



Commune d'AMBIERLE



Ambierle

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

1

RAPPORT DE PRESENTATION



PLU

Approbation le : 18 juin 2019

Révisions et modifications :

Modification n°1 approuvée le XX/XX/XXXX

SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
PRÉAMBULE	5
1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME EN VIGUEUR.....	5
2. LES MOTIVATIONS DE L'ÉVOLUTION DU PLU.....	5
3. LA PROCÉDURE DE MODIFICATION	7
RAPPEL DU CONTEXTE COMMUNAL	9
LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX	10
1. PRINCIPES GÉNÉRAUX DU CODE DE L'URBANISME – L. 101-2 DU CODE DE L'URBANISME	10
2. LOI MONTAGNE	11
3. LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX	11
LE RESPECT DES ORIENTATIONS DU PADD	19
1. RAPPELS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES DU PLU	19
2. UN PROJET QUI NE PORTE PAS ATTEINTE AUX ORIENTATIONS DU PADD DU PLU	20
MODIFICATION DU ZONAGE	22
1. MODIFICATION DE L'OAP DES BESSONS.....	22
2. ÉVOLUTION DES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉ	23
3. EMPLACEMENTS RÉSERVÉS.....	25
L'ÉVOLUTION DES SUPERFICIES	27
LA MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) DES BESSONS	28
LES MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT	30
1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	30
2. ZONE UA	32
3. ZONE UB	33
4. ZONE UL.....	35
5. ZONE UX	35
6. ZONE US.....	36
7. ZONE 1AU	37
8. ZONE A.....	39
9. ZONE N	41
CAHIER DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	47
INCIDENCES SUR LES CAPACITÉS D'ACCUEIL	48
ANNEXE : ARRÊTÉ DE PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION DU 10/07/2024	49

PRÉAMBULE

1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME EN VIGUEUR

La commune d'Ambierle dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 18 juin 2019.
Il n'a pas fait l'objet d'évolution depuis.

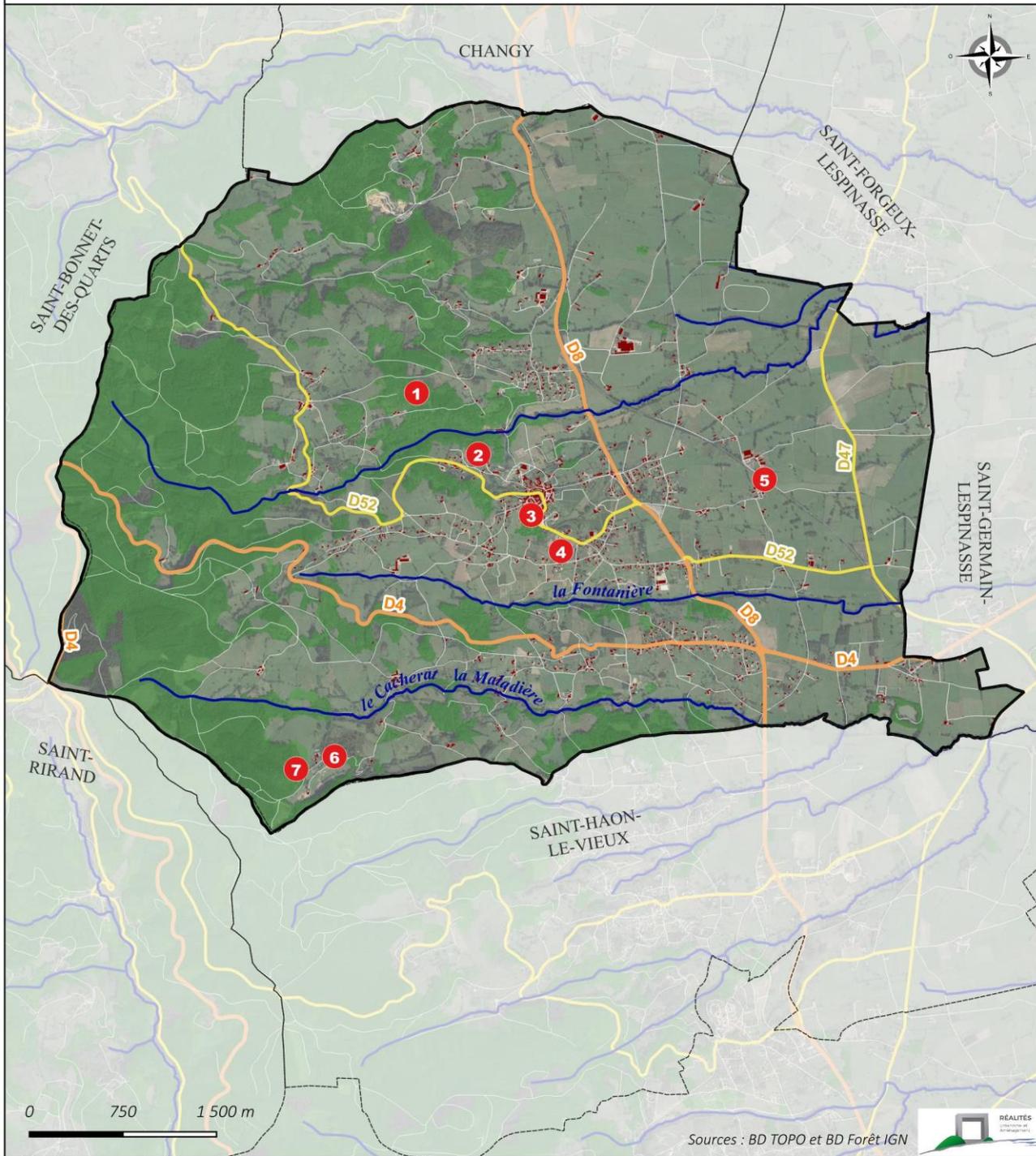
2. LES MOTIVATIONS DE L'ÉVOLUTION DU PLU

La commune a souhaité modifier son PLU pour plusieurs raisons :

- Modifier l'OAP des Bessons pour réduire sa superficie au profit de la zone naturelle et modifier quelques éléments ;
- Faire évoluer le zonage pour :
 - o Créer un STECAL NI1 pour un hébergement touristique ;
 - o Supprimer plusieurs STECAL qui n'ont plus lieu d'être ;
 - o Prendre en compte les évolutions concernant des emplacements réservés ;
- Modifier le règlement concernant :
 - o Les routes départementales pour prendre en compte les éléments transmis par le conseil départemental ;
 - o L'aspect des constructions ;
 - o Quelques points spécifiques liés à l'instructions...

Ce projet s'inscrit au sein des orientations du PADD du PLU.

Localisation des modifications du PLU



▭ Limites communales

— Cours d'eau

Réseau routier

— Route départementale principale

— Route départementale secondaire

— Voie communale

■ bati

■ boisements

● **Secteurs concernés par une modification**

- 1 : Ajout zone NI1 (Route de Chantemillan)
- 2 : Réduction de la zone 1AU (LES BESSONS)
- 3 : Ajout ER13 (Route de Hauteville)
- 4 : Suppression ER10 (Route de Montplaisir)
- 5 : Suppression zone Ax (SOFFERANT)
- 6 : Zone NI en A (BOIS BLANC Est)
- 7 : Zone NI en A (BOIS BLANC Ouest)

Dans le cadre de procédure, les documents suivants du PLU sont modifiés :

- Le zonage est modifié notamment créer un STECAL, pour en supprimer plusieurs et pour faire évoluer quelques emplacements réservés ;
- L'OAP des Bessons dont le périmètre et quelques éléments évoluent ;
- Le règlement.

Les autres pièces du PLU restent inchangées.

3. LA PROCÉDURE DE MODIFICATION

La procédure de modification est encadrée par l'article L. 153-36 du code de l'urbanisme : « *Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions* »

Ainsi, elle peut être utilisée à condition de :

- Ne pas changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Ne pas réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ne pas réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Un arrêté du Maire n°39/2024 en date du 10 juillet 2024 prescrit procédure et en définit ses objectifs.

Cet arrêté est joint en annexe du présent rapport. La collectivité, vu la faible importance de la modification, a fait le choix de ne pas réaliser de concertation.

La présente procédure fait l'objet d'une **demande au cas par cas auprès de l'Autorité Environnementale**.

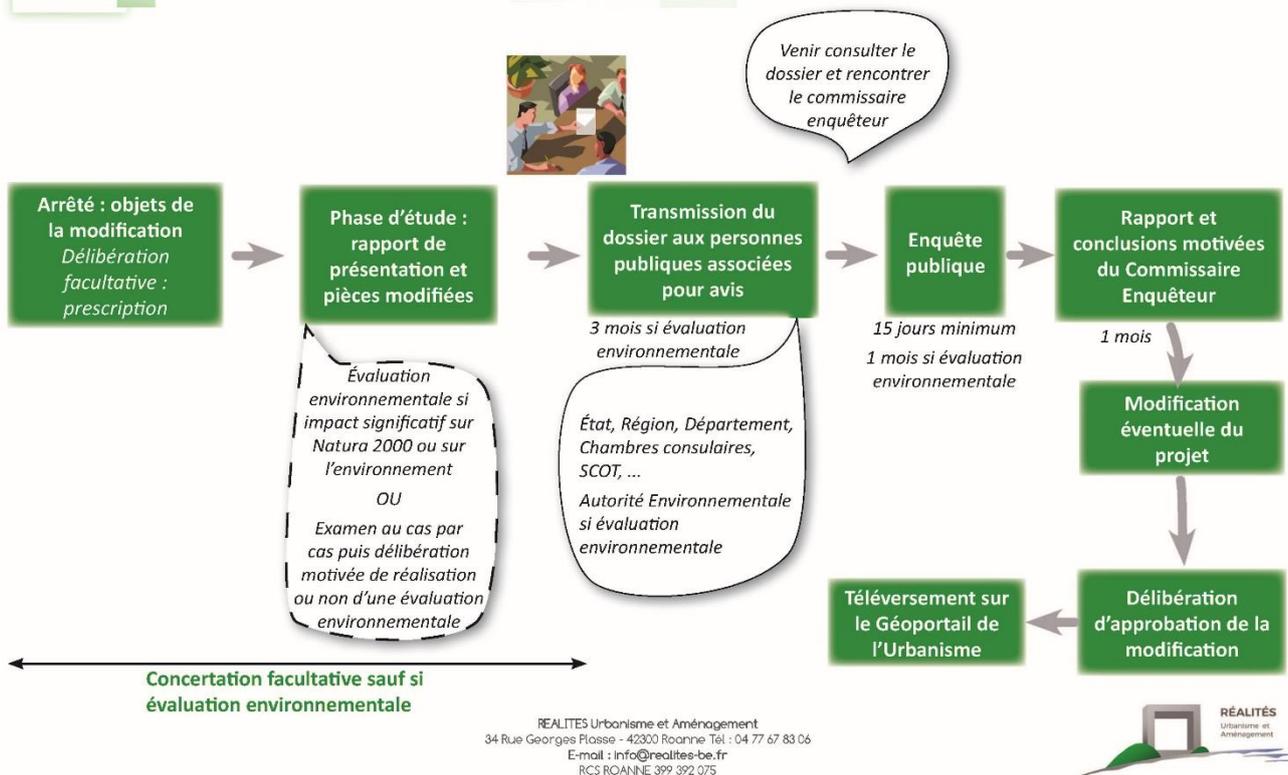
Le dossier de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, à l'ensemble des personnes publiques associées qui peuvent ainsi formuler leur avis.

Ensuite, **la phase d'enquête publique** est lancée et le commissaire enquêteur dispose d'un mois pour remettre son rapport. Le projet de modification pourra être modifié pour tenir compte des avis des personnes publiques associées et du rapport du commissaire enquêteur.

Enfin, **la modification est approuvée en Conseil Municipal**.

La modification du PLU est opposable lorsque les modalités de publicité et de parution ont été réalisées (transmission en préfecture du dossier, affichage de la délibération, parution dans un journal et mise en ligne sur le portail national de l'urbanisme).

PROCÉDURE DE MODIFICATION DU PLU / PLUI



RAPPEL DU CONTEXTE COMMUNAL

La commune d'Ambierle se situe au Nord du département de la Loire, sur la côte roannaise.

La partie Ouest du territoire est située en zone de Montagne jusqu'à la RD 8. La commune est située en limite des Monts de la Madeleine.

La commune appartient au canton de Renaison et à la Communauté d'Agglomération de Roannais Agglomération qui regroupe 40 communes.

Ambierle est limitrophe des communes de Saint-Rirand et Saint-Bonnet-des-Quarts à Ouest, Changy au Nord, Saint-Forgeux-Lespinasse et Saint-Germain-Lespinasse à l'Est et Saint-Haon-le-Vieux au Sud.

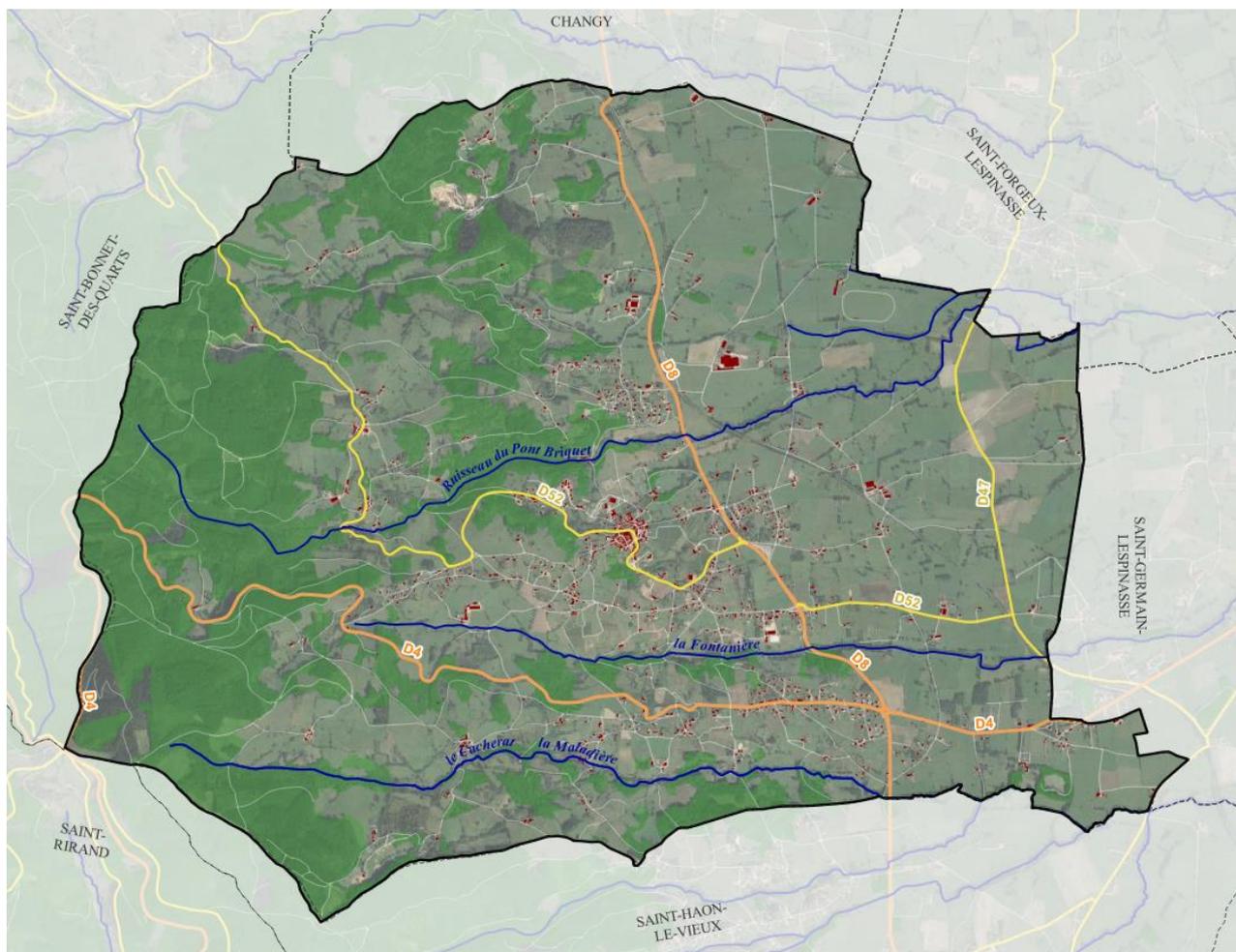
Elle se situe à 20 km de Roanne, et à égale distance de Lyon et Clermont-Ferrand (1h30 et 120 km).

La commune est traversée par la RD8, qui traverse le département de la Loire du Nord au Sud, Elle permet de rejoindre l'échangeur de l'A72 à Saint-Germain-Laval. D'Est en Ouest, la RD 4 permet de rejoindre la nationale 7.

Ambierle s'étend sur 3 076 ha au sein d'un territoire rural.

Elle compte 1 884 habitants (population 2021¹), soit une densité d'environ 61 habitants/km².

Le SCoT du Roannais a été approuvé le 4 octobre 2017 et couvre les territoires de Roannais Agglomération et de la Communauté de Communes du Pays d'Urfé. Le PLU doit être compatible avec le SCoT approuvé.



