avant tout travaux (affouillements et exhaussement) jusqu'à l'égout ou l'acrotère.

La hauteur maximum est fixée à 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

Les aménagements et extensions des constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 6 mètres sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques (cheminées, antennes,...) jusqu'à 9 mètres.

La hauteur des constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, n'est pas règlementée.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter aux dispositions générales n°11 relative aux éléments remarquables.

D'autres types de formes, pentes et couleurs de toitures que celles autorisées ci-après sont autorisées pour :

- les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques, ou autres), à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions
- les vérandas, les piscines, les serres, verrières
- Les installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1) ADAPTATION AU TERRAIN

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

2) VOLUMES

Pour les bâtiments principaux uniquement, les lignes de faîtage doivent être parallèles à la plus grande longueur des bâtiments.

3) TOITURES

Les toitures devront être de type 2 versants minimum dans le sens convexe au pourcentage de pente de 30 % minimum et de 60% maximum.

Les toitures terrasses ou à une seule pente sont autorisées pour les annexes et les extensions lorsqu'elles sont adossées à un bâtiment principal uniquement. En cas de toiture-terrasse non végétalisées, les terrasses accessibles seront privilégiées.

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

Les toitures doivent être couvertes de tuiles de couleur rouge.

Les panneaux solaires et les panneaux ou tuiles photovoltaïques doivent être posés en toiture, intégrés à la pente du toit, sauf contrainte technique justifiée.

4) LOCAUX ANNEXES ET CONSTRUCTIONS

Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que les serres ou panneaux solaires doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

5) COULEURS

Lorsque ces bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que pierre ou bois, leurs enduits de façades doivent respecter les couleurs du nuancier **présent aux dispositions générales n°10**. Il s'agit de références issues de la Gamme Parexlanko, qu'il convient d'harmoniser avec les nuanciers des autres fabricants.

Lorsqu'il existe un bâtiment principal ne répondant pas aux normes énoncées ci-dessus, les extensions et les bâtiments annexes pourront être réalisés avec des couleurs similaires à ceux du bâtiment existant.

D'autres types de formes, pentes et couleurs de toitures sont autorisées pour :

- les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques, ou autres), à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions
- les vérandas, les piscines, les serres, verrières
- Les installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6) CLÔTURES

Les clôtures sont facultatives.

Les clôtures suivantes sont autorisées avec une hauteur maximum de 1.8 mètres. Elles sont constituées :

- Soit d'une haie vive constituée de végétaux variés d'essences locales (cf. liste des essences locales recommandées en annexes),
- Soit d'un mur bahut de 1 mètre en pierre apparente ou en matériaux enduits de couleur similaire aux façades de la construction, et surmonté d'un dispositif à claire voie.
- Soit d'un système à claire-voie léger

Les clôtures constituées d'un mur avec tuiles ou couvertines sont autorisées avec une hauteur maximum de 1.5 mètres.

7) ARCHITECTURES SANS TRADITION LOCALE

Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions sont exclues.

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, et correspondre aux besoins de l'opération.

Pour les immeubles d'habitations et de bureaux, un emplacement pour vélo doit être prévu par tranche de 100m² de surface de plancher.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Lorsque les surfaces laissées libre de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, sont aménagées ; elles doivent être aménagées et plantées d'essences locales et variées (cf. annexe 2 : liste des essences recommandées par le Conseil Départemental).

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

SECTION IV – CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES

ARTICLE UB 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

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

La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information est obligatoire. En leur absence, des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.

REGLEMENT DE LA ZONE UH

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UH est une zone urbaine résidentielle, correspondant aux lotissements créés en dehors de l'enveloppe urbaine du bourg de Belleroche.

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

ARTICLE UH 1 - OCCUPATIONS INTERDITES

- Les constructions agricoles et forestières
- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- Les terrains de caravanes, de camping, d'habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement des caravanes isolées, hors tènement de la résidence principale
- Les industries
- Les commerces
- Les activités artisanales
- Les entrepôts
- Les bureaux et services

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

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.
- Les constructions et occupations du sol admises sont autorisées à condition de ne pas compromettre la continuité des liaisons modes doux existantes ou la création de nouvelles liaisons, telles qu'identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L151-38° (ex L.123-1-5-IV.1°) du code de l'urbanisme, à moins de recréer en remplacement une nouvelle liaison modes doux de caractéristiques équivalentes.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UH 3 - ACCES ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales n°9 relatif aux dispositions concernant les routes départementales.

Les accès et voiries doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

1) Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent se faire sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.

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

2) Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique dont les caractéristiques correspondent à leur importance et à leur destination.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères puissent faire demi-tour aisément par des aménagements appropriés.

ARTICLE UH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

Toute construction nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par une conduite de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2) Assainissement

Eaux usées :

Toute construction produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, par un système séparatif interne, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence de réseau public, les eaux usées domestiques et effluents assimilables doivent être traités par un dispositif d'assainissement autonome adapté, conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Se reporter aux dispositions générales n°9 relatif aux dispositions concernant les routes départementales.

Toute construction nouvelle doit être raccordée, en séparatif, au réseau public d'eaux pluviales par un dispositif d'évacuation efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, si celui-ci existe.

En l'absence de réseau d'évacuation des eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent être absorbées en totalité sur le terrain.

En cas d'impossibilité technique avérée, les eaux pourront être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par l'autorité compétente.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement.

3) Réseaux secs :

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de réseaux télécommunications et câblés doivent être réalisés en souterrain en partie privative dans les opérations de construction neuve.

ARTICLE UH 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE UH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Se reporter aux dispositions générales n°9 relatif aux dispositions concernant les routes départementales.

Les constructions doivent s'implanter en retrait de 5 mètres minimum.

L'aménagement et l'extension de bâtiments existants sont autorisées à moins de 5 mètres, à condition de respecter l'alignement existant.

L'implantation des installations, constructions, infrastructures et superstructures, et les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE UH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les distances d'implantations évoquées concernent les distances entre la limite séparative et tout point de la construction.

Les constructions principales doivent s'implanter en retrait de 5 mètres minimum.

Les constructions annexes doivent s'implanter :

- Soit sur au moins une limite séparative latérale
- Soit en retrait de minimum 3 mètres

L'aménagement et l'extension de bâtiments existants sont autorisées à moins de 5 mètres, à condition de respecter la distance existante.

L'implantation des constructions, installations, superstructures et infrastructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée soit en limite, soit en retrait.

ARTICLE UH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions principales (hors annexes, piscines) doivent être implantées en retrait de minimum 10 mètres les unes des autres.

ARTICLE UH 9 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non règlementé.

ARTICLE UH 10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée verticalement, à partir du sol existant avant tout travaux (affouillements et exhaussement) jusqu'à l'égout ou l'acrotère.

La hauteur maximum est fixée à 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

Les aménagements et extensions des constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 6 mètres sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques (cheminées, antennes,...) jusqu'à 9 mètres.

La hauteur des constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, n'est pas règlementée.

ARTICLE UH 11 - ASPECT EXTERIEUR

D'autres types de formes, pentes et couleurs de toitures que celles autorisées ci-après sont autorisées pour :

- les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques, ou autres), à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions
- les vérandas, les piscines, les serres, verrières
- Les installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1) ADAPTATION AU TERRAIN

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

2) VOLUMES

Pour les bâtiments principaux uniquement, les lignes de faîtage doivent être parallèles à la plus grande longueur des bâtiments.

3) TOITURES

Les toitures devront être de type 2 versants minimum dans le sens convexe au pourcentage de pente de 30 % minimum et de 60% maximum.

Les toitures terrasses ou à une seule pente sont autorisées pour les annexes et les extensions lorsqu'elles sont adossées à un bâtiment principal uniquement. En cas de toiture-terrasse non végétalisées, les terrasses accessibles seront privilégiées.