¹ Dossier complet INSEE 2021 paru en 2024

LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

1. PRINCIPES GÉNÉRAUX DU CODE DE L'URBANISME – L. 101-2 DU CODE DE L'URBANISME

La modification doit respecter les principes généraux du code de l'urbanisme.

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »

Compatibilité du projet :

La présente procédure ne va pas à l'encontre de ces règles. Les adaptations apportées au PLU doivent permettre de réduire la zone constructible de l'OAP des Bessons au profit de la zone naturelle et donc de diminuer la consommation d'espace. Les évolutions sur le zonage vont dans le même sens puisque la suppression de plusieurs STECAL limite, de fait, la constructibilité de ces secteurs. Le STECAL créé dans le cadre de la modification est très encadré par le zonage et le règlement afin qu'il respecte les orientations générales.

Les évolutions sur le règlement doivent permettre d'améliorer l'existant notamment en assouplissant les règles concernant l'architecture des extensions.

2. LOI MONTAGNE

Ambierle est classée en zone de montagne. La Directive d'Aménagement National du 22 Novembre 1977 dote ces zones de montagne de règles d'urbanisme spécifiques, régime qui fut remodelé par la loi du 9 Janvier 1985.

Les principes sont les suivants :

- La préservation des activités traditionnelles, activités agricoles, pastorales et forestières ;
- La préservation du patrimoine naturel et culturel montagnard ;
- La protection des plans d'eau ;
- L'extension de l'urbanisation en continuité des Bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants ;
- L'extension limitée des constructions existantes ainsi que la construction d'annexes, de taille limitée
- ...

Compatibilité du projet :

La procédure de modification du PLU permet à la commune de créer un petit STECAL dont la constructibilité est très restreinte et limitée.

Plusieurs STECAL sont supprimés afin de limiter la consommation foncière, permettant ainsi de respecter la constructibilité limitée.

Aucune extension de l'urbanisation ni de nouvelle zone de développement urbain ne sont envisagées dans la procédure.

3. LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

3.1. LE SRADDET, SCHÉMA RÉGIONAL D'AMÉNAGEMENT, DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET D'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES AUVERGNE RHÔNE-ALPES

Le SRADDET a été adopté le 20 décembre 2019 et approuvé le 10 Avril 2020.

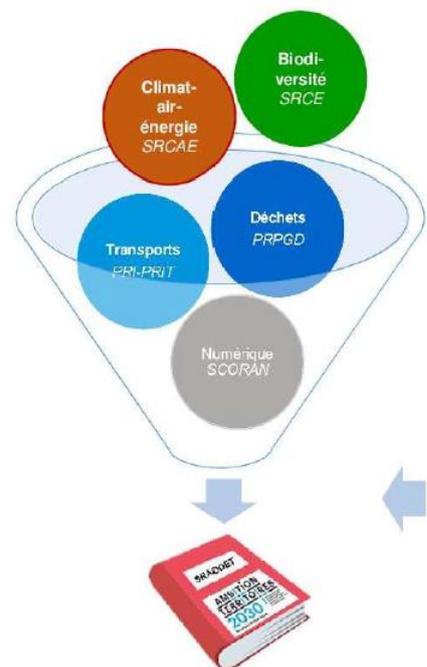
Il rassemble de nombreux documents relatifs aux thématiques climat-air-énergie, biodiversité, transports, déchets, numérique.

Il définit une feuille de route sur 11 thématiques à l'horizon 2030.

Il vient se substituer, à compter de son approbation, aux schémas préexistants suivants : schéma régional climat air énergie (SRCAE), schéma régional de l'intermodalité, plan régional de prévention et de gestion des déchets (PRPGD), schéma régional de cohérence écologique (SRCE).

Il se compose :

- un rapport constitué :
 - o une synthèse de l'état des lieux
 - o enjeux
 - o une ambition
 - o objectifs stratégiques, prescriptifs, illustrés d'une carte synthétique indicative
- un fascicule regroupant :
 - o les règles générales prescriptives
 - o les modalités de suivi et d'évaluation du SRADDET
- des annexes sans caractère de prescriptivité.



Les SCoT (à défaut PLU(i), cartes communales ou les documents en tenant lieu), ainsi que les PDU, PCAET et chartes de PNR doivent :

- Prendre en compte les objectifs du SRADDET,
- Être compatibles avec les règles du SRADDET.

Le SRADDET fixe des objectifs à horizon 2030, notamment en matière de biodiversité, à l'échelle régionale. Le SRADDET s'organise autour de six grands thèmes :

- Aménagement du territoire et de la montagne
- Infrastructures de transport, d'intermodalité et de développement des transports
- Climat, air, énergie
- Protection et restauration de la biodiversité
- Prévention et gestion des déchets
- Risques naturels

Ce document a notamment pour objectif la préservation et la restauration des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques, pour assurer une meilleure connectivité des milieux.

Compatibilité du projet :

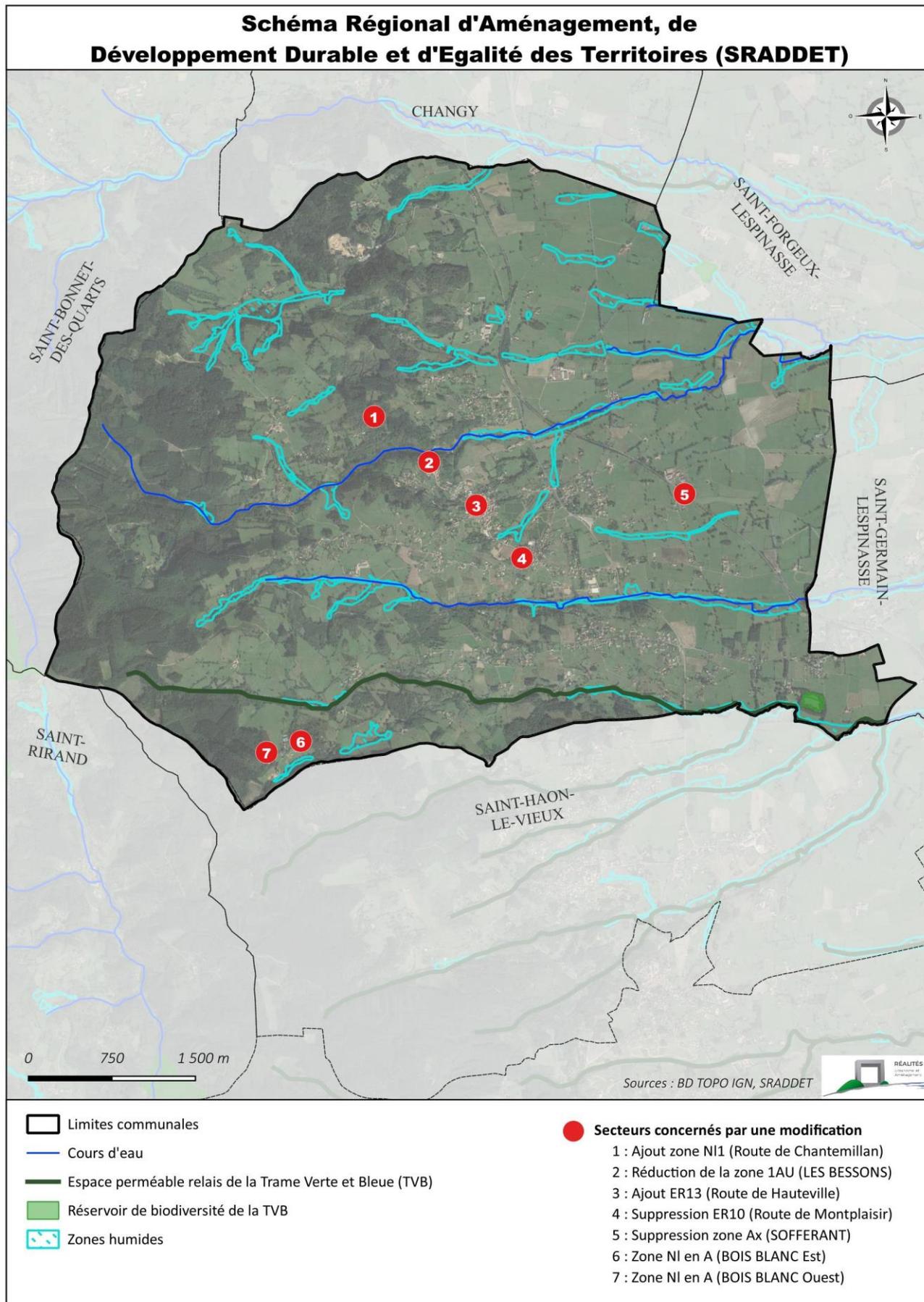
La présente procédure ne vise pas à ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation.

La procédure de modification préserve des zones agricoles et naturelles en réduisant un secteur d'OAP au profit de la zone naturelle et en supprimant des STECAL.

La procédure de modification est en cohérence avec la « Règle n°4 – Gestion économe et approche intégrée de la ressource foncière » qui demande de « mobiliser prioritairement les opportunités existantes à l'intérieur des enveloppes bâties et aménagées, à travers le renouvellement urbain, notamment par les réhabilitations, en anticipant les changements d'usage et de destination des espaces réhabilités (logique d'urbanisme circulaire).

La modification du règlement visant à faire évoluer la règle des extensions soit aussi permettre de prendre en compte le changement climatique (installation de pergolas bioclimatiques par exemple) et répond aux « Règle n°25 - Performance énergétique des bâtiments neufs » et « Règle n°26 - Rénovation énergétique des bâtiments ».

La procédure de modification du PLU s'inscrit donc en compatibilité avec les objectifs du SRADDET.

**Compatibilité du projet :**

Aucun secteur concerné par la modification du PLU n'est situé dans ou à proximité d'un espace naturel repéré par la carte du SRADDET. Les zones humides, réservoirs de biodiversité de la Trame Verte et Bleue ainsi que l'espace perméable relais sont strictement préservés.

3.2. LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIAL (SCoT) DU ROANNAIS

La commune, membre de Roannais Agglomération, est inscrite dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale du Roannais.

Le SCoT représente une population de plus de 100 000 habitants répartis sur 51 communes.

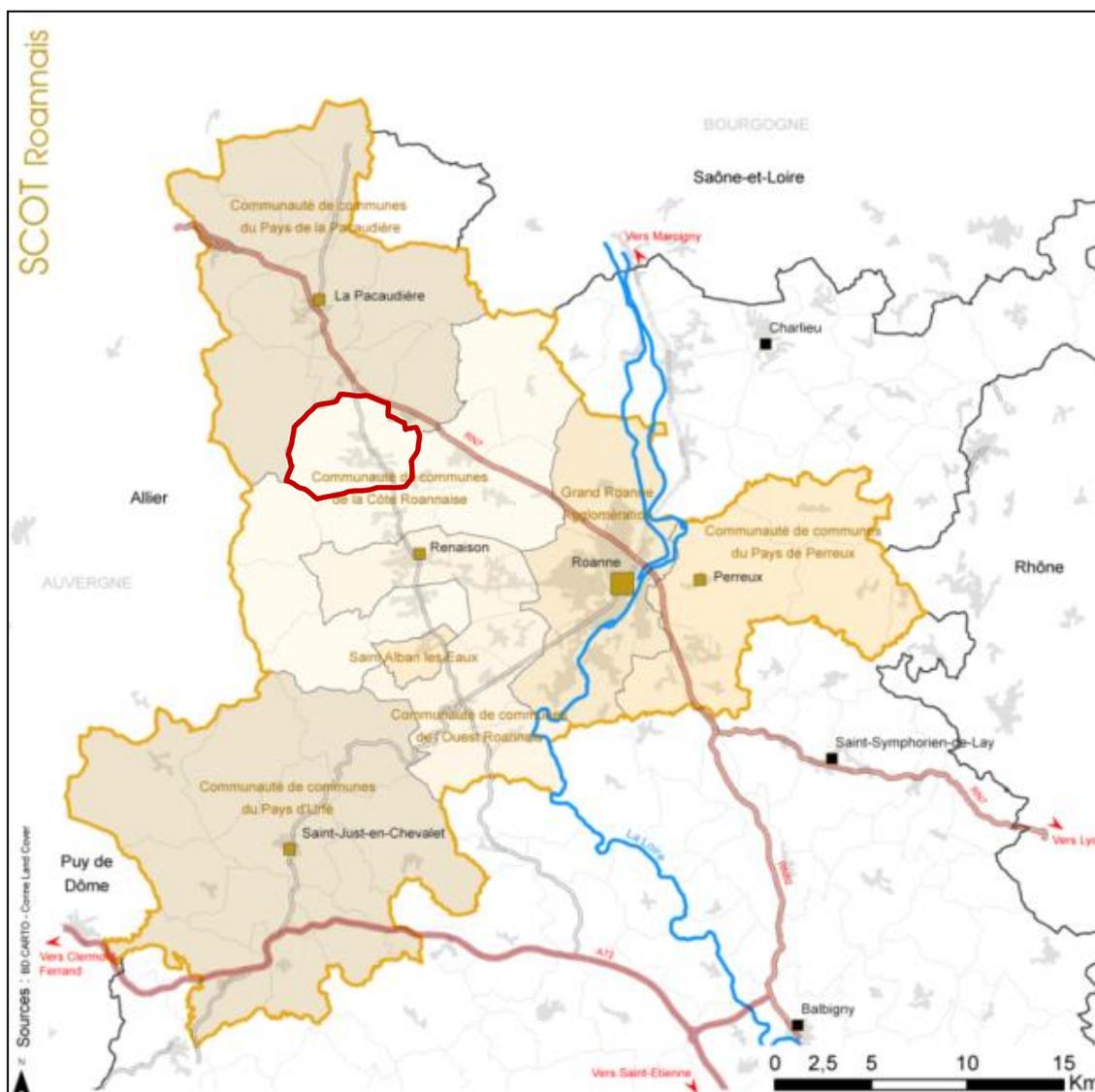
Le SYEPAR (Syndicat d'Études et de Programmation pour l'Aménagement du Territoire) est l'autorité compétente pour piloter la mise en œuvre du SCoT.

Depuis le 1er janvier 2022, Roannais agglomération, le Pays d'Urfé, Vals d'Aix et Isable, la Copler et Charlieu-Belmont se sont rassemblées au sein du Syndicat mixte du Scot du Roannais afin d'établir un futur SCoT commun. Dans l'attente, le SCoT actuel reste applicable.

Le SCoT a été approuvé le 4 avril 2012. Il a fait l'objet d'une Modification n°1 approuvée le 10 décembre 2015, et portant sur les orientations en matière d'aménagement commercial. Enfin une révision approuvée en octobre 2017 a permis une « grenellisation » du document.

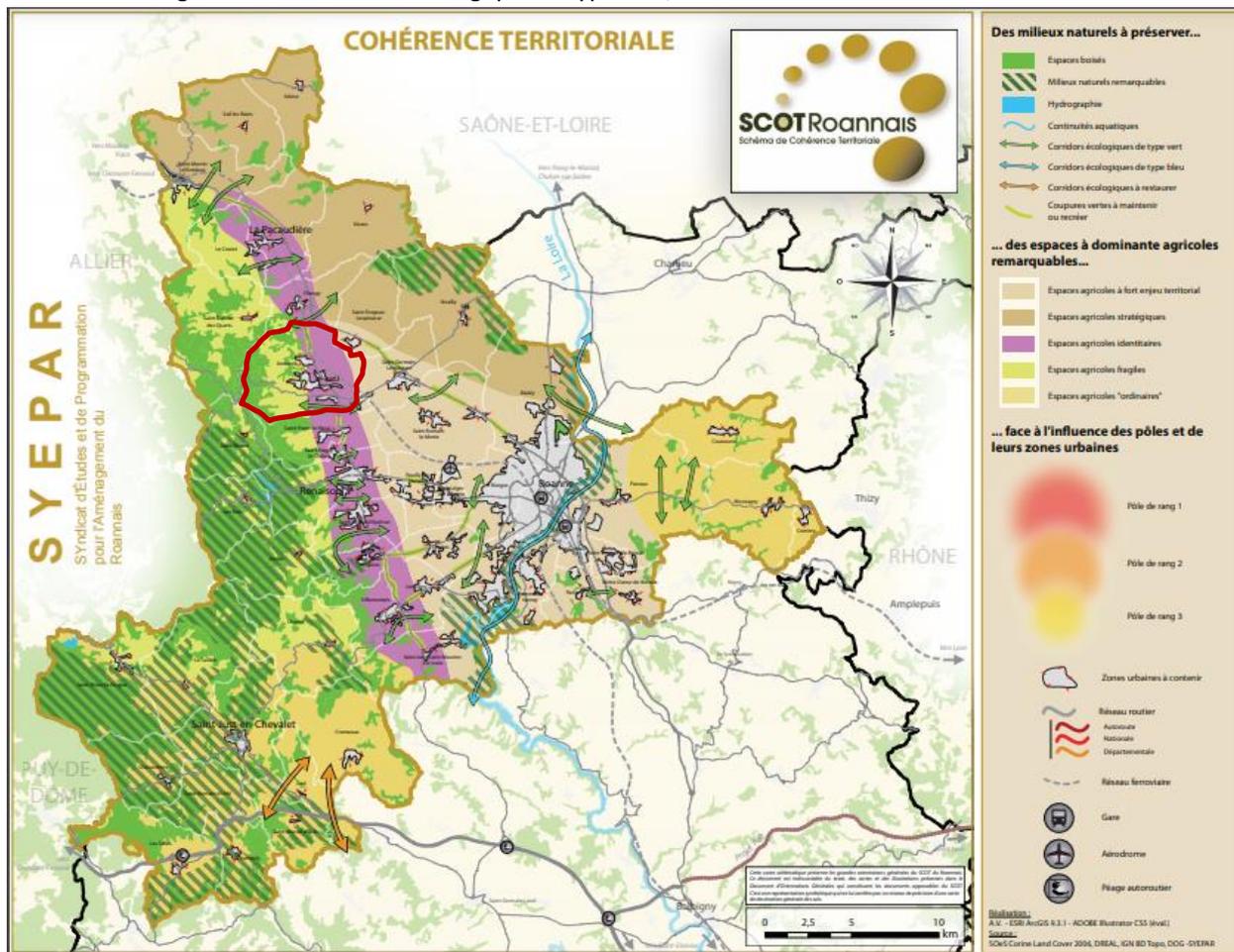
Ce document d'urbanisme et de planification porté par le SYEPAR fixe des orientations fondamentales de l'organisation de l'espace, notamment en matière d'urbanisme, d'habitat, de développement économique et commercial, de préservation de l'environnement, de déplacements

Le DOO (Document d'Orientations et d'Objectifs) traduit le PADD et comporte des éléments prescriptifs, avec lesquels les documents de rang inférieur doivent être compatibles.



La commune d'Ambierle s'inscrit dans les espaces à dominante agricoles remarquables sur une grande partie de son territoire avec, à l'Est, des espaces agricoles identitaires. À l'Ouest, les espaces sont plus fermés avec des boisements et une altitude qui augmente.

Le SCOT définit également un corridor écologique de type vert, au Nord.



Le DOO du SCOT du Roannais est organisé en 2 axes principaux :

1. Inscrire le territoire dans une démarche de qualité et de développement durable

- **Assurer la préservation du capital naturel, paysager et patrimonial**

- Assurer la protection des réservoirs de biodiversité
- Garantir le fonctionnement des corridors écologiques
- Valoriser les espaces de nature ordinaire
- Préserver et valoriser les massifs forestiers
- Protéger et se réappropriier la trame bleue
- Identifier et préserver les coupures vertes, limites à l'urbanisation et espaces de respiration paysagère

Ambierle n'est concerné par la présence d'aucun site identifié au titre de Natura 2000 ou des ZNIEFF.

- **Préserver le potentiel agricole et pérenniser les conditions de développement de l'activité**

- Assurer la protection des espaces agricoles à vocation prioritaire de production
- Intégrer les enjeux de préservation des terres agricoles dans la planification locale
- Préciser les orientations spécifiques sur les secteurs agricoles
- Accompagner et soutenir l'activité agricole

Ambierle est concerné par l'espace agricole stratégique hormis à l'Est de la RD 8. L'objectif est de préserver un capital foncier agricole en urbanisant prioritairement dans la continuité des villages en évitant l'urbanisation linéaire.

SYEPAR SCOT Roannais
Schéma de Cohérence Territoriale

Les espaces agricoles et forestiers

Les espaces agricoles de valeur à protéger

- Espaces agricoles stratégiques pour leur dynamisme économique
- Espaces agricoles stratégiques pour leur multifonctionnalité
- Espaces agricoles inondables

Polarités urbaines Syepar

- Polarité d'agglomération multi-communale
- Polarité de proximité

Secteurs agricoles

- Pacaudière
- Plaine Roannaise
- Côte Roannaise
- Monts de la Madeleine
- Perreux

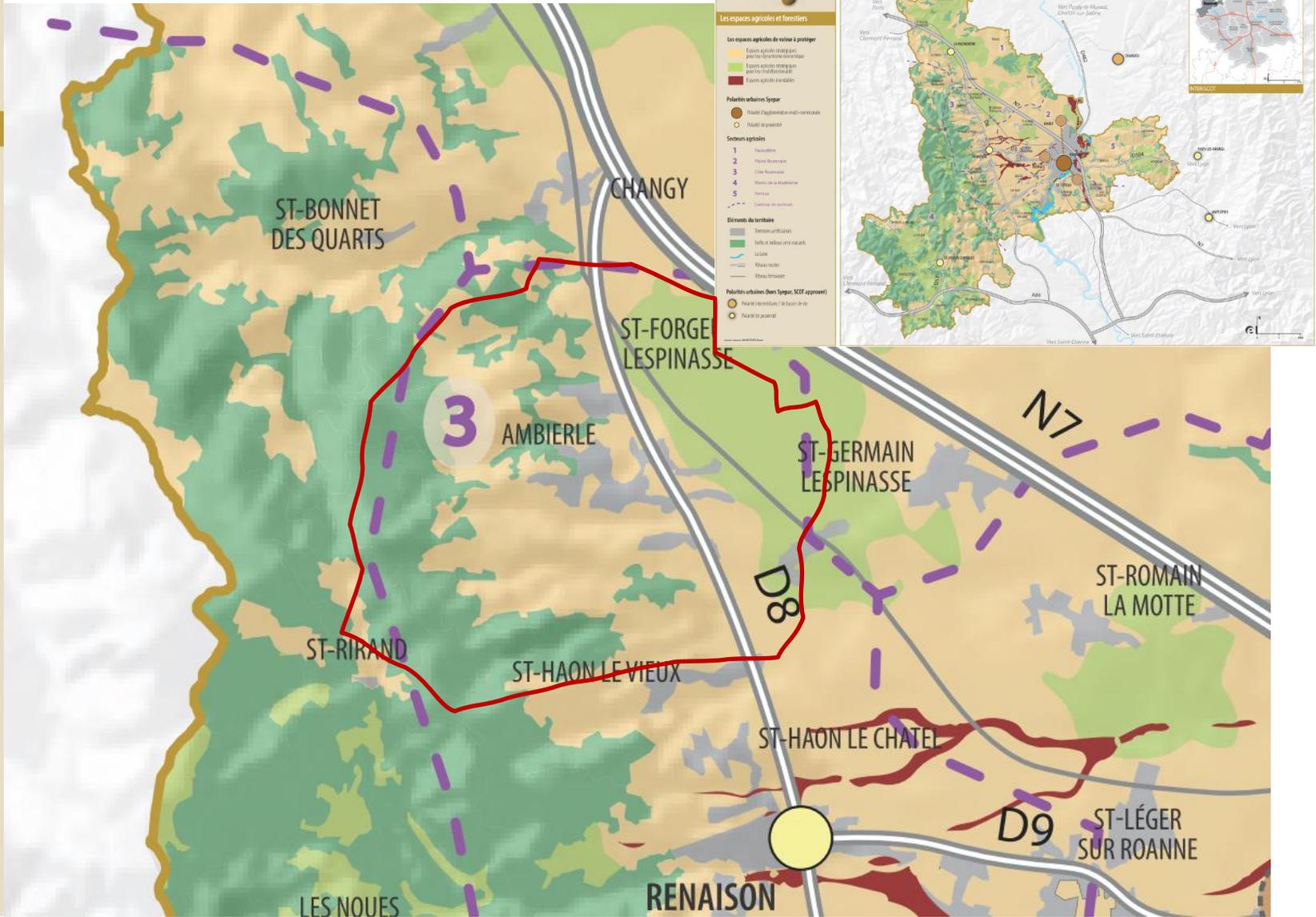
Contour de secteurs

Éléments du territoire

- Territoires artificialisés
- forêts et milieux semi-naturels
- La Loire
- Réseau routier
- Réseau ferroviaire

Polarités urbaines (hors Syepar, SCOT approuvé)

- Polarité intermédiaire / de bassin de vie
- Polarité de proximité



- **Renforcer la qualité urbaine**

Il s'agit d'inciter à une prise en compte et une meilleure traduction de la trame végétale au sein des enveloppes urbaines. Cette amélioration du cadre de vie passe également par un traitement paysager des entrées de ville et la préservation du patrimoine et de l'architecture locale.

La protection des ressources, et plus particulièrement de la ressource en eau, participe à la qualité urbaine en ce qu'elle est un élément indispensable au cadre de vie des habitants. Cela implique également une meilleure gestion des déchets.

- **Participer à la transition énergétique et répondre à la vulnérabilité du territoire**

Cela passe par une politique en faveur des économies d'énergie et la production d'énergie renouvelable.

- **Gérer les risques et nuisances**

La logique est la diminution de l'exposition aux risques et nuisances notamment en ce qui concerne les inondations et le ruissellement pluvial.

2. Construire un territoire structuré et solidaire :

- **Renforcer et structurer l'armature territoriale**
- **La définition des besoins en logements à l'horizon 2030**
- **Limitier l'étalement urbain**

Le SCoT vise ainsi à favoriser la recomposition du tissu urbain, par la densification et le renouvellement urbain. Pour cela, la nouvelle offre de logements est à combiner :

- Par la construction neuve
- Par la reconstitution de l'offre existante : opération de démolition/reconstruction, réhabilitation de logements vacants, reconversion de friches, changement de destination des bâtiments anciennement agricoles.

Le SCoT indique notamment la volonté de développer l'offre d'hébergements. Il indique que le développement de l'offre d'accueil touristique est prioritairement réalisée au sein du tissu urbain existant ou, à défaut, en continuité immédiate ou par le biais de réhabilitation du bâti existant.

Il précise que les documents d'urbanisme concernés devront maintenir et renforcer la capacité d'hébergement touristique sur le territoire, et **notamment de manière plus diffuse les plus petites capacités** (chambre d'hôte, gîtes ruraux, hébergements insolites, ...). Les documents d'urbanisme concernés pourront permettre la transformation de bâtiments agricoles existants en gîte rural ou chambre d'hôte, sous réserve de ne pas porter atteinte au maintien et à la pérennité de l'activité agricole.

- Maintenir un niveau de services et équipements garant d'un territoire attractif ;
- Structurer le territoire par les infrastructures de transport et rationaliser les déplacements ;
- Améliorer les fonctionnalités du réseau routier local ;
- Mieux articuler la politique des transports avec l'urbanisme ;
- Construire un territoire économe en espace et solidaire.

Compatibilité du projet :

La présente procédure ne vise pas de nouvelle ouverture à l'urbanisation.

En revanche, elle s'inscrit pleinement dans la poursuite des objectifs du document supra-communal qui veut favoriser la réutilisation de foncier existant pour accueillir de nouveaux habitants ou maintenir les activités existantes.

L'évolution du règlement concernant les nouveaux types de constructions (annexes et extensions) répondra aux objectifs du SCoT de participer à la transition énergétique et répondre à la vulnérabilité du territoire.

3.3. LE SCHÉMA DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE)

La commune d'Ambierle est soumise aux dispositions du SDAGE du bassin Loire Bretagne.

Le territoire communal n'est pas concerné par un périmètre du SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux).

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) est un document de planification qui fixe pour un grand bassin hydrographique les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général et dans le respect des principes de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992. Les orientations fondamentales du SDAGE et leurs dispositions sont opposables aux décisions administratives dans le domaine de l'eau et à certains documents tels que les plans locaux d'urbanisme.

Le SDAGE Loire Bretagne, fixant des objectifs pour 2022-2027 a été adopté en Mars 2022.

Les 14 grandes orientations fondamentales retenues par le SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027 sont :

- Repenser les aménagements de cours d'eau dans leur bassin versant,
- Réduire la pollution par les nitrates,
- Réduire la pollution organique, phosphorée et microbiologique,
- Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides
- Maîtriser et réduire la pollution due aux micropolluants,
- Protéger la santé en protégeant la ressource en eau,
- Gérer les prélèvements d'eau de manière équilibrée et durable,
- Préserver et restaurer les zones humides,
- Préserver la biodiversité aquatique,
- Préserver le littoral,
- Préserver les têtes de bassin versant,
- Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques,
- Mettre en place des outils réglementaires et financiers,
- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

Ambierle est concerné par des objectifs de bon état des masses d'eau :

Nom de la masse d'eau	Code de la masse d'eau	Objectif d'état quantitatif			Objectif d'état chimique			Objectif d'état global		polluants pour lesquels des mesures doivent être mises en œuvre afin d'inverser les tendances à la dégradation de l'état des masses d'eau souterraines (pour les masses d'eau pour lesquelles une ou des tendances significatives et durables sont identifiées)
		Objectif	Echéance d'atteinte de l'objectif	Motifs en cas de recours aux dérogations	Objectif	Echéance d'atteinte de l'objectif	Motifs en cas de recours aux dérogations	Objectif	Echéance d'atteinte de l'objectif	
Calcaires et sables du bassins tertiaire roannais libre	FRGG046	Bon Etat	2015		Bon Etat	2015		Bon Etat	2015	
Bassin Versant de la Loire - Madeleine	FRGG133	Bon Etat	2015		Bon Etat	2015		Bon Etat	2015	

Compatibilité du projet :

La procédure de modification du PLU ne porte pas sur des points impactant la prise en compte des objectifs du SDAGE.

LE RESPECT DES ORIENTATIONS DU PADD

1. RAPPELS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES DU PLU

- **La protection des espaces naturels agricoles et forestiers**
 - o Préserver le patrimoine naturel
 - o Préserver et remettre en bon état les continuités écologiques
 - o Protection des espaces agricoles

- **La mise en valeur du paysage**
 - o Le grand paysage
 - o Les valeurs paysagères

- **Prendre en compte les risques et les nuisances**
 - o Risques technologiques et nuisances

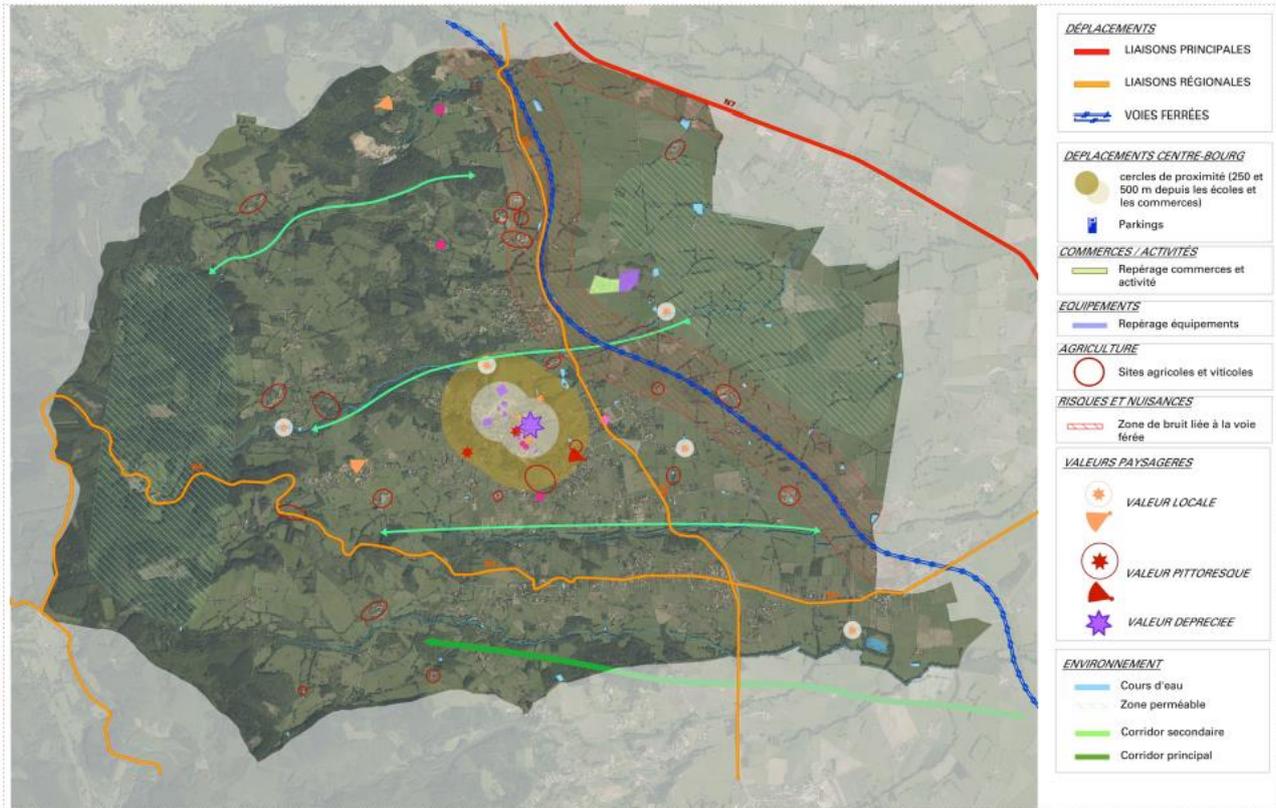
- **Orientations générales pour les équipements et services**
 - o Renforcer l'attractivité du centre-bourg
 - o Maintenir le pôle sportif et de loisirs
 - o Maintenir le centre équestre
 - o Le développement des communications numériques
 - o L'adéquation du développement urbain avec les réseaux

- **Orientations générales pour l'équipement commercial et le développement économique**
 - o Permettre le maintien et le développement des commerces et services au centre-bourg
 - o Permettre le maintien et le développement des activités industrielles et artisanales sur la zone Le Maroquin
 - o Permettre le développement de la carrière

- **Orientations générales pour le tourisme**
 - o Permettre le maintien et le développement des activités de tourisme
 - o Permettre le maintien et le développement des hébergements liés au tourisme
 - o Permettre le maintien des chemins de randonnées

- **Orientations générales pour les transports et les déplacements**
 - o Les déplacements intra-communaux – Échelle centre bourg
Préserver et renforcer les déplacements doux existants
Prévoir des liaisons douces vers les équipements attractifs de la commune au travers des futurs secteurs de développement
 - o Les déplacements intra-communaux – échelle commune
 - o Les déplacements extra-communaux
Transports collectifs
Infrastructure routière
 - o Prévoir des stationnements suffisants

- **Un parc de logements économe en énergie**



2. UN PROJET QUI NE PORTE PAS ATTEINTE AUX ORIENTATIONS DU PADD DU PLU

La procédure de modification n°1 du PLU se traduit par :

- La modification de l'OAP des Bessons pour réduire sa superficie au profit de la zone naturelle et prendre en compte les enjeux de desserte

Le développement de cette OAP est pris en compte dans le projet, en continuité du centre-bourg.