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

Les toitures doivent être couvertes de tuiles de couleur rouge.

Les panneaux solaires et les panneaux ou tuiles photovoltaïques doivent être posés en toiture, intégrés à la pente du toit, sauf contrainte technique justifiée.

4) LOCAUX ANNEXES ET CONSTRUCTIONS

Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que les serres ou panneaux solaires doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

5) COULEURS

Lorsque ces bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que pierre ou bois, leurs enduits de façades doivent respecter les couleurs du nuancier présent **aux dispositions générales n°10**. Il s'agit de références issues de la Gamme Parexlanko, qu'il convient d'harmoniser avec les nuanciers des autres fabricants.

Lorsqu'il existe un bâtiment principal ne répondant pas aux normes énoncées ci-dessus, les extensions et les bâtiments annexes pourront être réalisés avec des couleurs similaires à ceux du bâtiment existant.

6) CLÔTURES

Les clôtures sont facultatives.

Les clôtures suivantes sont autorisées avec une hauteur maximum de 1.8 mètres. Elles sont constituées :

- Soit d'une haie vive constituée de végétaux variés d'essences locales (cf. liste des essences locales recommandées en annexes),
- Soit d'un mur bahut de 1 mètre en pierre apparente ou en matériaux enduits de couleur similaire aux façades de la construction, et surmonté d'un dispositif à claire voie.
- Soit d'un système à claire-voie léger

Les clôtures constituées d'un mur avec tuiles ou couvertines sont autorisées avec une hauteur maximum de 1.5 mètres.

7) ARCHITECTURES SANS TRADITION LOCALE

Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions sont exclues.

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site.

ARTICLE UH 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, et correspondre aux besoins de l'opération.

Pour les immeubles d'habitations et de bureaux, un emplacement pour vélo doit être prévu par tranche de 100m² de surface de plancher.

ARTICLE UH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

SECTION IV – CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES

ARTICLE UH 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

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

La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information est obligatoire. En leur absence, des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.

REGLEMENT DE LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE est une zone urbaine à vocation économique, correspondant à des activités présentes dans le bourg de Belleroche.

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

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS INTERDITES

- Les constructions agricoles et forestières
- Les terrains de caravanes, de camping, d'habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, et les garages collectifs de caravane
- L'hébergement hôtelier
- Les constructions à usage d'habitation
- Le commerce

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

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.
- L'industrie, dans la limite de 300 m² d'emprise au sol
- L'artisanat, dans la limite de 300 m² d'emprise au sol
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition de ne pas être génératrices de nuisances vis-à-vis des habitations environnantes : nuisances olfactives, sonores, ...

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

1) Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent se faire sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.

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

2) Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique dont les caractéristiques correspondent à leur importance et à leur destination.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères puissent faire demi-tour aisément par des aménagements appropriés.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

Toute construction nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par une conduite de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2) Assainissement

Eaux usées :

Toute construction produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, par un système séparatif interne, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans le réseau public d'assainissement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement approprié.

En l'absence de réseau public, les eaux usées domestiques et effluents assimilables doivent être traités par un dispositif d'assainissement autonome adapté, conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Toute construction nouvelle doit être raccordée, en séparatif, au réseau public d'eaux pluviales par un dispositif d'évacuation efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, si celui-ci existe.

En l'absence de réseau d'évacuation des eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent être absorbées en totalité sur le terrain.

En cas d'impossibilité technique avérée, les eaux pourront être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par l'autorité compétente.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement.

3) Réseaux secs :

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de réseaux télécommunications et câblés doivent être réalisés en souterrain en partie privative dans les opérations de construction neuve.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques.
- Soit en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques

L'aménagement et l'extension de bâtiments existants sont autorisées à moins de 5 mètres, à condition de respecter l'alignement existant.

Les installations, constructions, et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif sont autorisés à moins de 5 mètres.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les distances d'implantations évoquées concernent les distances entre la limite séparative et tout point de la construction.

Limites séparatives intérieures à la zone UE :

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative
- Soit en retrait de 3 mètres minimum

Limites séparatives extérieures à la zone UE, limitrophes avec les zones UB et AUe :

Les constructions doivent s'implanter en retrait de minimum 5 mètres.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementé.

ARTICLE UE 9 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non règlementé.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée verticalement, à partir du sol existant avant tout travaux (affouillements et exhaussement) jusqu'à l'égout.

La hauteur maximum est fixée à 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

Une hauteur supérieure peut être admise pour les dépassements ponctuels due à des exigences fonctionnelles ou techniques (cheminées, antennes,...), jusqu'à 9 mètres.

Une hauteur différente peut être admise pour l'extension des constructions existantes, à condition de respecter la hauteur existante.

La hauteur des constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, n'est pas règlementée.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

D'autres types de formes, pentes et couleurs de toitures que celles autorisées ci-après sont autorisées pour :

- les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques, ou autres), à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions
- les vérandas, les piscines, les serres, verrières
- Les installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1) ADAPTATION AU TERRAIN

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

2) VOLUMES

Pour les bâtiments principaux uniquement, les lignes de faîtage doivent être parallèles à la plus grande longueur des bâtiments.

3) LOCAUX ANNEXES ET CONSTRUCTIONS

Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que les serres ou panneaux solaires doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

4) CLÔTURES

Les clôtures sont facultatives.

Les clôtures suivantes sont autorisées avec une hauteur maximum de 1.8 mètres. Elles sont constituées :

- Soit d'une haie vive constituée de végétaux variés d'essences locales (cf. liste des essences locales recommandées en annexes),
- Soit d'un mur bahut de 1 mètre en pierre apparente ou en matériaux enduits de couleur similaire aux façades de la construction, et surmonté d'un dispositif à claire voie.
- Soit d'un système à claire-voie léger
- Soit un mur avec tuiles ou couvertines.

5) ARCHITECTURES SANS TRADITION LOCALE

Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions sont exclues.

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, et correspondre aux besoins de l'opération.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Lorsque les surfaces laissées libre de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, sont aménagées ; elles doivent être aménagées et plantées d'essences locales et variées (cf. annexe 2 : liste des essences recommandées par le Conseil Départemental).

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

SECTION IV – CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES

ARTICLE UE 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

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

La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information est obligatoire. En leur absence, des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.

TITRE 3 :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBAINER

REGLEMENT DE LA ZONE 1AUa

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUa correspond à un secteur à urbaniser situé en continuité du centre bourg de Belleroche.

Cette zone peut être ouverte à l'urbanisation en respectant les conditions du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation.

Il est nécessaire de consulter le document des orientations d'aménagement et de programmation, présent en pièce n°3 du dossier de PLU.

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

ARTICLE 1AUa 1 - OCCUPATIONS INTERDITES

- Les constructions agricoles et forestières
- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- Les terrains de caravanes, de camping, d'habitations légères de loisirs, et parc résidentiels de loisirs
- Les industries
- Les entrepôts
- Les bureaux et services
- Les commerces
- L'hébergement hôtelier
- L'artisanat

ARTICLE 1AUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les aires de stationnement ouvertes au public
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.
- Les constructions et occupations du sol admises sont autorisées à condition de respecter les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du dossier de PLU).

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AUa 3 - ACCES ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales n°9 relatif aux dispositions concernant les routes départementales.

Les accès et voiries doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

1) Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent se faire sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.

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

2) Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique dont les caractéristiques correspondent à leur importance et à leur destination.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères puissent faire demi-tour aisément par des aménagements appropriés.

ARTICLE 1AUA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

Toute construction nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par une conduite de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2) Assainissement

Eaux usées :

Toute construction produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, par un système séparatif interne, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Eaux pluviales :

Se reporter aux dispositions générales n°9 relatif aux dispositions concernant les routes départementales.