La modification permet la réduction de la surface constructible, en conservant un nombre de logements adapté aux objectifs du SCoT.

Les réseaux sont suffisants pour permettre le développement de ce secteur, déjà en parti aménagé.

- Faire évoluer le zonage pour :
 - Créer un STECAL pour un hébergement touristique

Le PADD inscrit le maintien et le développement des activités touristiques comme une volonté de la commune. Le développement des hébergements liés au tourisme est anticipé.

La création du STECAL répond aux orientations du projet, d'autant plus que la constructibilité sera très encadrée et limitée.

- Supprimer plusieurs STECAL qui n'ont plus lieu d'être

Plusieurs STECAL ont été créés en 2019 pour prendre en compte des projets qui ne se sont pas concrétisés. La commune souhaite donc supprimer ces STECAL.

Cette suppression permet de mieux prendre en compte le Périmètre de Protection et de Valorisation des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains (PAEN).

Les espaces agricoles et naturels sont protégés.

- Prendre en compte les évolutions concernant des emplacements réservés :

Un emplacement réservé avait été supprimé entre l'arrêt et l'approbation du PLU mais il n'a pas été effacé de toutes les pièces. La modification permettra de prendre en compte cette erreur matérielle.

Un emplacement réservé est mis en place pour prendre en compte des enjeux d'aménagement de voirie et d'équipement public. C'est un projet sur le long terme que souhaite prendre en compte la commune.

- Modifier le règlement concernant

- Les routes départementales pour prendre en compte les éléments transmis par le conseil départemental

Les règles souhaitées par le département concernant les routes départementales sont ajoutées en dispositions générales. Leur absence pouvait poser problèmes lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

- L'aspect des constructions :

Les règles concernant les constructions en extension et les annexes sont assouplies afin de prendre en compte les nouveaux besoins. Le règlement visera tout de même à faciliter une inscription harmonieuse des projets dans leur site d'implantation pour assurer une cohérence d'ensemble.

- Quelques points spécifiques liés à l'instructions...

Le service instructeur ayant fait remonter des difficultés, le règlement évolue sur certains points : suppression des mentions concernant la SHON, précision sur les pentes...

- La création du STECAL NI1 et de ses polygones d'implantation

La création d'un STECAL nécessite d'imposer des règles qui l'encadrent.

MODIFICATION DU ZONAGE

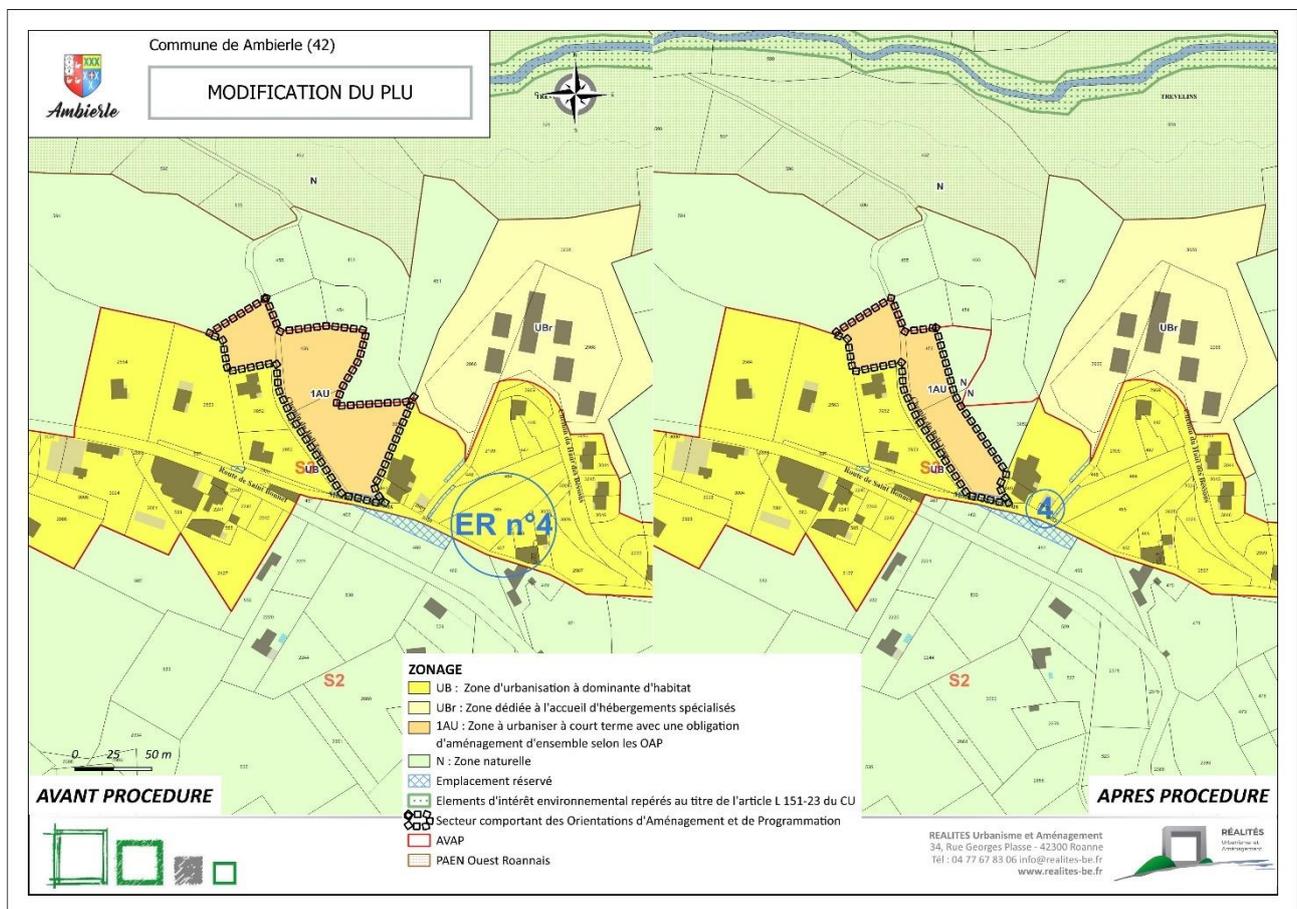
La modification n°1 du PLU entraîne des modifications de zonage pour :

- Modifier l'OAP des Bessons impliquant une réduction de la zone 1AU au profit de la zone naturelle ;
- Créer un STECAL pour un hébergement touristique ;
- Supprimer plusieurs STECAL qui n'ont plus lieu d'être ;
- Prendre en compte les évolutions concernant des emplacements réservés.

1. MODIFICATION DE L'OAP DES BESSONS

Le périmètre de l'OAP des Bessons est modifié afin de prendre en compte la réduction de la zone 1AU au profit de la zone N.

La zone AU est réduite afin de prendre en compte les enjeux de limitation de la consommation foncière sur une partie de zone 1AU peu propice à l'installation de constructions à usage d'habitation, notamment du fait de la topographie.

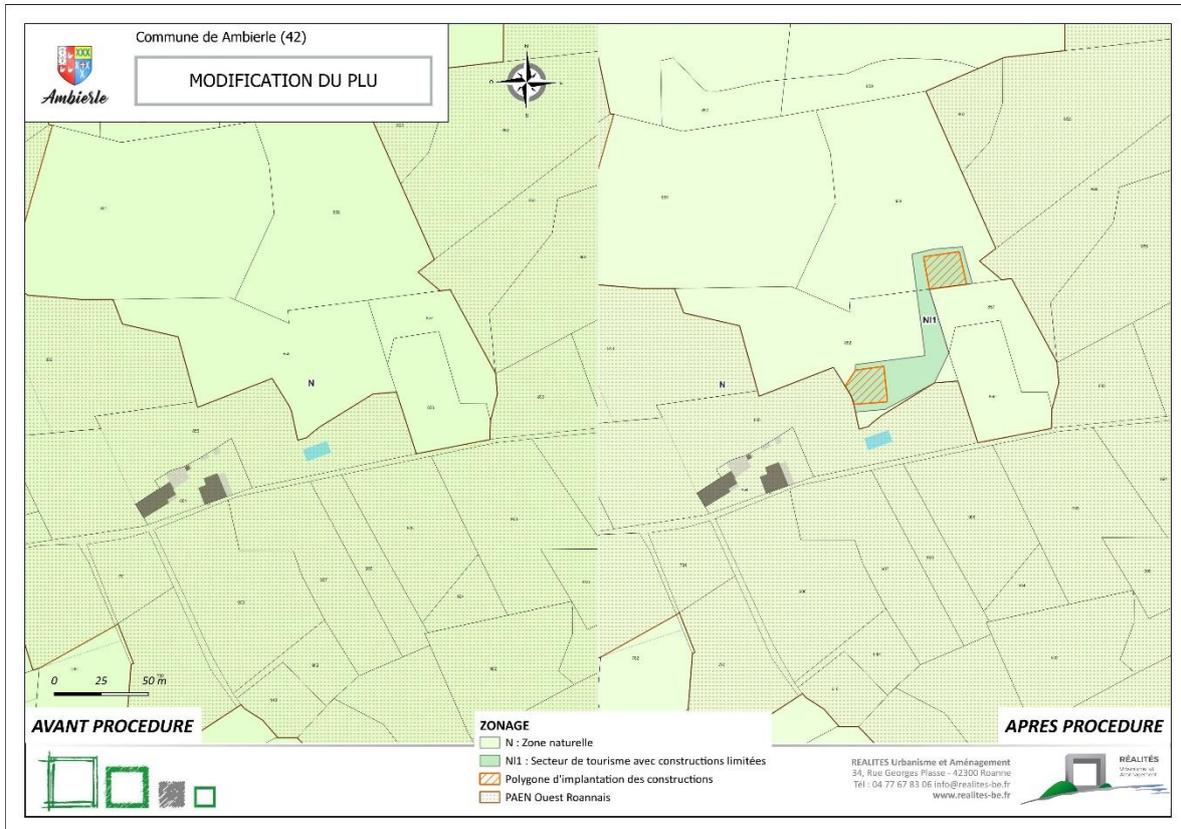


2. ÉVOLUTION DES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉ

2.1. CRÉATION D'UN STECAL N11

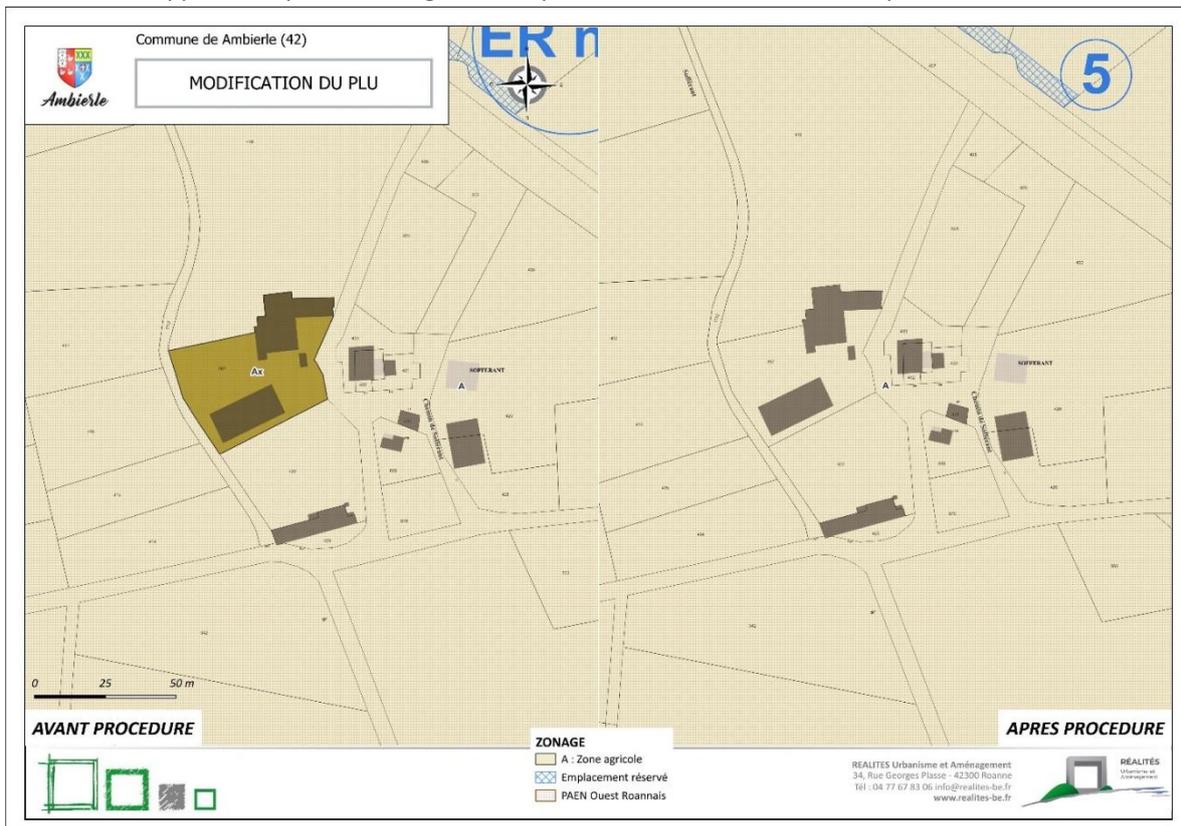
Le PLU inscrit le maintien et le développement des activités touristiques comme volonté de la commune.

Le développement des hébergements liés au tourisme est pris en compte par un STECAL très limité puisque seuls les deux polygones d'implantation peuvent prétendre à recevoir des constructions.

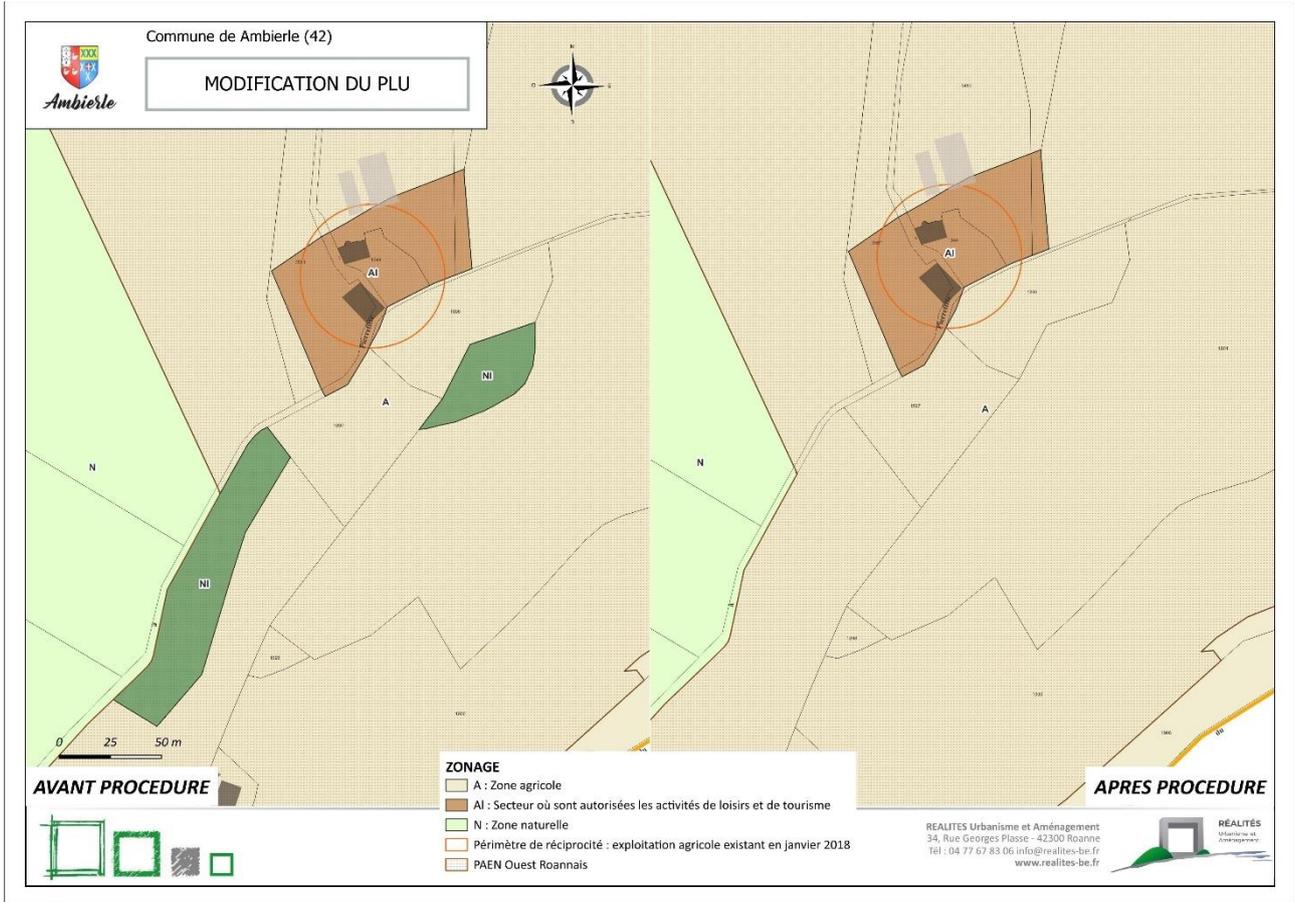


2.2. SUPPRESSION DE STECAL

Le secteur Ax est supprimé du plan de zonage. Il n'est plus utilisé sur ce secteur. Il n'a pas vocation à être maintenu.