Toute construction nouvelle doit être raccordée, en séparatif, au réseau public d'eaux pluviales par un dispositif d'évacuation efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, si celui-ci existe.

En l'absence de réseau d'évacuation des eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent être absorbées en totalité sur le terrain.

En cas d'impossibilité technique avérée, les eaux pourront être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par l'autorité compétente.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement.

3) Réseaux secs :

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de réseaux télécommunications et câblés doivent être réalisés en souterrain en partie privative dans les opérations de construction neuve.

ARTICLE 1AUA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Se reporter aux dispositions générales n°9 relatif aux dispositions concernant les routes départementales.

Les constructions principales doivent s'implanter dans une bande de 0 à 10 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

Les constructions annexes doivent être implantées en retrait de minimum 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

L'implantation des installations, constructions, infrastructures et superstructures, et les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée à plus de 10 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE 1AUA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les distances d'implantations évoquées concernent les distances entre la limite séparative et tout point de la construction.

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit sur au moins une limite séparative latérale
- Soit en retrait de minimum 5 mètres

L'implantation des constructions, installations, superstructures et infrastructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée soit en limite, soit en retrait.

ARTICLE 1AUA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementé.

ARTICLE 1AUA 9 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non règlementé.

ARTICLE 1AUA 10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée verticalement, à partir du sol existant avant tout travaux (affouillements et exhaussement) jusqu'à l'égout ou l'acrotère.

La hauteur maximum est fixée à 4 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques (cheminées, antennes,...) jusqu'à 6 mètres.

La hauteur des constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, n'est pas règlementée.

ARTICLE 1AUA 11 - ASPECT EXTERIEUR

D'autres types de formes, pentes et couleurs de toitures que celles autorisées ci-après sont autorisées pour :

- les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques, ou autres), à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions
- les vérandas, les piscines, les serres, verrières
- Les installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1) ADAPTATION AU TERRAIN

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

2) VOLUMES

Les lignes de faîtage doivent être parallèles à l'alignement de la voie publique.

3) TOITURES

Les toitures devront être de type 2 versants minimum dans le sens convexe au pourcentage de pente de 30 % minimum et de 60% maximum.

Les toitures terrasses ou à une seule pente sont autorisées pour les annexes et les extensions lorsqu'elles sont adossées à un bâtiment principal uniquement. En cas de toiture-terrasse non végétalisées, les terrasses accessibles seront privilégiées.

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

Les toitures doivent être couvertes de tuiles de couleur rouge.

Les panneaux solaires et les panneaux ou tuiles photovoltaïques doivent être posés en toiture, intégrés à la pente du toit, sauf contrainte technique justifiée.

4) LOCAUX ANNEXES ET CONSTRUCTIONS

Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que les serres ou panneaux solaires doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

5) COULEURS

Lorsque ces bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que pierre ou bois, leurs enduits de façades doivent respecter les couleurs du nuancier présent aux dispositions générales n°10. Il s'agit de références issues de la Gamme Parexlanko, qu'il convient d'harmoniser avec les nuanciers des autres fabricants.

Lorsqu'il existe un bâtiment principal ne répondant pas aux normes énoncées ci-dessus, les extensions et les bâtiments annexes pourront être réalisés avec des couleurs similaires à ceux du bâtiment existant.

6) CLÔTURES

Les clôtures sont facultatives.

Les clôtures suivantes sont autorisées avec une hauteur maximum de 1.8 mètres. Elles sont constituées :

- Soit d'une haie vive constituée de végétaux variés d'essences locales (cf. liste des essences locales recommandées en annexes),
- Soit d'un mur bahut de 1 mètre en pierre apparente ou en matériaux enduits de couleur similaire aux façades de la construction, et surmonté d'un dispositif à claire voie.
- Soit d'un système à claire-voie léger

Les clôtures constituées d'un mur avec tuiles ou couvertines sont autorisées avec une hauteur maximum de 1.5 mètres.

7) ARCHITECTURES SANS TRADITION LOCALE

Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions sont exclues.

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site.

ARTICLE 1AUA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, et correspondre aux besoins de l'opération.

Il est imposé 2 places de stationnement par logement minimum.

Pour les immeubles d'habitations et de bureaux, un emplacement pour vélo doit être prévu par tranche de 100m² de surface de plancher.

ARTICLE 1AUA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Lorsque les surfaces laissées libre de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, sont aménagées ; elles doivent être aménagées et plantées d'essences locales et variées (cf. annexe 2 : liste des essences recommandées par le Conseil Départemental).

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

SECTION IV – CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES

ARTICLE 1AUA 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 1AUA 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information est obligatoire. En leur absence, des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.

REGLEMENT DES ZONES AU ET AUe

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones AU correspondent à des zones à urbaniser non opérationnelles, situées en continuité du bourg de Bellerouche.

La zone AUe est dédiée à l'activité économique.

La zone AU pourra être ouverte à l'urbanisation lorsque des travaux sur la station d'épuration garantiront que son ouverture est compatible avec sa capacité, et sous réserve de la compatibilité avec la ressource en eau potable.

L'aménagement de la zone AU, lors de son ouverture à l'urbanisation, devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation (cf. pièce n°3 du dossier de PLU).

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones nécessitera une évolution du PLU, lorsque les travaux d'extension de la station d'épuration seront réalisés.

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

ARTICLE AU-AUE 1 - OCCUPATIONS INTERDITES

- Toutes les constructions, installations et occupations du sol non mentionnées à l'article 2.

ARTICLE AU-AUE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les installations et ouvrages techniques à condition d'être nécessaire au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition de ne pas remettre en cause la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU-AUE 3 - ACCES ET VOIRIE

Non règlementé.

ARTICLE AU-AUE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non règlementé.

ARTICLE AU-AUE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE AU-AUE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les installations, constructions, infrastructures et superstructures, et les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif doivent s'implanter en limite ou en retrait de l'alignement des voies.

ARTICLE AU-AUE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les installations, constructions, infrastructures et superstructures, et les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif doivent s'implanter en limite ou en retrait des limites séparatives.

ARTICLE AU-AUE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE AU-AUE 9 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non réglementé.

ARTICLE AU-AUE 10 - HAUTEUR

Non réglementé.

ARTICLE AU-AUE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE AU-AUE 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AU-AUE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations doivent être d'essences locales et variées (voir liste en annexe).

ARTICLE AU-AUE 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AU-AUE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU-AUE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

SECTION IV – CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES

ARTICLE AU-AUE 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE AU-AUE 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE 4 :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

REGLEMENT DE LA ZONE AGRICOLE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A est une zone agricole. Elle est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, afin de permettre à l'agriculture de se développer sans contrainte.

Elle comporte :

- Un sous-secteur Ap, zone agricole non constructible de protection stricte des paysages et des terres agricoles.

Les zones A et Ap sont concernées par le passage de canalisations de gaz. Se reporter aux dispositions générales n°12.

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2.

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

En zone A :

- Les constructions, installations et extensions nécessaires à l'exploitation agricole, y compris les bâtiments nécessaires à la transformation et à la vente de produits agricoles
- Les constructions à usage d'habitation à condition d'être liées et nécessaires à l'activité agricole, et dans la limite de 250 m² de surface de plancher.
- Les aménagements de bâtiments existants pour le tourisme à la ferme, à condition que cette activité soit complémentaire à une exploitation agricole existante
- Les changements de destination des bâtiments repérés sur le plan de zonage du n°1 au n°17 si la vocation devient de l'habitation ou une activité touristique (gîtes, chambre d'hôtes,...), dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, dans la limite de 200 m² de surface de plancher totale.

Pour les constructions à usage d'habitation d'une surface de plancher supérieure ou égale à 60 m² :

- Les extensions :
 - o Dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et de 250 m² de surface de plancher au total (existant+extension). Cette extension ne devra pas compromettre l'activité agricole.
 - o Par aménagement de l'existant, pour les changements de destination pour extension identifiés au plan de zonage du n°18 au n°47, dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total (existant+extension).
- Les annexes (hors piscine), à condition d'être limitées à un seul niveau et dans la limite de 50 m² de d'emprise au sol maximum au total pour l'ensemble des annexes
- Les piscines

En zone Ap :

- Pour les constructions à usage d'habitation d'une surface de plancher supérieure ou égale à 60 m² ; les extensions :
 - o Des constructions à usage d'habitation non liées à l'activité agricole, dans la limite de 15% de la surface existante maximum et dans la limite 250 m² de surface de plancher au total (existant+extension). Cette extension ne devra pas compromettre l'activité agricole.

- Par aménagement de l'existant, pour les changements de destination pour extension identifiés au plan de zonage du n°18 au n°47, dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total (existant+extension).
- Les changements de destination des bâtiments repérés sur le plan de zonage, du n°1 au n°17, si la vocation devient de l'habitation ou une activité touristique (gîtes, chambre d'hôtes,...), dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, dans la limite de 250 m² de surface de plancher totale.
- Les annexes (hors piscine), à condition d'être limitées à un seul niveau et dans la limite de 50 m² de d'emprise au sol maximum au total pour l'ensemble des annexes
- Les piscines

Dans toutes les zones :

- Les aménagements de bâtiments existants pour le tourisme à la ferme, à condition que cette activité soit complémentaire à une exploitation agricole existante
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.
- Les constructions et occupations du sol sont autorisées à condition de ne pas compromettre la continuité des modes doux existante ou la création de nouvelles liaisons, telles qu'identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L151-38° (ex L.123-1-5-IV 1°) du Code de l'Urbanisme, à moins de recréer une nouvelle liaison modes doux de caractéristiques équivalentes,
- Les constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le caractère agricole de la zone.
- Dans les secteurs humides repérés au titre de l'article L151-23° (ex L123-1-5.III 2°) et R123-11 i du Code de l'urbanisme, seuls les aménagements liés à l'entretien de ces secteurs et les installations d'intérêt collectif et/ou nécessaires au service publics sont autorisés.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales n°9 relatif aux dispositions concernant les routes départementales.

Les accès et voiries doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

1) Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent se faire sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.

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

2) Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique dont les caractéristiques correspondent à leur importance et à leur destination.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

Toute construction nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par une conduite de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'utilisation de ressources en eau autre que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage, source, forage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages agricoles, en respectant les conditions réglementaires en vigueur.

2) Assainissement

Eaux usées :

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

Eaux pluviales :

Se reporter aux dispositions générales n°9 relatif aux dispositions concernant les routes départementales.

Le raccordement au réseau public d'eau pluvial est obligatoire, s'il existe.

En l'absence de réseau d'évacuation des eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent être absorbées en totalité sur le terrain.

En cas d'impossibilité technique avérée, les eaux pourront être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par l'autorité compétente.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Se reporter aux dispositions générales n°9 relatif aux dispositions concernant les routes départementales.

Les constructions doivent s'implanter en recul de minimum 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

L'aménagement et l'extension de bâtiments existants sont autorisées à moins de 5 mètres, à condition de respecter l'alignement existant.

Les installations, constructions, et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif sont autorisés à moins de 5 mètres.

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

Les distances d'implantations évoquées concernent les distances entre la limite séparative et tout point de la construction.

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur, sans être inférieure à 4 mètres.

L'aménagement et l'extension de bâtiments existants sont autorisées à moins de 4 mètres, à condition de respecter l'alignement existant.

L'implantation des installations, constructions, et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions d'habitation liée à l'activité agricole et les constructions agricoles édifiées sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent s'implanter soit de manière accolée, soit en recul de maximum 100 m les unes par rapport aux autres.

En zone A :

Les constructions annexes doivent être intégralement implantées à moins de 20 mètres de la construction principale.

En zone A p:

Les constructions annexes doivent être intégralement implantées à moins de 10 mètres de la construction principale.

ARTICLE A 9 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non règlementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée verticalement, à partir du sol existant avant tout travaux (affouillements et exhaussement) jusqu'au faîtage (sommet).

La hauteur maximum est fixée :

- A 9 mètres maximum pour les habitations et 6 mètres pour les annexes
- A 12 mètres maximum pour les autres bâtiments

Ces hauteurs ne doivent pas compromettre la protection des cônes de vue identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-19° (ex L123-1-5.III-2°) du code de l'urbanisme.

Une hauteur différente peut être admise pour l'extension des constructions existantes, à condition de respecter la hauteur existante.

La hauteur des constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, n'est pas règlementée.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter aux dispositions générales n°11 relative aux éléments remarquables.

D'autres types de formes, pentes et couleurs de toitures que celles autorisées ci-après sont autorisées pour :

- les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques, ou autres), à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions
- les vérandas, les piscines, les serres, verrières
- Les installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1) ADAPTATION AU TERRAIN

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

2) TOITURES

Les toitures devront être de type 2 versants minimum dans le sens convexe au pourcentage de pente de 30 % minimum et de 60% maximum, hors bâtiment agricole.

Pour les bâtiments agricoles, le pourcentage de pente est de 20% minimum.

Les toitures terrasses ou à une seule pente sont autorisées pour les annexes et les extensions lorsqu'elles sont adossées à un bâtiment principal uniquement. En cas de toiture-terrasse non végétalisées, les terrasses accessibles seront privilégiées (hors bâtiment agricole).

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

Les toitures doivent être couvertes de tuiles de couleur rouge, sauf pour les bâtiments agricoles.

Les panneaux solaires doivent être posés en toiture, intégrés à la pente du toit.

Les matériaux translucides sont autorisés pour les bâtiments agricoles.

3) LOCAUX ANNEXES ET CONSTRUCTIONS

Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que les serres ou panneaux solaires doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

4) COULEURS

Les extensions et les bâtiments annexes doivent être réalisés avec des couleurs similaires à ceux du bâtiment existant. La couleur blanche est interdite.

Les matériaux translucides sont autorisés pour les bâtiments agricoles.

5) CLÔTURES

Les clôtures sont facultatives. Les prescriptions définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles.

Les clôtures suivantes sont autorisées avec une hauteur maximum de 1.8 mètres. Elles sont constituées :

- Soit d'une haie vive constituée de végétaux variés d'essences locales (cf. liste des essences locales recommandées en annexes),
- Soit d'un mur bahut de 1 mètre en pierre apparente ou en matériaux enduits de couleur similaire aux façades de la construction, et surmonté d'un dispositif à claire voie.
- Soit d'un système à claire-voie léger

Les clôtures constituées d'un mur avec tuiles ou couvertines sont autorisées avec une hauteur maximum de 1.5 mètres.

6) ARCHITECTURES SANS TRADITION LOCALE

Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions sont exclues.

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, et correspondre aux besoins de l'opération.

Pour les immeubles d'habitations et de bureaux, un emplacement pour vélo doit être prévu par tranche de 100m² de surface de plancher.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les haies repérées au titre de l'article L151-23° (ex L.123-1-5.III.2°) du code de l'urbanisme seront conservées, ou devront être remplacées à l'équivalence (longueur et essences), sauf pour la réalisation d'un accès agricole, qui est autorisé.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

SECTION IV – CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES

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

Non réglementé.

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

La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information est obligatoire. En leur absence, des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.

TITRE 5 :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

REGLEMENT DE LA ZONE NATURELLE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est une zone naturelle et forestière. Elle est à protéger strictement en raison de la qualité des sites, milieux, espaces naturels et des paysages.

Elle comporte :

- Un sous-secteur NL, correspondant à des secteurs d'équipements publics et/ou de loisirs, secteurs pour lesquels certains aménagements et constructions restent possibles.
- Un sous-secteur Ne, correspondant à des activités artisanales isolées.
- Un sous secteur NLe, correspondant aux équipements publics

Les zones N et NI sont concernées par le passage de canalisations de gaz. Se reporter aux dispositions générales n°12.