Les deux secteurs NI situés au Sud de la commune, au lieu-dit Bois Blanc, sont supprimés. Il n'y a aucun projet et la commune souhaite limiter la consommation foncière.

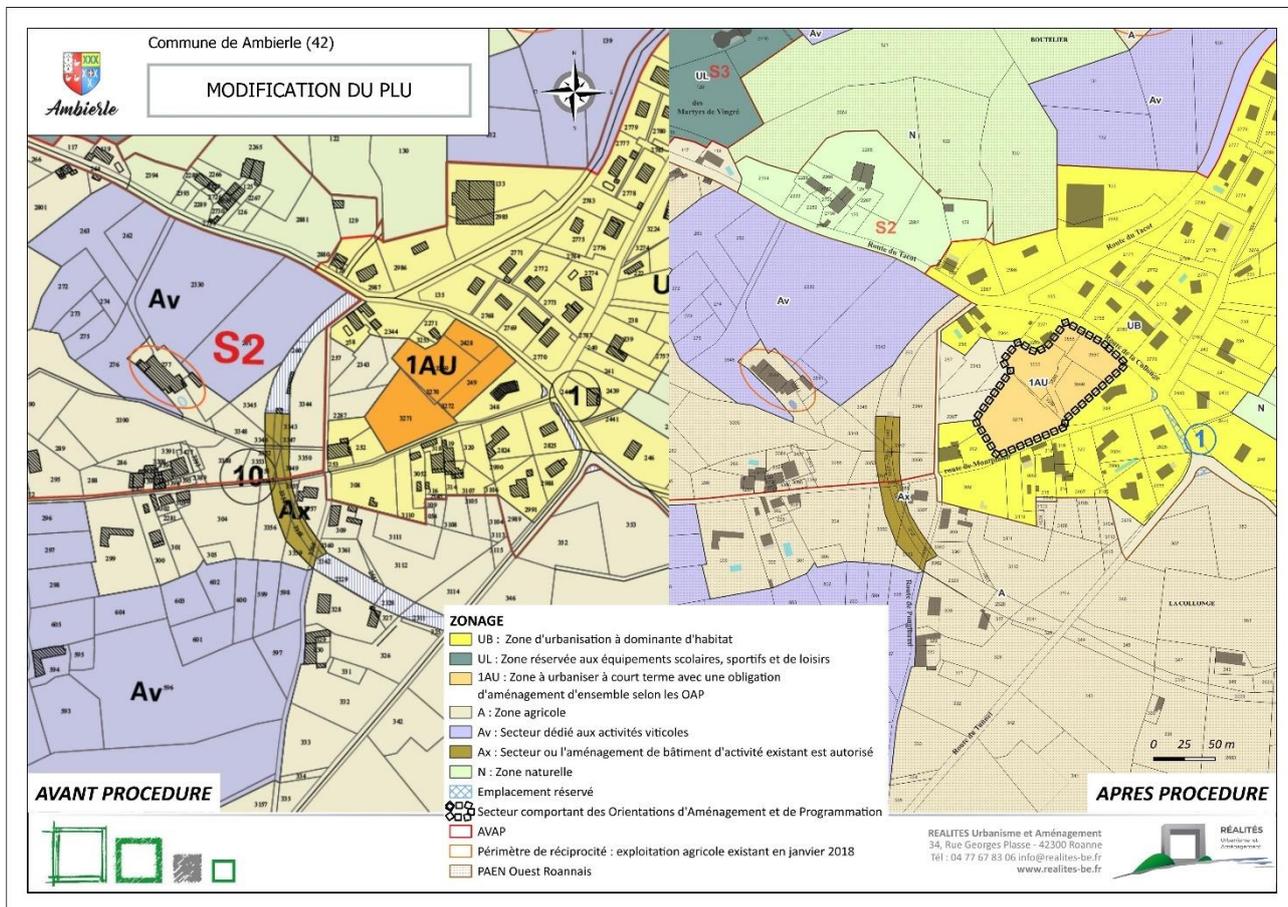


3. EMBLEMENTS RÉSERVÉS

3.1. ERREUR MATÉRIELLE

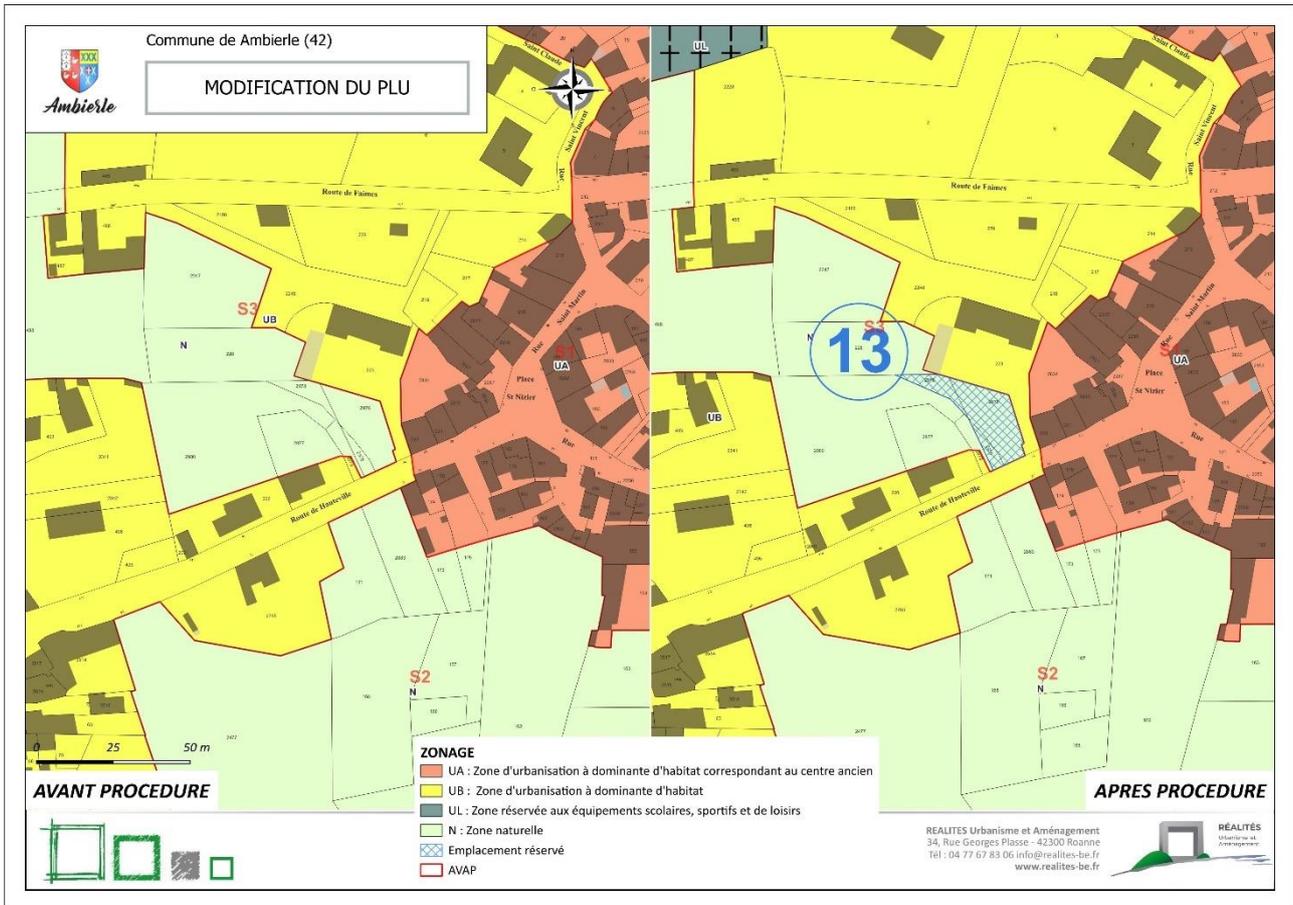
Un emplacement réservé (n°10) a été supprimé du cahier des emplacements réservés mais pas du plan de zonage. Il s'agit d'une erreur matérielle, la modification sur cet ER a eu lieu après les consultations et l'enquête publique d'élaboration du PLU.

Il s'agira donc uniquement de corriger cette erreur matérielle en le supprimant du plan de zonage.



3.2. CRÉATION D'UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ

Un emplacement réservé est créé afin de prévoir un aménagement de voie douce en lien avec la réalisation d'un futur espace de stationnement.



L'ÉVOLUTION DES SUPERFICIES

L'évolution des superficies concerne principalement les évolutions sur les STECAL (suppression) au profit de la zone agricole.

La réduction de la zone à urbaniser permet de limiter la consommation foncière au profit de la zone naturelle.

Zones	Superficie PLU actuel	Superficie PLU modifié	Évolution	% de la superficie communale du PLU modifié
Zones urbaines				
UA : Zone d'urbanisation à dominante d'habitat correspondant au centre ancien	5,15	5,15	-	0,17%
UB : Zone d'urbanisation à dominante d'habitat	36,37	36,37	-	1,18%
UBa : Zone à dominante d'habitat où l'assainissement non collectif est admis	3,07	3,07	-	0,10%
UBr : Zone dédiée à l'accueil d'hébergements spécialisés	1,58	1,58	-	0,05%
UL : Zone réservée aux équipements scolaires, sportifs et de loisirs	7,20	7,20	-	0,23%
Us : Zone dédiée aux équipements de sportifs	3,51	3,51	-	0,11%
UX : Zone réservée aux activités	4,38	4,38	-	0,14%
Total zones U	61,25	61,25	-	1,98%
Zones à urbaniser				
1AU : Zone à urbaniser à court terme avec une obligation d'aménagement d'ensemble selon les OAP	1,36	1,15	-0,22	0,04%
2AU : Zone à urbaniser sur le long terme à vocation d'habitat	0,64	0,64	-	0,02%
AU2X : Zone à urbaniser sur le long terme à vocation d'activité	1,05	1,05	-	0,03%
Total zones AU	3,05	2,83	-0,22	0,09%
Total zones constructibles (U+AU)	64,30	64,08	-0,22	2,07%
Zones agricoles				
A : Zone agricole	1765,11	1765,81	+0,70	57,17%
AI : Secteur où sont autorisées les activités de loisirs et de tourisme	0,91	0,91		0,03%
Av : Secteur dédié aux activités viticoles	71,82	71,82		2,33%
Ax : Secteur ou l'aménagement de bâtiment d'activité existant est autorisé	2,68	2,48	-0,20	0,08%
Total zones A	1 840,52	1 841,02	+0,5	59,61
Zones naturelles				
N : Zone naturelle	1182,25	1182,27	+0,02	38,28%
NI : Secteur de tourisme	1,43	0,93	-0,50	0,03%
NI1 : Secteur de tourisme avec constructions limitées	-	0,20	+0,20	0,006%
Total zones N	1 183,68	1 183,40	-0,28	38,32%
Total zones agricoles et naturelles	3 025,20	3 024,42	0,22	97,93%
Total	3 088,50	3 088,50	-	100%

Au total, la modification du PLU supprime des STECAL (Ax et NI) et limite donc les possibilités de construction. La superficie de la zone agricole augmente.

LA MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) DES BESSONS

La superficie de la zone AU des Bessons est réduite pour prendre en compte la topographie des lieux et donc limiter les constructions sur les secteurs les plus en pente. Le secteur étant déjà desservi par une voie centrale, la commune autorise l'urbanisation sans opération d'aménagement d'ensemble. L'OAP est aussi modifiée sur la collecte des ordures ménagères.

Afin de prendre en compte la réduction de la superficie de la zone AU et dans un souci de compatibilité avec le SCoT, la densité est bien maintenue à 15 log/ha, représentant entre 7 et 8 logements sur l'OAP environ.

Le nom de la route d'accès est modifié, il s'agissait d'une erreur matérielle.

Les évolutions sont donc les suivantes :

- Organiser un aménagement cohérent de la zone

Obligation : ~~Afin de permettre un aménagement du quartier garantissant une organisation cohérente respectant les principes énoncés ci-dessus, les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble du secteur.~~ Le secteur étant déjà en partie desservi, les constructions sont autorisées au fur et à mesure des aménagements sous réserve que celles-ci permettent d'atteindre les objectifs de densité encourus ou ne compromettent pas la densification souhaitée à terme.

- Organiser la collecte des ordures ménagères

~~Le projet tiendra compte du fait que~~ la collecte des ordures ménagères se fera ~~en limite du secteur aménagé~~ au croisement, entre la Montées des Bessons et la RD 52 (route de Saint-Bonnet-des-Quarts).

Obligation : ~~En conséquence l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement d'espaces protégés pour les conteneurs au niveau des accès du tènement.~~

- Desserte

Obligation : L'accès au secteur devra se faire depuis ~~le chemin des Cadichons~~ la Montée des Bessons.