La zone N est concernée par un périmètre de protection de captage d'eau potable. Se reporter à la liste et au plan des servitudes d'utilité publiques.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2.

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

En zone N :

Pour les constructions à usage d'habitation d'une surface de plancher supérieure ou égale à 60 m² :

- Les extensions : Dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et de 250 m² de surface de plancher au total (existant+extension). Cette extension ne devra pas compromettre l'activité agricole.
- Les annexes (hors piscine), à condition d'être limitées à un seul niveau et dans la limite de 50 m² d'emprise au sol maximum au total pour l'ensemble des annexes
- Les piscines

En zone NI :

- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public
- Les aires de stationnement ouvertes au public

En zone Ne :

- Les aires de stationnement
- L'extension des constructions existantes, dans la limite de 200 m² d'emprise au sol (existant+extension)
- Les annexes liées à une activité existante, dans la limite de 2 annexes par tènement, et de 80 m² d'emprise au sol au total.

En zone Nle :

- Les entrepôts dans la limite de 80 m² d'emprise au sol.

Dans toutes les zones :

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.
- Les constructions et occupations du sol sont autorisées à condition de ne pas compromettre la continuité des modes doux existante ou la création de nouvelles liaisons, telles qu'identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L151-38° (ex L.123-1-5-IV 1°) du Code de l'Urbanisme, à moins de recréer une nouvelle liaison modes doux de caractéristiques équivalentes,
- Les constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère du site,
- Dans les secteurs humides repérés au titre de l'article L151-23° (ex L123-1-5.III 2°) et de l'article R123-11 i du Code de l'urbanisme, seuls les aménagements liés à l'entretien de ces secteurs et les installations d'intérêt collectif et/ou nécessaires au service publics sont autorisés.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales n°9 relatif aux dispositions concernant les routes départementales.

Les accès et voiries doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

1) Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent se faire sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.

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

2) Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique dont les caractéristiques correspondent à leur importance et à leur destination.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

Toute construction nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par une conduite de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2) Assainissement

Eaux usées :

Toute construction produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, par un système séparatif interne, conformément aux dispositions règlementaires en vigueur.

En l'absence de réseau public, les eaux usées domestiques et effluents assimilables doivent être traités par un dispositif d'assainissement autonome adapté, conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Se reporter aux dispositions générales n°9 relatif aux dispositions concernant les routes départementales.

Le raccordement au réseau public d'eau pluvial est obligatoire, s'il existe.

En l'absence de réseau d'évacuation des eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent être absorbées en totalité sur le terrain.

En cas d'impossibilité technique avérée, les eaux pourront être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par l'autorité compétente.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Se reporter aux dispositions générales n°9 relatif aux dispositions concernant les routes départementales.

Les constructions doivent s'implanter en recul de minimum 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

L'aménagement et l'extension de bâtiments existants sont autorisées à moins de 5 mètres, à condition de respecter l'alignement existant.

Les installations, constructions, et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif sont autorisés à moins de 5 mètres.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les distances d'implantations évoquées concernent les distances entre la limite séparative et tout point de la construction.

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur, sans être inférieure à 4 mètres.

L'aménagement et l'extension de bâtiments existants sont autorisées à moins de 4 mètres, à condition de respecter l'alignement existant.

L'implantation des installations, constructions, et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

En zone N : Les constructions annexes doivent être intégralement implantées à moins de 20 mètres de la construction principale.

ARTICLE N 9 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non règlementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée verticalement, à partir du sol existant avant tout travaux (affouillements et exhaussement) jusqu'au faîtage (sommet).

En zone Ne : la hauteur maximum est fixée à 9 mètres au faîtage

En zone Nl : La hauteur maximum est limitée à 6 mètres au faîtage

En zone Nle : La hauteur maximum est limitée à 9 mètres au faîtage

En zone N : la hauteur maximum des annexes est limitée à 6 mètres au faîtage

Dans toutes les zones :

Une hauteur différente peut être admise pour l'extension des constructions existantes, à condition de respecter la hauteur existante.

La hauteur des constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, n'est pas règlementée.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter aux dispositions générales n°11 relative aux éléments remarquables.

D'autres types de formes, pentes et couleurs de toitures que celles autorisées ci-après sont autorisées pour :

- les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques, ou autres), à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions
- les vérandas, les piscines, les serres, verrières
- Les installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1) ADAPTATION AU TERRAIN

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

2) TOITURES

Les toitures devront être de type 2 versants minimum dans le sens convexe au pourcentage de pente de 30 % minimum de 60% maximum.

Les toitures terrasses ou à une seule pente sont autorisées pour les annexes et les extensions lorsqu'elles sont adossées à un bâtiment principal uniquement. En cas de toiture-terrasse non végétalisées, les terrasses accessibles seront privilégiées.

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

Les toitures doivent être couvertes de tuiles de couleur rouge.

Les panneaux solaires doivent être posés en toiture, intégrés à la pente du toit.

3) LOCAUX ANNEXES ET CONSTRUCTIONS

Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que les serres ou panneaux solaires doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

4) COULEURS

Lorsque ces bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que pierre ou bois, leurs enduits de façades doivent respecter les couleurs du nuancier présent aux dispositions générales n°10. Il s'agit de références issues de la Gamme Parexlanko, qu'il convient d'harmoniser avec les nuanciers des autres fabricants.

Lorsqu'il existe un bâtiment principal ne répondant pas aux normes énoncées ci-dessus, les extensions et les bâtiments annexes pourront être réalisés avec des couleurs similaires à ceux du bâtiment existant.

5) CLÔTURES

Les clôtures sont facultatives. Les prescriptions définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles. Les clôtures suivantes sont autorisées avec une hauteur maximum de 1.8 mètres. Elles sont constituées :

- Soit d'une haie vive constituée de végétaux variés d'essences locales (cf. liste des essences locales recommandées en annexes),
- Soit d'un mur bahut de 1 mètre en pierre apparente ou en matériaux enduits de couleur similaire aux façades de la construction, et surmonté d'un dispositif à claire voie.
- Soit d'un système à claire-voie léger

Les clôtures constituées d'un mur avec tuiles ou couvertines sont autorisées avec une hauteur maximum de 1.5 mètres.

6) ARCHITECTURES SANS TRADITION LOCALE

Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions sont exclues.

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, et correspondre aux besoins de l'opération.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les haies repérées au titre de l'article L151-23° (ex L.123-1-5.III.2°) du code de l'urbanisme seront conservées, ou devront être remplacées à l'équivalence (longueur et essences), sauf pour la réalisation d'un accès agricole, qui est autorisé.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

SECTION IV – CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES

ARTICLE N 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

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

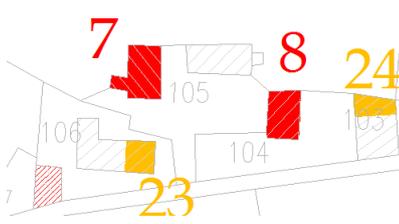
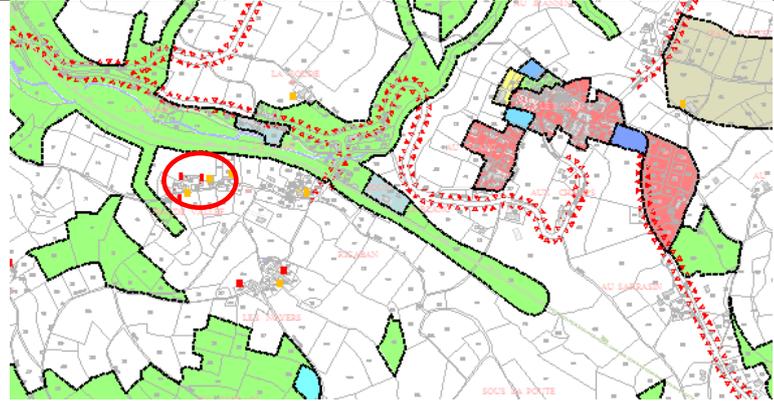
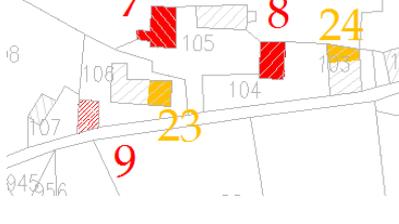
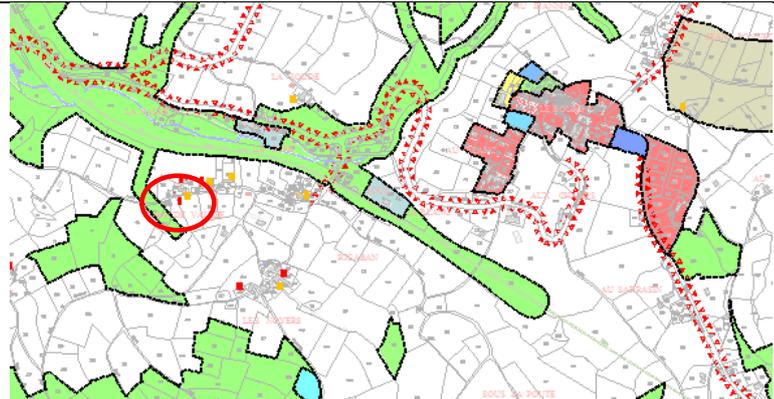
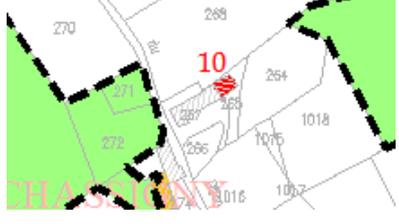
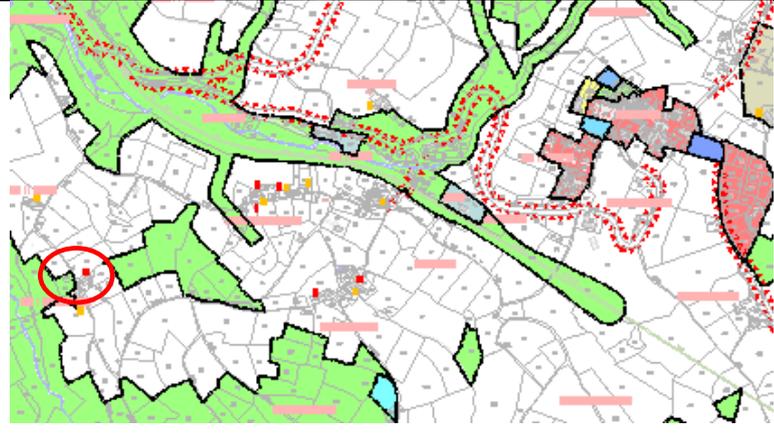
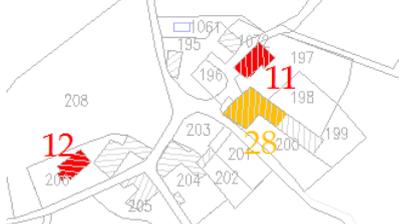
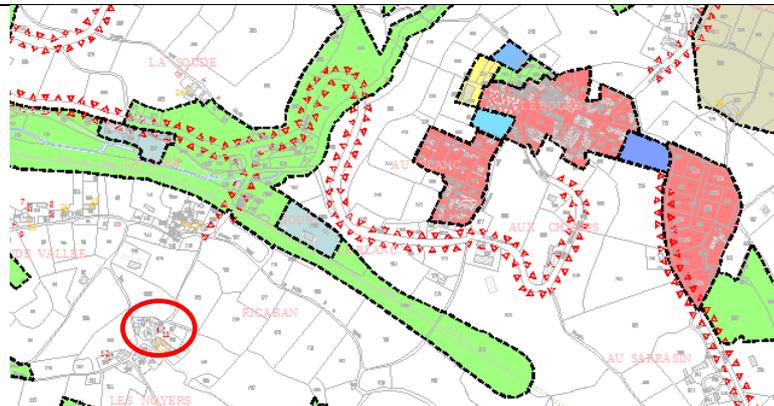
La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information est obligatoire. En leur absence, des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.

ANNEXES

LES CHANGEMENTS DE DESTINATION IDENTIFIES AU PLAN DE ZONAGE

N°	Lieu-dit	Changement de destination	Localisation
Changement de destination potentiel: bâtiments identifiés en rouge sur le plan de zonage			
1	La Coine Route départementale n°114		
2 3	Chuzeville Hameau situé au Nord de la RD485		
4	Chuzeville Hameau situé au Nord de la RD485		

<p>5</p>	<p>Fougerat Hameau situé au Nord du bourg</p>		
<p>6</p>	<p>Les Petits Echarneau x Situé aux abords de la RD50</p>		
<p>7</p>	<p>Grande Vallée Au Sud de la voie ferrée</p>		

<p>8</p>	<p>Grande Vallée</p>		
<p>9</p>	<p>Grande Vallée</p>		
<p>10</p>	<p>Au Chassigny</p>		
<p>11</p>	<p>Les Noyers</p>		