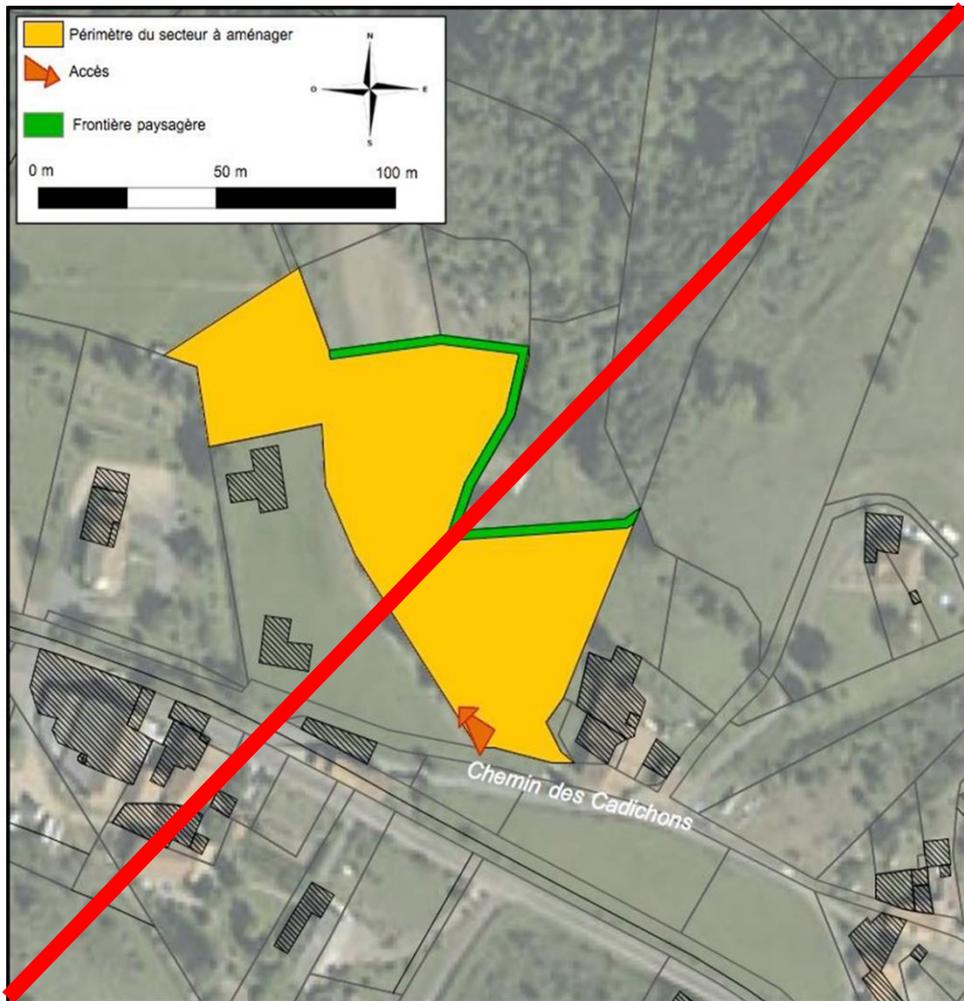


Schéma initial

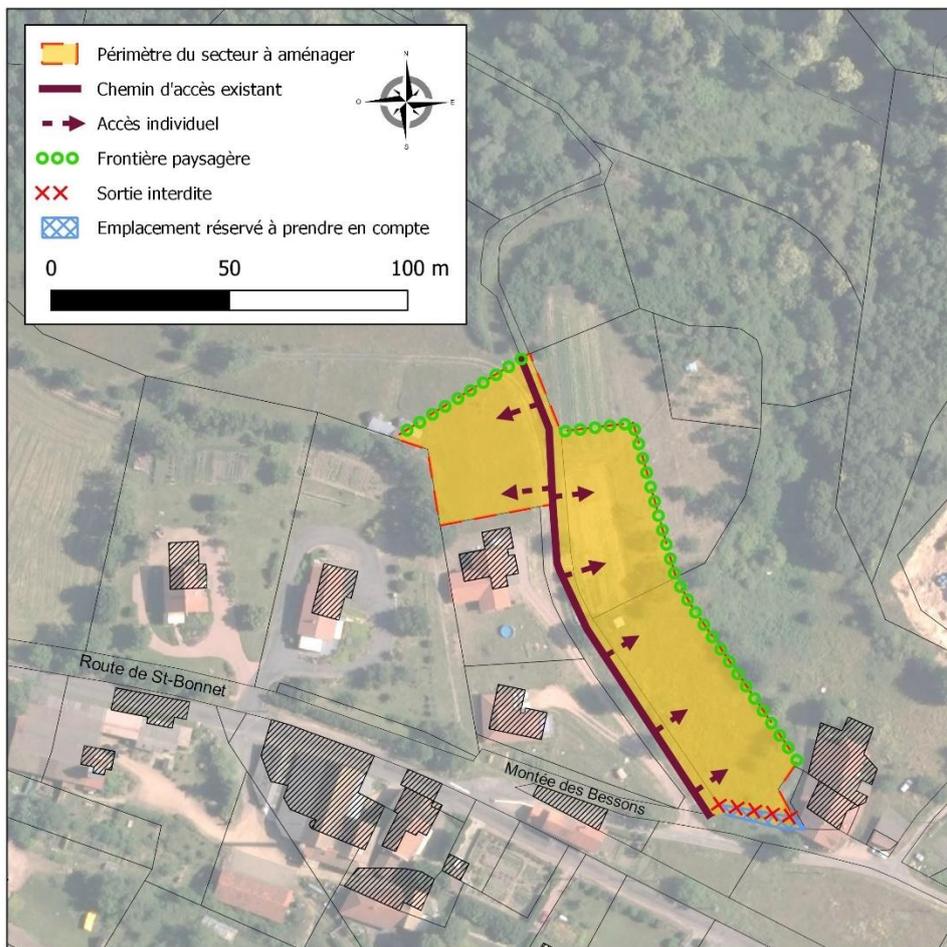


Schéma modifié

LES MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT

La procédure de modification du PLU ajuste le règlement pour :

- Les routes départementales afin de prendre en compte les éléments transmis par le conseil départemental et mettre les règles en dispositions générales ;
- L'aspect des constructions, notamment les annexes ;
- Quelques points spécifiques liés à l'instructions : suppression de la SHON / SHOB, mesure de la pente... ;
- Corriger des erreurs matérielles avec une règle différentes du schéma l'illustrant ;
- Prendre en compte la loi ALUR en supprimant une mention qui n'a plus lieu d'être sur les règlements de lotissement ;
- Mettre en place des règles concernant le STECAL NI1 et les polygones d'implantation.

Les évolutions de règlement sont présentées ci-dessous :

[~~xxxx~~ texte ajouté]

[~~xxxx~~ texte supprimé]

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1.1. ARTICLE 2 – PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DU SOL

En ce qui concerne les lotissements :

~~Conformément à l'article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements cesseront de s'appliquer dix ans après l'autorisation de lotir, sauf demande de maintien des règles du lotissement présenté par les co-lotis (art L. 442-10).~~

Conformément à l'article L. 442-14 du Code de l'Urbanisme, dans les cinq ans suivant l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'État, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 442-10, L. 442-11 et L. 442-13 sont opposables.

1.2. ARTICLE 4 – DÉFINITIONS

2 - La notion d'extension mesurée des bâtiments existants :

Il s'agit à la fois d'extension horizontale, de surélévation, de transformation de surface ~~hors œuvre brute en surface hors œuvre nette~~ de plancher.

3 - Mesure de la hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage) ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus.

En cas de terrain en pente (supérieure à 10%), la hauteur est définie par la différence d'altitude entre le niveau moyen du terrain naturel (résultant de la différence d'altitude entre les points hauts et bas du terrain naturel au droit d'implantation de la construction) et le faitage ou l'acrotère suivant les cas.

1.3. ARTICLE 7 – ACCÈS ET VOIRIE – ROUTES DÉPARTEMENTALES

Les marges de recul s'appliquent aux constructions nouvelles situées le long des routes départementales en dehors des limites d'agglomération matérialisées conformément à l'article R. 110-2 du Code de la Route.

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

Les valeurs des marges de recul s'appliquent de part et d'autre de l'axe des routes existantes ou à créer.

ROUTES DEPARTEMENTALES		MARGES DE REcul PAR RAPPORT A L'AXE	
Numéro	Nature	Habitations	Autres constructions
RD 4	RIL	15 m	15 m
	RGC et RIG	application loi Barnier 75m 25 m si dérogation loi Barnier	application loi Barnier 75m 20 m si dérogation loi Barnier
RD 8	RIG	25 m	20 m
	RGC et RIG	application loi Barnier 75m 25m si dérogation loi Barnier	application loi Barnier 75m 20 m si dérogation loi Barnier
RD 47	RIL	15 m	15 m
RD 52	RIL	15 m	15 m

La configuration physique des lieux ou les caractéristiques du projet global d'urbanisme peuvent justifier une adaptation dérogatoire de la valeur des marges de recul.

Les reculs particuliers suivants sont en outre, à respecter, au-delà des limites d'agglomération :

- recul des obstacles latéraux : dans un objectif de sécurité, l'implantation des ouvrages en bordure de voie ne doit pas restreindre les conditions de visibilité sur l'itinéraire, et notamment dans les carrefours et ne doit pas constituer d'obstacle dangereux. Ainsi, en concertation avec les demandeurs, sont recherchées la ou les implantations la ou les plus éloignées possibles du bord de la chaussée et au-delà des fossés et/ou des équipements de sécurité.
- les extensions de bâtiments existants : tout projet d'extension de bâtiment existant à l'intérieur des marges de recul ne doit pas réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, ainsi que les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales.
- servitudes de visibilité : les propriétés riveraines ou voisines des routes départementales, situées à proximité de croisements, virages ou points dangereux pour la circulation publique, peuvent être frappées de servitudes destinées à assurer une meilleure visibilité.

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, en application de l'article R. 111-6 du Code de l'urbanisme.

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

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

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

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

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

2. ZONE UA

2.1. ARTICLE UA 3 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Le long des départementales, se reporter à la Dispositions Générale 7.

1 – Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins avec accord écrit entre les propriétaires concernés constaté par acte authentique.

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

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

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

~~S'il n'existe pas d'autre accès satisfaisant, le branchement d'une voie nouvelle de desserte d'une zone ne sera autorisé que sous réserve de l'aménagement de l'intersection avec la voie départementale dans de bonnes conditions de sécurité.~~

~~Les accès automobiles devront être aménagés de façon à ce que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur le domaine public. Un retrait de 5m par rapport à l'alignement est préconisé.~~

~~Pour dégager la visibilité dans les accès, il doit être établi à l'angle des deux alignements un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement défini suivant le croquis ci-dessous. La longueur de ce pan coupé ou ce retrait doit atteindre au minimum 2m de chaque côté.~~

2.2. ARTICLE UA 11 – CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES, AINSI QUE DES CLÔTURES

1. Caractéristiques architecturales - généralité

Bâtiments annexes

A l'exception des vérandas, couverture de piscine, verrière, serre, ombrière bioclimatique, carport, les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes règles d'aspect et devront être traités avec le même soin que les constructions principales.

Des dispositions différentes de matériaux et d'aspect de façades ou de toiture sont autorisées pour les annexes de faible importance (inférieure ou égale à 20 m²), à condition qu'elles soient édifiées derrière la construction principale par rapport à la voie publique desservant la parcelle.

4. Toitures

Les toitures auront une pente comprise entre 30 et 60%, et seront composées de 2 pans minimum.

Toutefois, une pente de toit différente peut être acceptée en cas de projet d'extension portant sur une construction existante ne respectant pas cette règle. La pente de toit sera alors celle du bâtiment existant.

Dans les secteurs couverts par l'AVAP, les pentes de toit ne devront pas être supérieures à 40%.

D'une manière générale, le jeu des toitures recherchera la simplicité.

Les toitures à un pan sont autorisées pour les annexes isolées et les appentis accolés à la construction.

Les toitures terrasses ou plates sont autorisées dans les cas suivants :

- toiture végétalisée
- terrasse accessible en prolongement d'un logement
- toiture en articulation avec des volumes couverts, dans le cadre de réhabilitation ou de restauration de bâtiments anciens

Les débords de toit seront compris entre 0,30 mètre et 1 mètre du nu du mur.

Les couvertures des bâtiments d'habitation et bâtiments présentant une continuité du bâti avec eux, sont obligatoirement en tuiles de couleur naturelle rouge.

Toutefois, dans le cas de constructions existantes, la rénovation de la toiture à l'identique sera admise.

Sont exclus comme matériaux de couverture les tôles ondulées et les matériaux de type fibrociment.

Les éléments non traditionnels de caractère technologique tels que les paraboles, ainsi que les installations et ouvrages en faveur des énergies renouvelables doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions et au paysage environnant.

Seules les ouvertures intégrées à la pente de toiture sont autorisées. Les frontons, lucarnes à frontons et jacobines sont admis.

Les vérandas, les couvertures de piscine, les verrières, les serres, les ombrières bioclimatiques et les carports ne sont pas soumis aux règles ci-dessus concernant les toitures.

5. Façades

Toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites « principales », et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.

Les matériaux de façade, les enduits, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels, tels que pierre ou bois, leurs enduits de façades doivent être de couleur « sable de pays », rappelant les nuances du bâti ancien pour lequel était utilisé le sable de gore. L'utilisation d'autres matériaux peut être envisagée sous réserve que les coloris et matériaux utilisés assurent une bonne intégration du projet dans son environnement.

Les enduits de couleur vive, blanche, à gros relief, ainsi que le ciment gris sont interdits.

Les bâtiments d'activités devront être soit en bardage bois, soit en bardage teinté de sable de pays, soit enduits de couleur sable de pays.

À l'exception des bâtiments réalisés en matériaux naturels, les constructions respecteront les couleurs du nuancier consultable en Mairie et donné en annexe du présent règlement.

Les vérandas, les couvertures de piscine, les verrières, les serres, les ombrières bioclimatiques et les carports ne sont pas soumis aux règles ci-dessus concernant les façades.

3. ZONE UB

3.1. ARTICLE UB 3 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Le long des départementales, se reporter à la Dispositions Générale 7.

1 – Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins avec accord écrit entre les propriétaires concernés constaté par acte authentique.

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

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

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

~~S'il n'existe pas d'autre accès satisfaisant, le branchement d'une voie nouvelle de desserte d'une zone ne sera autorisé que sous réserve de l'aménagement de l'intersection avec la voie départementale dans de bonnes conditions de sécurité.~~

~~Les accès automobiles devront être aménagés de façon à ce que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur le domaine public. Un retrait de 5m par rapport à l'alignement est préconisé.~~

~~Pour dégager la visibilité dans les accès, il doit être établi à l'angle des deux alignements un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement défini suivant le croquis ci-dessous. La longueur de ce pan coupé ou ce retrait doit atteindre au minimum 2m de chaque côté.~~

3.2. ARTICLE UB 11 – CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES, AINSI QUE DES CLÔTURES

1. Caractéristiques architecturales - généralité

Bâtiments annexes

A l'exception des vérandas, couverture de piscine, verrière, serre, ombrière bioclimatique, carport, les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes règles d'aspect et devront être traités avec le même soin que les constructions principales.

Des dispositions différentes de matériaux et d'aspect de façades ou de toiture sont autorisées pour les annexes de faible importance (inférieure ou égale à 20 m²), à condition qu'elles soient édifiées derrière la construction principale par rapport à la voie publique desservant la parcelle.

4. Toitures

Les toitures auront une pente comprise entre 30 et 60%, et seront composées de 2 pans minimum.

Toutefois, une pente de toit différente peut être acceptée en cas de projet d'extension portant sur une construction existante ne respectant pas cette règle. La pente de toit sera alors celle du bâtiment existant.

Dans les secteurs couverts par l'AVAP, les pentes de toit ne devront pas être supérieures à 40%.

D'une manière générale, le jeu des toitures recherchera la simplicité.

Les toitures à un pan sont autorisées pour les annexes isolées et les appentis accolés à la construction.

Les toitures terrasses ou plates sont autorisées dans les cas suivants :

- toiture végétalisée
- terrasse accessible en prolongement d'un logement
- toiture en articulation avec des volumes couverts, dans le cadre de réhabilitation ou de restauration de bâtiments anciens

Les débords de toit seront compris entre 0,30 mètre et 1 mètre du nu du mur.

Les couvertures des bâtiments d'habitation et bâtiments présentant une continuité du bâti avec eux, sont obligatoirement en tuiles de couleur naturelle rouge.

Toutefois, dans le cas de constructions existantes, la rénovation de la toiture à l'identique sera admise.

Sont exclus comme matériaux de couverture les tôles ondulées et les matériaux de type fibrociment.

Les éléments non traditionnels de caractère technologique tels que les paraboles, ainsi que les installations et ouvrages en faveur des énergies renouvelables doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions et au paysage environnant.

Seules les ouvertures intégrées à la pente de toiture sont autorisées. Les frontons, lucarnes à frontons et jacobines sont admis.

Les vérandas, les couvertures de piscine, les verrières, les serres, les ombrières bioclimatiques et les carports ne sont pas soumis aux règles ci-dessus concernant les toitures.

5. Façades

Toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites « principales », et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.

Les matériaux de façade, les enduits, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels, tels que pierre ou bois, leurs enduits de façades doivent être de couleur « sable de pays », rappelant les nuances du bâti ancien pour lequel était utilisé le sable de gore. L'utilisation d'autres matériaux peut être envisagée sous réserve que les coloris et matériaux utilisés assurent une bonne intégration du projet dans son environnement.

Les enduits de couleur vive, blanche, à gros relief, ainsi que le ciment gris sont interdits.

Les bâtiments d'activités devront être soit en bardage bois, soit en bardage teinté de sable de pays, soit enduits de couleur sable de pays.

À l'exception des bâtiments réalisés en matériaux naturels, les constructions respecteront les couleurs du nuancier consultable en Mairie et donné en annexe du présent règlement.

Les vérandas, les couvertures de piscine, les verrières, les serres, les ombrières bioclimatiques et les carports ne sont pas soumis aux règles ci-dessus concernant les façades.

4. ZONE UL

4.1. ARTICLE UL 3 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Le long des départementales, se reporter à la Dispositions Générale 7.

1 – Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins avec accord écrit entre les propriétaires concernés constaté par acte authentique.

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

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

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

~~S'il n'existe pas d'autre accès satisfaisant, le branchement d'une voie nouvelle de desserte d'une zone ne sera autorisé que sous réserve de l'aménagement de l'intersection avec la voie départementale dans de bonnes conditions de sécurité.~~

~~Les accès automobiles devront être aménagés de façon à ce que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur le domaine public. Un retrait de 5m par rapport à l'alignement est préconisé.~~

~~Pour dégager la visibilité dans les accès, il doit être établi à l'angle des deux alignements un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement défini suivant le croquis ci-dessous. La longueur de ce pan coupé ou ce retrait doit atteindre au minimum 2m de chaque côté.~~

5. ZONE UX

5.1. ARTICLE UX 3 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Le long des départementales, se reporter à la Dispositions Générale 7.

1 – Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins avec accord écrit entre les propriétaires concernés constaté par acte authentique.