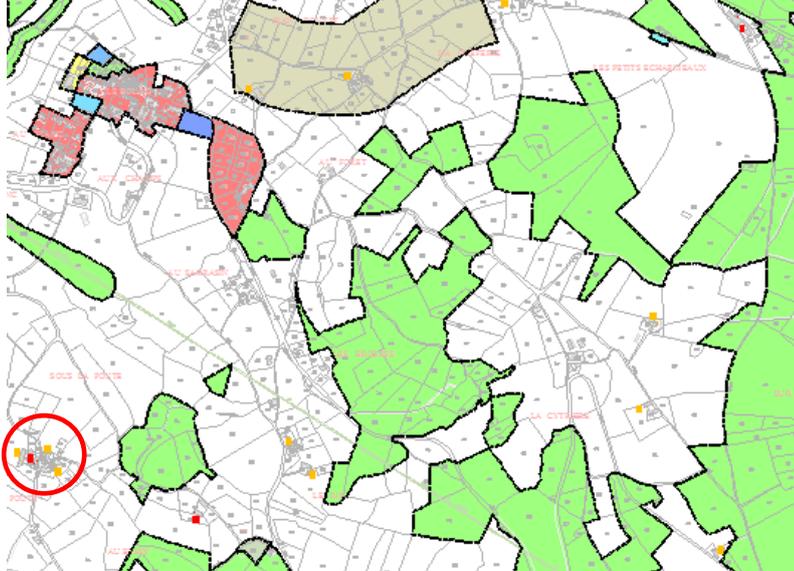
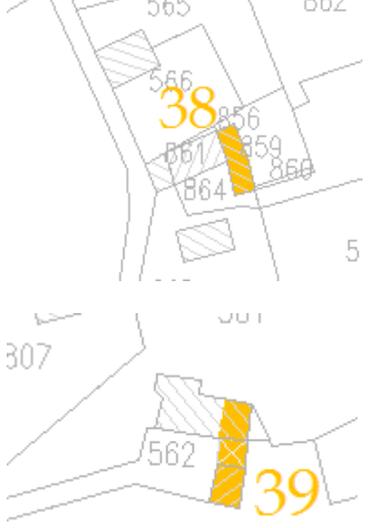
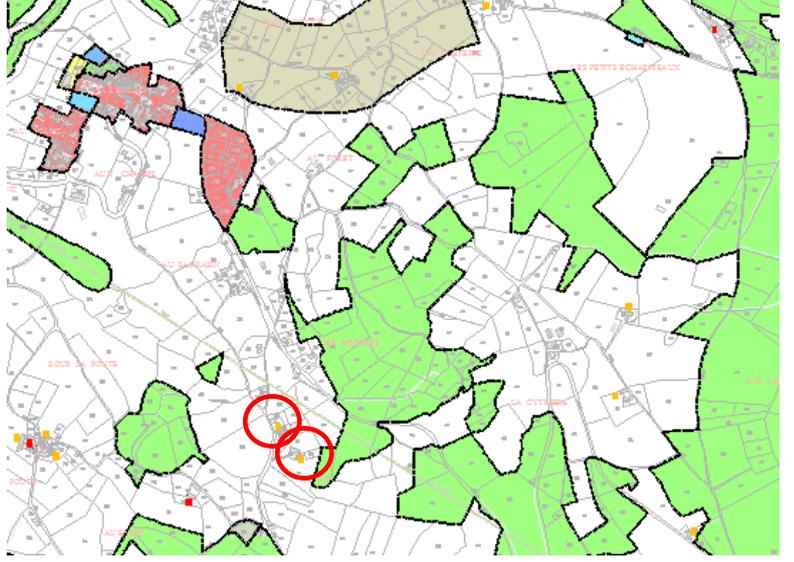
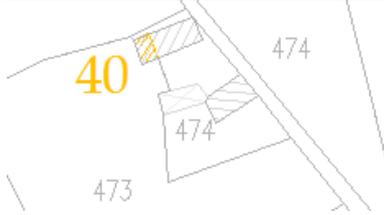
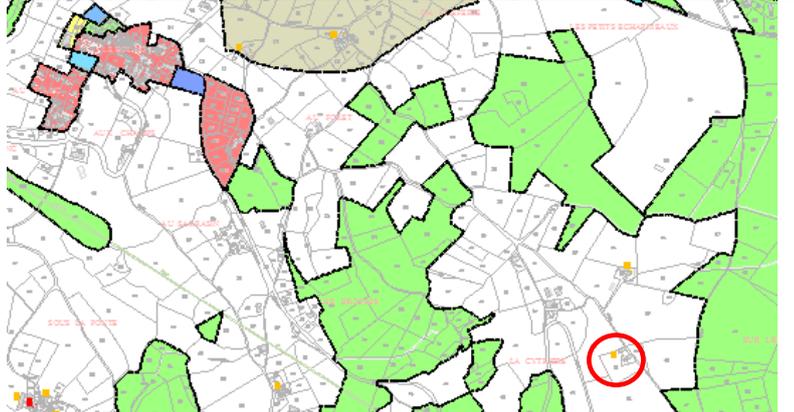
<p>12</p>	<p>Les Noyers</p>		
<p>13</p>	<p>La Poute</p>		
<p>14</p>	<p>Au Bessy</p>		
<p>15</p>	<p>Nolay</p>		

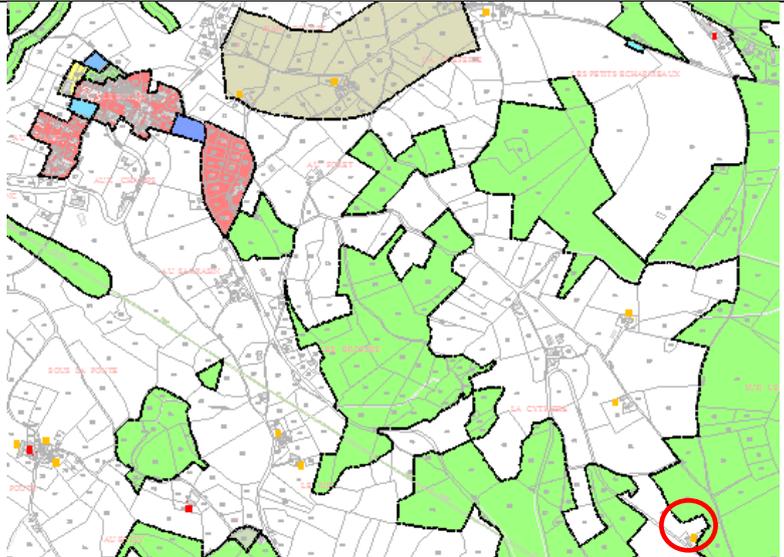
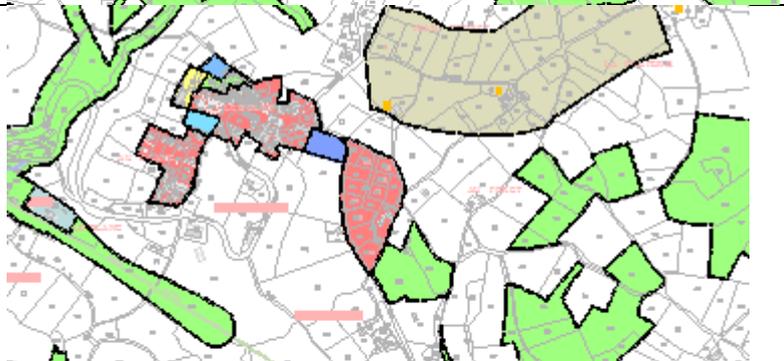
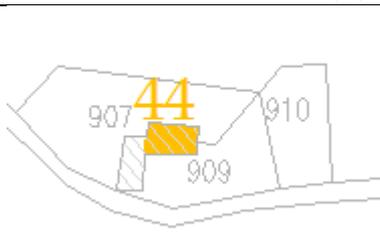
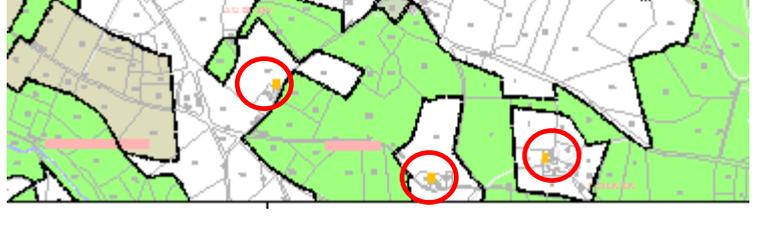
16	Nolay		
17	Nolay		
Changement de destination pour extension :			
18 19	Chuzeville		
20	Chuzeville		

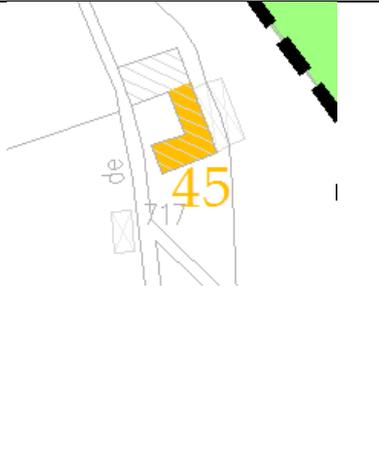
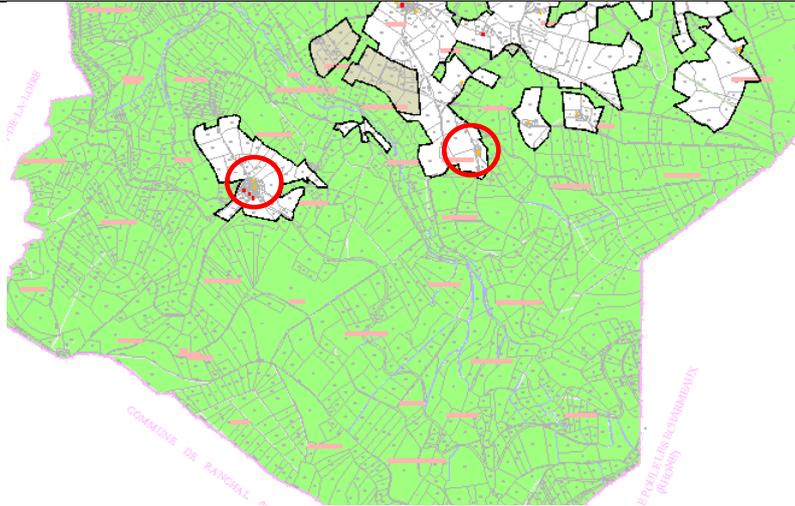
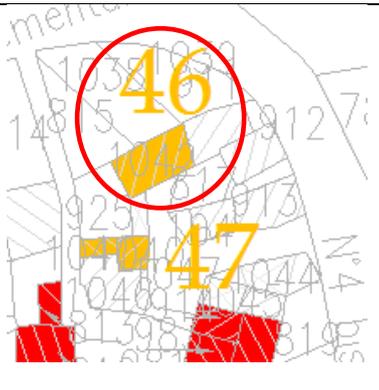
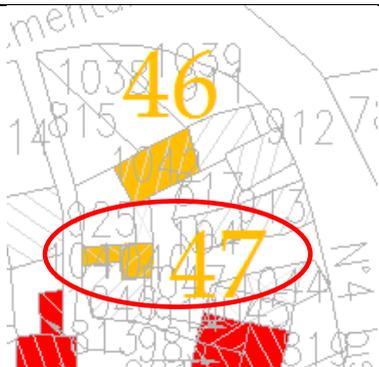
21	Le Pilon		
22	Au Chassigny		
23	Grande Vallée		
24 25	Grande Vallée		
26	La Soude		

27	Grande Vallée		
28	Les Noyers		
29	Jean Bonnet		
30	Jean Bonnet		

<p>31</p>	<p>La Greferie</p>		
<p>32</p>	<p>La Greferie</p>		
<p>33</p>	<p>Les Petits Echarmeaux</p>		
<p>34</p>	<p>La Cytrière</p>		

<p>35 36 37</p>	<p>La Poute</p>		
<p>38 39</p>	<p>Le Ris</p>		
<p>40</p>	<p>La Cyrière</p>		

<p>41</p>	<p>Le Péron Nord</p>		
<p>42</p>	<p>Au Bessy</p>		
<p>43</p>	<p>Fuserier</p>		
<p>44</p>	<p>Le Lancot</p>		

<p>45</p>	<p>Forest (Nord)</p>		
<p>46</p>	<p>Nolay</p>		
<p>47</p>	<p>Nolay</p>		

LISTE D'ESSENCES RECOMMANDÉES PAR LE CONSEIL DÉPARTEMENTAL

Fiche des essences végétales recommandées pour Belleroche

Dans le cadre de la politique de développement durable menée par le Conseil général de la Loire, une attention particulière est portée sur la promotion des essences locales pour tout projet de plantations, adaptées aux conditions pédoclimatiques du territoire, dans un objectif de protection de l'environnement et des paysages.

Les Essences locales à privilégier

➤ Arbres à haut jet :

- Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
- Chêne sessile (*Quercus petraea*)
- Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*)
- Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)
- Hêtre (*Fagus sylvatica*)
- Merisier (*Prunus avium*)
- Tilleul (*Tilia platyphyllos*)

➤ Arbres bas ou arbres recépés :

- Bouleau (*Betula verrucosa*)
- Charme (*Carpinus betulus*)
- Châtaigner (*Castanea sativa*)
- Erable champêtre (*Acer campestre*)
- Genévrier (*Juniperus communis*)
- Poirier commun (*Pyrus pyraeaster*)
- Alisier blanc (*Sorbus aria*)

➤ Arbustes :

- Ajonc d'Europe (*Ulex europaeus*)
- Aubépine (*Craetaegus monogyna*)
- Camérisier (*Lonicera xylosteum*)
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
- Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)
- Genêt des teinturiers (*Genista tinctoria*)
- Groseillier à maquereau (*Ribes uva crispa*)
- Houx (*Ilex aquifolium*)
- Noisetier (*Corylus avellana*)
- Pommier sauvage (*Malus sylvestris*)
- Prunellier (*Prunus spinosa*)
- Troène (*Ligustrum vulgare*)
- Sureau noir (*Sambucus nigra*)

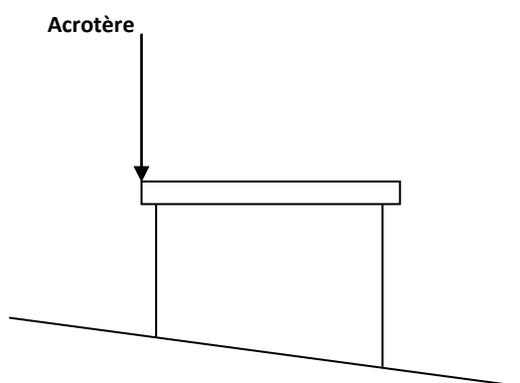
GLOSSAIRE

ACCES

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

ACROTÈRE

Élément de façade situé au-dessus de l'égout du toit. C'est un muret, plein ou à claire-voie, situé en bordure de toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.



AFFOUILLEMENT

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite constituée par un plan vertical entre ce qui est fond privé et ce qui est ou sera du domaine public. Il délimite l'emprise du domaine public et sert de référence pour déterminer, par rapport aux voies, l'implantation des constructions qui seront donc édifiées soit "à l'alignement", soit en "retrait par rapport à l'alignement".

Il est soit conservé en l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section).

Les P.L.U. peuvent créer de nouveaux alignements ou modifier ceux qui ont été approuvés en prévoyant de nouvelles limites du domaine public des voies sous la forme d'emplacements réservés.

AMENAGEMENT

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

ANNEXE

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur un même tènement, un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. dépendances, réserves, celliers, remises, abris de

jardins, garages, locaux pour ordures ménagères, ateliers non professionnels, ...). Les piscines sont également considérées comme des annexes à la construction.

CLOTURE

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace, subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme, si elle n'est pas nécessaire à l'activité agricole ou forestière.

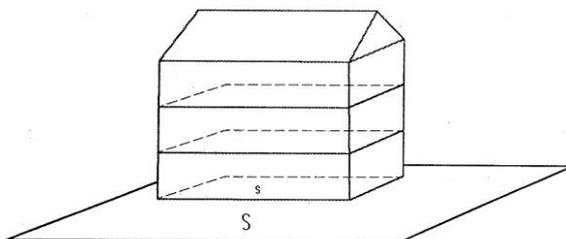
Articles R. 421-12 du Code de l'Urbanisme :

L'édification d'une clôture est soumise à déclaration auprès du Maire de la commune avant le commencement des travaux dans le but de préserver une homogénéité paysagère au sein de la commune.

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

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est le quotient de la surface construite au sol par la surface du terrain d'assiette.

$$CES = s/S$$



DEPOTS DE VEHICULES

Ce sont par exemple :

- les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,
- les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux,
- les garages collectifs de caravanes.

Dans le cas où la capacité d'accueil de ces dépôts est d'au moins dix unités, ils sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

En ce qui concerne le stockage de véhicules hors d'usage, une demande d'autorisation est nécessaire au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement lorsque la superficie de stockage est supérieure à 50 mètres carrés.

EMPRISE AU SOL

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

ENTREPOTS

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou

artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface de plancher totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

EXHAUSSEMENT

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

EXTENSION

Il s'agit d'une augmentation de la surface de plancher et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction existante, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

RESTAURATION DE BATIMENT :

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L.421-5 du Code de l'Urbanisme, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme).

SURFACE DE PLANCHER

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

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de [l'article L. 231-1](#) du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TENEMENT

Un tènement est une parcelle ou un ensemble de parcelles se jouxtant et appartenant à un même propriétaire.

TERRAIN NATUREL

Il s'agit du terrain avant travaux, sans remaniement apporté préalablement pour permettre la réalisation d'un projet de construction.