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

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

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

~~S'il n'existe pas d'autre accès satisfaisant, le branchement d'une voie nouvelle de desserte d'une zone ne sera autorisé que sous réserve de l'aménagement de l'intersection avec la voie départementale dans de bonnes conditions de sécurité.~~

~~Les accès automobiles devront être aménagés de façon à ce que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur le domaine public. Un retrait de 5m par rapport à l'alignement est préconisé.~~

~~Pour dégager la visibilité dans les accès, il doit être établi à l'angle des deux alignements un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement défini suivant le croquis ci-dessous. La longueur de ce pan coupé ou ce retrait doit atteindre au minimum 2m de chaque côté.~~

5.2. ARTICLE UX 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées, **soit en limite séparative, soit** en retrait par rapport à la limite séparative à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction

6. ZONE US

6.1. ARTICLE US 3 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Le long des départementales, se reporter à la Dispositions Générale 7.

1 – Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins avec accord écrit entre les propriétaires concernés constaté par acte authentique.

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

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

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

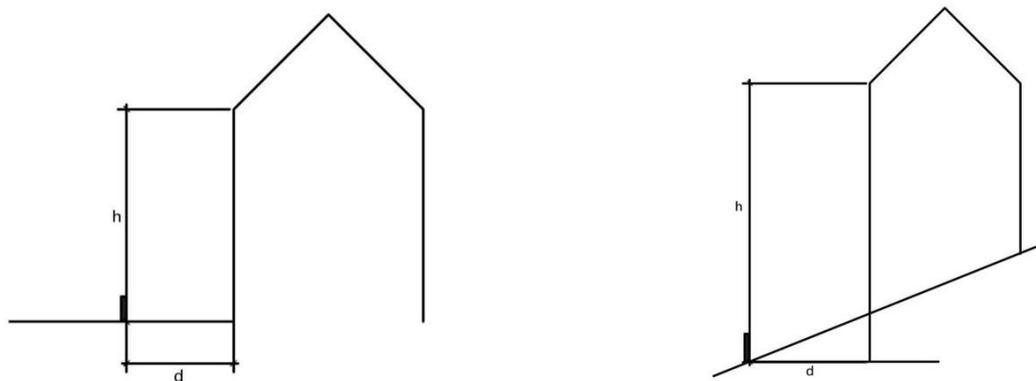
~~S'il n'existe pas d'autre accès satisfaisant, le branchement d'une voie nouvelle de desserte d'une zone ne sera autorisé que sous réserve de l'aménagement de l'intersection avec la voie départementale dans de bonnes conditions de sécurité.~~

~~Les accès automobiles devront être aménagés de façon à ce que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur le domaine public. Un retrait de 5m par rapport à l'alignement est préconisé.~~

~~Pour dégager la visibilité dans les accès, il doit être établi à l'angle des deux alignements un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement défini suivant le croquis ci-dessous. La longueur de ce pan coupé ou ce retrait doit atteindre au minimum 2m de chaque côté.~~

6.2. ARTICLE US 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative à une distance au moins égale à la hauteur de la construction sans être inférieure à 4m.



⇒ $d \geq 4$ mètres et $d \geq h/2$ $d \geq h$

7. ZONE 1AU

7.1. ARTICLE 1AU 3 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Le long des départementales, se reporter à la Dispositions Générale 7.

1 – Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins avec accord écrit entre les propriétaires concernés constaté par acte authentique.

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

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

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

~~S'il n'existe pas d'autre accès satisfaisant, le branchement d'une voie nouvelle de desserte d'une zone ne sera autorisé que sous réserve de l'aménagement de l'intersection avec la voie départementale dans de bonnes conditions de sécurité.~~

~~Les accès automobiles devront être aménagés de façon à ce que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur le domaine public. Un retrait de 5m par rapport à l'alignement est préconisé.~~

~~Pour dégager la visibilité dans les accès, il doit être établi à l'angle des deux alignements un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement défini suivant le croquis ci-dessous. La longueur de ce pan coupé ou ce retrait doit atteindre au minimum 2m de chaque côté.~~

7.2. ARTICLE 1AU 11 – CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES, AINSI QUE DES CLÔTURES

1. Caractéristiques architecturales - généralité

Bâtiments annexes

A l'exception des vérandas, couverture de piscine, verrière, serre, ombrière bioclimatique, carport, les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes règles d'aspect et devront être traités avec le même soin que les constructions principales.

Des dispositions différentes de matériaux et d'aspect de façades ou de toiture sont autorisées pour les annexes de faible importance (inférieure ou égale à 20 m²), à condition qu'elles soient édifiées derrière la construction principale par rapport à la voie publique desservant la parcelle.

4. Toitures

Les toitures auront une pente comprise entre 30 et 60%, et seront composées de 2 pans minimum.

Toutefois, une pente de toit différente peut être acceptée en cas de projet d'extension portant sur une construction existante ne respectant pas cette règle. La pente de toit sera alors celle du bâtiment existant.

Dans les secteurs couverts par l'AVAP, les pentes de toit ne devront pas être supérieures à 40%.

D'une manière générale, le jeu des toitures recherchera la simplicité.

Les toitures à un pan sont autorisées pour les annexes isolées et les appentis accolés à la construction.

Les toitures terrasses ou plates sont autorisées dans les cas suivants :

- toiture végétalisée
- terrasse accessible en prolongement d'un logement
- toiture en articulation avec des volumes couverts, dans le cadre de réhabilitation ou de restauration de bâtiments anciens

Les débords de toit seront compris entre 0,30 mètre et 1 mètre du nu du mur.

Les couvertures des bâtiments d'habitation et bâtiments présentant une continuité du bâti avec eux, sont obligatoirement en tuiles de couleur naturelle rouge.

Toutefois, dans le cas de constructions existantes, la rénovation de la toiture à l'identique sera admise.

Sont exclus comme matériaux de couverture les tôles ondulées et les matériaux de type fibrociment.

Les éléments non traditionnels de caractère technologique tels que les paraboles, ainsi que les installations et ouvrages en faveur des énergies renouvelables doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions et au paysage environnant.

Seules les ouvertures intégrées à la pente de toiture sont autorisées. Les frontons, lucarnes à frontons et jacobines sont admis.

Les vérandas, les couvertures de piscine, les verrières, les serres, les ombrières bioclimatiques et les carports ne sont pas soumis aux règles ci-dessus concernant les toitures.

5. Façades

Toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites « principales », et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.

Les matériaux de façade, les enduits, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels, tels que pierre ou bois, leurs enduits de façades doivent être de couleur « sable de pays », rappelant les nuances du bâti ancien pour lequel était utilisé le sable de gore. L'utilisation d'autres matériaux peut être envisagée sous réserve que les coloris et matériaux utilisés assurent une bonne intégration du projet dans son environnement.

Les enduits de couleur vive, blanche, à gros relief, ainsi que le ciment gris sont interdits.

Les bâtiments d'activités devront être soit en bardage bois, soit en bardage teinté de sable de pays, soit enduits de couleur sable de pays.

À l'exception des bâtiments réalisés en matériaux naturels, les constructions respecteront les couleurs du nuancier consultable en Mairie et donné en annexe du présent règlement.

Les vérandas, les couvertures de piscine, les verrières, les serres, les ombrières bioclimatiques et les carports ne sont pas soumis aux règles ci-dessus concernant les façades.

8. ZONE A

8.1. ARTICLE A 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone **A** et des secteurs **AI**, **Av** et **Ax** sont admis les projets d'évolutions portant sur des constructions existantes à usage d'habitation, sous les conditions suivantes :

- Les modifications et extensions portées sur des bâtiments d'habitation existants, dont la surface initiale est supérieure à 60 m² **de surface de plancher**, à condition :
 - o que les travaux n'aient pas pour effet de nécessiter l'extension ou le renforcement des réseaux et équipements publics ;
 - o d'être limitées à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, en une seule fois et une seule opération. Il s'agit à la fois d'extension horizontale ou de surélévation ;
 - o que la surface de plancher totale après travaux n'excède pas 250 m².

Pour les extensions, cette règle peut aussi s'appliquer dans le cas d'un bâtiment implanté en limite de la zone **A** sur une autre zone que **A**.

- Les annexes aux habitations existantes (hors piscines), à condition :
 - o d'être situées dans un rayon de 20 mètres par rapport à l'habitation
 - o de se limiter à un seul niveau,
 - o que la surface totale de l'ensemble des annexes de l'unité foncière (existantes + nouvelles) soit inférieure ou égale à 50 m² de surface d'emprise au sol.
- Les piscines liées aux habitations existantes, si celles-ci ne compromettent pas le caractère naturel de la zone, et à condition d'être situées dans un rayon de 50 mètres par rapport à l'habitation. La surface du bassin ne pourra dépasser 100 m² **d'emprise au sol**.

8.2. ARTICLE A 3 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Le long des départementales, se reporter à la Dispositions Générale 7.

1 – Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins avec accord écrit entre les propriétaires concernés constaté par acte authentique.

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

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

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

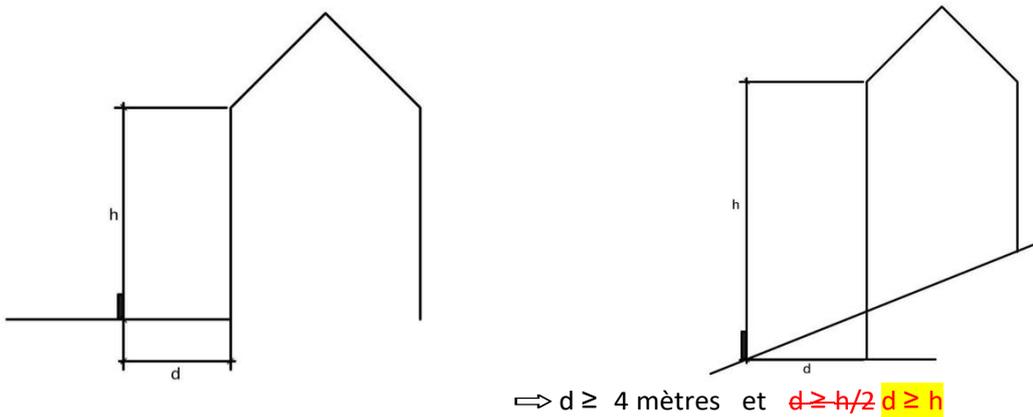
~~S'il n'existe pas d'autre accès satisfaisant, le branchement d'une voie nouvelle de desserte d'une zone ne sera autorisé que sous réserve de l'aménagement de l'intersection avec la voie départementale dans de bonnes conditions de sécurité.~~

~~Les accès automobiles devront être aménagés de façon à ce que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur le domaine public. Un retrait de 5m par rapport à l'alignement est préconisé.~~

~~Pour dégager la visibilité dans les accès, il doit être établi à l'angle des deux alignements un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement défini suivant le croquis ci-dessous. La longueur de ce pan coupé ou ce retrait doit atteindre au minimum 2m de chaque côté.~~

8.3. ARTICLE A 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative à une distance au moins égale à la hauteur de la construction sans être inférieure à 4m.



8.4. ARTICLE A 11 – CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES, AINSI QUE DES CLÔTURES

1. Caractéristiques architecturales - généralité

Bâtiments annexes

A l'exception des vérandas, couverture de piscine, verrière, serre, ombrière bioclimatique, carport, les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes règles d'aspect et devront être traités avec le même soin que les constructions principales.

Des dispositions différentes de matériaux et d'aspect de façades ou de toiture sont autorisées pour les annexes de faible importance (inférieure ou égale à 20 m²), à condition qu'elles soient édifiées derrière la construction principale par rapport à la voie publique desservant la parcelle.

4. Toitures

Bâtiments agricoles

Pour les bâtiments agricoles (hors tunnels) les toitures devront être à deux versants avec une pente comprise entre 15% et 50%. Les toitures à un seul pan sont admises pour l'extension des bâtiments existants à un pan, pour des constructions annexes accolées au bâtiment principal et pour des bâtiments dont l'emprise au sol est inférieure à 30 mètres carrés.

Bâtiments à usage d'habitation

Les toitures auront une pente comprise entre 30 et 60%, et seront composées de 2 pans minimum.

Toutefois, une pente de toit différente peut être acceptée en cas de projet d'extension portant sur une construction existante ne respectant pas cette règle. La pente de toit sera alors celle du bâtiment existant.

Dans les secteurs couverts par l'AVAP, les pentes de toit ne devront pas être supérieures à 40%.

D'une manière générale, le jeu des toitures recherchera la simplicité.

Les toitures à un pan sont autorisées pour les annexes isolées et les appentis accolés à la construction.

Les toitures terrasses ou plates sont autorisées dans les cas suivants :

- toiture végétalisée
- terrasse accessible en prolongement d'un logement
- toiture en articulation avec des volumes couverts, dans le cadre de réhabilitation ou de restauration de bâtiments anciens

Les débords de toit seront compris entre 0,30 mètre et 1 mètre du nu du mur.

Les couvertures des bâtiments d'habitation et bâtiments présentant une continuité du bâti avec eux, sont obligatoirement en tuiles de couleur naturelle rouge.

Toutefois, dans le cas de constructions existantes, la rénovation de la toiture à l'identique sera admise.

Sont exclus comme matériaux de couverture les tôles ondulées et les matériaux de type fibrociment.

Les éléments non traditionnels de caractère technologique tels que les paraboles, ainsi que les installations et ouvrages en faveur des énergies renouvelables doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions et au paysage environnant.

Seules les ouvertures intégrées à la pente de toiture sont autorisées. Les frontons, lucarnes à frontons et jacobines sont admis.

Les vérandas, les couvertures de piscine, les verrières, les serres, les ombrières bioclimatiques et les carports ne sont pas soumis aux règles ci-dessus concernant les toitures.

5. Façades

Bâtiments à usage d'habitation

Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels, tels que pierre ou bois, leurs enduits de façades doivent être de couleur « sable de pays », rappelant les nuances du bâti ancien pour lequel était utilisé le sable de gore. L'utilisation d'autres matériaux peut être envisagée sous réserve que les coloris et matériaux utilisés assurent une bonne intégration du projet dans son environnement.

Les enduits de couleur vive, blanche, à gros relief, ainsi que le ciment gris sont interdits.

Les bâtiments d'activités devront être soit en bardage bois, soit en bardage teinté de sable de pays, soit enduits de couleur sable de pays.

À l'exception des bâtiments réalisés en matériaux naturels, les constructions respecteront les couleurs du nuancier consultable en Mairie et donné en annexe du présent règlement.

Les vérandas, les couvertures de piscine, les verrières, les serres, les ombrières bioclimatiques et les carports ne sont pas soumis aux règles ci-dessus concernant les façades.

9. ZONE N

9.1. CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de 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, écologique, soit de la présence d'une exploitation forestière ou de leur caractère d'espaces naturels. Elle comprend :

- un secteur **NI**, réservé à l'accueil d'activité de tourisme et de loisirs
- un secteur **NI1**, réservé à l'accueil d'activités touristiques avec constructions limitées
- un secteur de carrière repéré au titre de l'article R151-34

9.2. ARTICLE N 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone **N**, et des secteurs **NI** et **NI1** sont admis sous condition :

- Les locaux techniques des administrations publiques sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Les occupations et utilisations du sol permettant d'assurer la gestion, l'exploitation et la mise en valeur des milieux naturels

Dans l'ensemble de la zone **N** et du secteur **NI** sont admis les projets d'évolutions portant sur des constructions existantes à usage d'habitation, même si celles-ci ne sont pas situées dans la zone **N**, sous les conditions suivantes :

- Les modifications et extensions portées sur des bâtiments d'habitation existants, dont la surface initiale est supérieure à 60 m² de surface de plancher, à condition :
 - o que les travaux n'aient pas pour effet de nécessiter l'extension ou le renforcement des réseaux et équipements publics ;
 - o d'être limitées à 30% de la surface de plancher existante ou à 30% d'emprise au sol, à la date d'approbation du PLU, en une seule fois et une seule opération. Il s'agit à la fois d'extension horizontale ou de surélévation ;
 - o que la surface de plancher totale après travaux n'excède pas 250 m².

Pour les extensions, cette règle peut aussi s'appliquer dans le cas d'un bâtiment implanté en limite de la zone **N** sur une autre zone que **N**.

- Les annexes aux habitations existantes (hors piscines), à condition :
 - o d'être situées dans un rayon de 20 mètres par rapport à l'habitation
 - o de se limiter à un seul niveau,

- que la surface totale de l'ensemble des annexes de l'unité foncière (existantes + nouvelles) soit inférieure ou égale à 50 m² de surface d'emprise au sol **ou de surface de plancher**
- Les piscines liées aux habitations existantes, si celles-ci ne compromettent pas le caractère naturel de la zone, et à condition d'être situées dans un rayon de 50 mètres par rapport à l'habitation. La surface du bassin ne pourra dépasser 100 m² **d'emprise au sol**

Dans l'ensemble de la zone **N** et du secteur **NI** sont admis les changements de destinations des bâtiments repérés sur le plan de zonage, sous les conditions suivantes :

- Les changements de destination sont autorisés vers une vocation d'habitation ou d'activité touristique ou de loisirs à condition de ne pas modifier les volumes architecturaux existants et dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole, l'environnement et la qualité des paysages.
- De plus, l'obtention du permis de construire nécessitera l'avis conforme de la CDNPS.

De plus, dans le secteur **NI**, sont admises :

- Les constructions et installations nécessaires aux équipements ou aux activités de service dans la mesure où ils sont liés au tourisme et aux loisirs,
- Les hébergements touristiques

Dans le secteur **NI1**, sont admises :

- Les constructions et installations nécessaires aux équipements ou aux activités de service dans la mesure où ils sont liés au tourisme et aux loisirs,
- Uniquement dans les **polygones d'implantation**, les hébergements touristiques, dans la limite d'une construction autonome en eau et en électricité de 40m² d'emprise au sol par polygone.

9.3. ARTICLE N 3 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Le long des départementales, se reporter à la Dispositions Générale 7.

1 – Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins avec accord écrit entre les propriétaires concernés constaté par acte authentique.

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

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

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

~~S'il n'existe pas d'autre accès satisfaisant, le branchement d'une voie nouvelle de desserte d'une zone ne sera autorisé que sous réserve de l'aménagement de l'intersection avec la voie départementale dans de bonnes conditions de sécurité.~~

~~Les accès automobiles devront être aménagés de façon à ce que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur le domaine public. Un retrait de 5m par rapport à l'alignement est préconisé.~~

~~Pour dégager la visibilité dans les accès, il doit être établi à l'angle des deux alignements un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement défini suivant le croquis ci-dessous. La longueur de ce pan coupé ou ce retrait doit atteindre au minimum 2m de chaque côté.~~

9.4. ARTICLE N 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute installation ou construction doit être édifiée avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement existant, à modifier, ou à créer des voies et emprises publiques.

Toutefois, sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

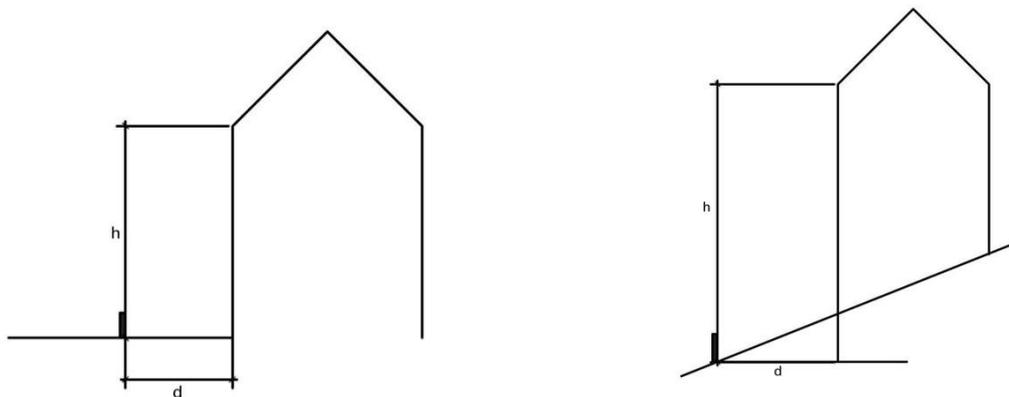
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Lorsque l'implantation des constructions existantes sur la propriété ou sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- La reconstruction à l'identique après sinistre
- Les piscines non couvertes
- Les annexes de moins de 3,50 mètres de hauteur et ne créant pas d'accès direct sur la voie.

Les dimensions des retraits peuvent être adaptées jusqu'à éventuellement une implantation en limite de l'alignement.

Dans le secteur NI1, l'implantation des constructions devra se faire à l'intérieur des polygones d'implantation.

9.5. ARTICLE N 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative à une distance au moins égale à la hauteur de la construction sans être inférieure à 4m.



$$\Rightarrow d \geq 4 \text{ mètres et } d \geq h/2 \quad d \geq h$$

2. Toutefois les constructions peuvent être édifiées en limite
 - si leur hauteur sur limite n'excède pas 3,5m
 - si elles jouxtent des bâtiments existants construits en limite. Dans ce cas leur hauteur est limitée à celle du bâtiment voisin ;

De plus, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique après sinistre
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant
- Les piscines non couvertes, lesquelles doivent être implantées à 3 mètres minimum des limites séparatives
- Les annexes de moins de 3,50 mètres de hauteur

Dans le secteur NI1, l'implantation des constructions devra se faire à l'intérieur des polygones d'implantation.

9.6. ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Règle de hauteur

La hauteur maximum totale des constructions ne peut excéder 9 mètres. Quant aux annexes, elles sont limitées à une hauteur de 4,5 mètres.

Cette hauteur pourra être dépassée pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Cette limite de hauteur ne s'applique pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.
- aux équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc.)

Dans le secteur NI1, la hauteur est limitée à 3m au faîtage.

9.7. ARTICLE N 11 – CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES, AINSI QUE DES CLÔTURES

1. Caractéristiques architecturales - généralité

Bâtiments annexes

À l'exception des vérandas, couverture de piscine, verrière, serre, ombrière bioclimatique, carport, les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes règles d'aspect et devront être traités avec le même soin que les constructions principales.

Des dispositions différentes de matériaux et d'aspect de façades ou de toiture sont autorisées pour les annexes de faible importance (inférieure ou égale à 20 m²), à condition qu'elles soient édifiées derrière la construction principale par rapport à la voie publique desservant la parcelle.

4. Toitures

Les toitures auront une pente comprise entre 30 et 60%, et seront composées de 2 pans minimum.

Toutefois, une pente de toit différente peut être acceptée en cas de projet d'extension portant sur une construction existante ne respectant pas cette règle. La pente de toit sera alors celle du bâtiment existant.

Dans les secteurs couverts par l'AVAP, les pentes de toit ne devront pas être supérieures à 40%.

D'une manière générale, le jeu des toitures recherchera la simplicité.

Les toitures à un pan sont autorisées pour les annexes isolées et les appentis accolés à la construction.

Les toitures terrasses ou plates sont autorisées dans les cas suivants :

- toiture végétalisée
- terrasse accessible en prolongement d'un logement
- toiture en articulation avec des volumes couverts, dans le cadre de réhabilitation ou de restauration de bâtiments anciens

Les débords de toit seront compris entre 0,30 mètre et 1 mètre du nu du mur.

Les couvertures des bâtiments d'habitation et bâtiments présentant une continuité du bâti avec eux, sont obligatoirement en tuiles de couleur naturelle rouge.

Toutefois, dans le cas de constructions existantes, la rénovation de la toiture à l'identique sera admise.

Sont exclus comme matériaux de couverture les tôles ondulées et les matériaux de type fibrociment.

Les éléments non traditionnels de caractère technologique tels que les paraboles, ainsi que les installations et ouvrages en faveur des énergies renouvelables doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions et au paysage environnant.

Seules les ouvertures intégrées à la pente de toiture sont autorisées. Les frontons, lucarnes à frontons et jacobines sont admis.

Les vérandas, les couvertures de piscine, les verrières, les serres, les ombrières bioclimatiques et les carports ne sont pas soumis aux règles ci-dessus concernant les toitures.

5. Façades

Toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites « principales », et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.

Les matériaux de façade, les enduits, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels, tels que pierre ou bois, leurs enduits de façades doivent être de couleur « sable de pays », rappelant les nuances du bâti ancien pour lequel était utilisé le sable de gors. L'utilisation d'autres matériaux peut être envisagée sous réserve que les coloris et matériaux utilisés assurent une bonne intégration du projet dans son environnement.

Les enduits de couleur vive, blanche, à gros relief, ainsi que le ciment gris sont interdits.

Les bâtiments d'activités devront être soit en bardage bois, soit en bardage teinté de sable de pays, soit enduits de couleur sable de pays.

À l'exception des bâtiments réalisés en matériaux naturels, les constructions respecteront les couleurs du nuancier consultable en Mairie et donné en annexe du présent règlement.

Les vérandas, les couvertures de piscine, les verrières, les serres, les ombrières bioclimatiques et les carports ne sont pas soumis aux règles ci-dessus concernant les façades.

Dans le secteur NI1, les constructions seront réalisées en matériaux naturels, en limitant au strict minimum l'emprise au sol.

6. Clôtures

La clôture est facultative.

De manière générale, l'aspect et la hauteur des clôtures doivent satisfaire aux exigences d'insertion par rapport à l'environnement bâti existant.

Les murs de clôture anciens en matériaux traditionnels, séparant le domaine public du domaine privé, devront être conservés ou restaurés en respectant les matériaux et techniques originels.

Les clôtures doivent être constituées de haies champêtres composées d'essences locales.

La réhabilitation et l'extension des murs pleins existants sont autorisées dans le respect de la hauteur initiale.

Les caractéristiques des clôtures peuvent être adaptées ou imposées par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

Les clôtures en angles de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours (ex : pan coupé) en cas de mauvaise visibilité.

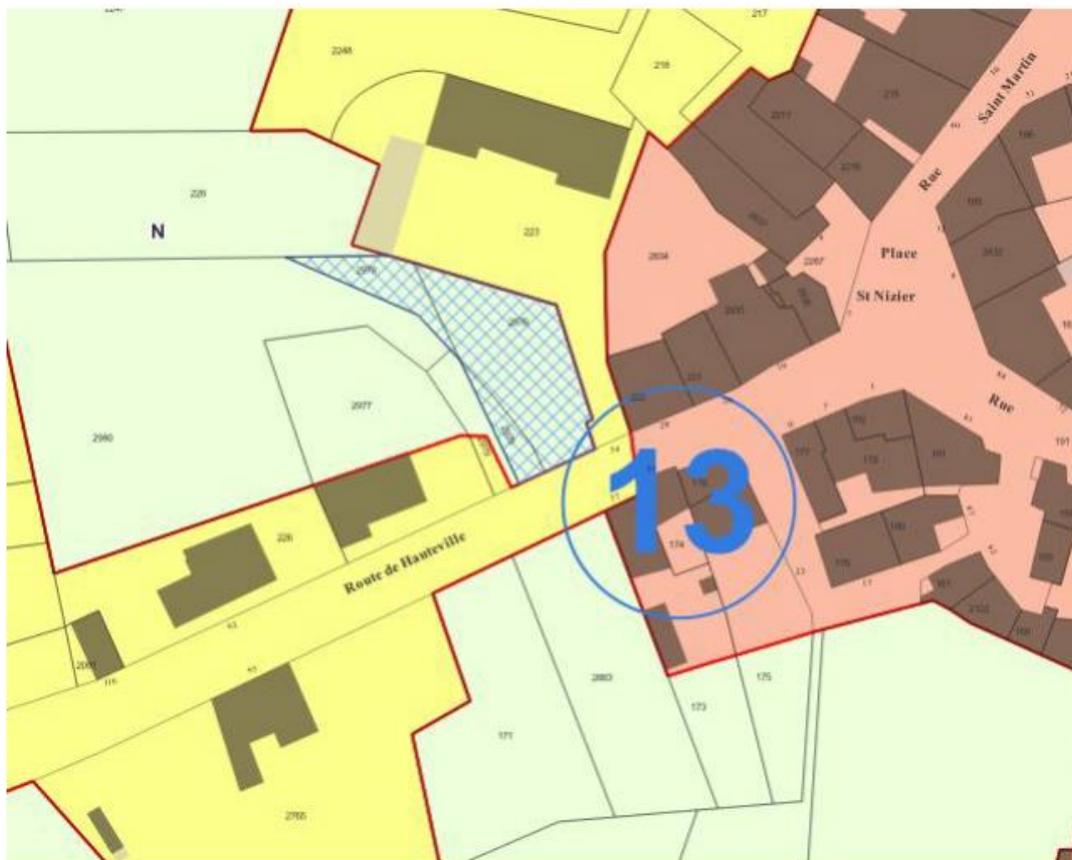
Dans le secteur NI1, les clôtures seront strictement limitées afin de ne pas dénaturer le secteur.

CAHIER DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Le cahier des emplacements réservés est complété pour insérer l'emplacement réservé n°13 créé dans le cadre de la modification.

EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°13

Destinataire : Commune	
Objet : Aménagement d'un cheminement et d'un espace public	
N° parcelles concernées : Section OA : 2975, 2976, 2978	Surface : 466 m ²



INCIDENCES SUR LES CAPACITÉS D'ACCUEIL

Le PLU approuvé en 2019 a été élaboré en compatibilité avec le SCoT du Roannais toujours applicable à ce jour. Il a été dimensionné pour répondre aux objectifs du SCoT traduits à l'échelle de la commune dans le PADD.

Extrait du PADD :

2/ Prise en compte des logements réalisés depuis 2012 , des logements vacants, réhabilité et de la résidence de service

- **Acte d'urbanismes** délivrés depuis 2012

La durée de vie du SCoT est de 2012 à 2030. Ainsi, pour estimer le besoin en surface de la commune d'Ambierle, l'ensemble des actes d'urbanismes déposés depuis 2012 doit être pris en compte. Au moment de la rédaction du projet, le nombre d'actes d'urbanismes permettant la création de logements délivrés entre 2012 et 2017 est estimé à **38 logements**.

- Prise en compte de la **vacance**

Si la part des logements vacants représente plus de 7 % de l'ensemble du parc, alors le SCoT estime que 10 % du nombre de logement vacant seront remis sur le marché immobilier et doivent donc être déduits des besoins en nouveaux logements.

La commune de Ambierle présente 86 logements vacants, soit 11 % de l'ensemble du parc, il y a donc environ **9 logements à déduire des besoins**.

- Prise en compte des **réhabilitations** créant de nouveaux logements dans d'anciens bâtiments agricoles.

Ce nombre de réhabilitation est estimé à **10 logements** (à partir du repérage des bâtiments n'ayant plus d'usage agricole).

- Prise en compte de la **résidence de services pour personnes handicapées** :

Le SCoT indique qu'il est nécessaire de déduire du potentiel de logement 1/3 des logements issue de la résidence de service pour personnes adultes handicapées.

Cela correspond donc à **20 logements**.

=> Logements réalisés depuis 2012 + traitement de la vacance + réhabilitations + résidence de service = 77 logements

3/ Les préconisations du SCoT en matière d'habitat entre 2012 et 2030

- Le besoin en nouveau logement entre 2012 et 2030

Le SCoT admet pour Ambierle, un besoin de 132 logements entre 2012 et 2030 auxquels doivent être déduits les 77 logements expliqués ci-dessus, **soit un besoin de 55 logements**.

- Une **densité minimale de 15 logements/ha imposée par le SCoT**

La densité actuelle sur Ambierle est d'environ **5,7 logements/hectare**. Pour être en cohérence avec les politiques de consommation d'espace, le projet doit imaginer une densification de l'urbanisation pour l'habitat. Le projet reprendra la densité fixée par le SCoT soit 15 logements/ha. Le besoin de 55 logements consommerait donc **3,7 ha**.

- Rétention foncière

Le SCoT admet l'application d'un coefficient de rétention foncière maximum de 20 %.

Besoin en foncier lié à la rétention foncière = $3,7 \text{ ha} \times 20 \% = + 0,74 \text{ ha}$

AMBIERLE – Révision du PLU – PADD – Approbation

24

- Division parcellaire

Communes périurbaine : un seuil de division parcellaire est fixée pour les parcelles supérieur à 2 500 m².

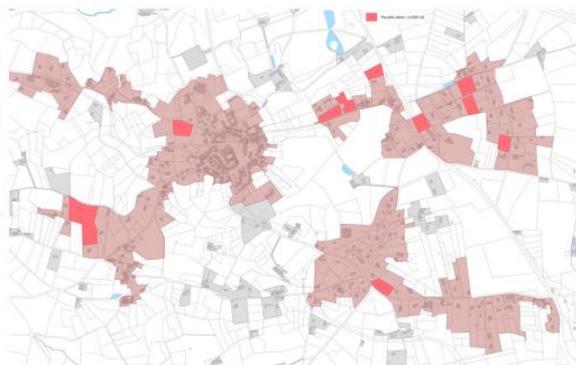
Surface des parcelles bâties situées dans le tissu urbain constitué supérieur à 2 500 m² : 3,8 ha

Surface disponible : $3,8 \text{ ha} \times 50 \% = 1,9 \text{ ha}$

Application d'un coefficient de 10 % : $1,9 \text{ ha} \times 10 \% = 1,1 \text{ ha}$ de surface théoriques disponibles issues des divisions parcellaires

Diminution du besoin en foncier lié à la division parcellaire :

- **1,1 ha**



=> Jusqu'en 2030 : besoins de 55 logements et 3,4 ha

L'évolution concernant les zones constructible est limitée à une diminution de 0,2 ha de zone à urbaniser au profit de la zone naturelle.

Initialement, l'OAP prévoyait environ 10 logements. Avec la modification, l'OAP prévoit 7 à 8 logements. Cette évolution ne remet pas en cause les capacités d'accueil prévues dans le PLU.

ANNEXE : ARRÊTÉ DE PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION DU 10/07/2024

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉPARTEMENT DE LA
LOIRE

COMMUNE
D'AMBIERLE
29 Cour Saint-Charles
42820 AMBIERLE

OBJET :

**Procédure de modification
N°1 du Plan Local
d'Urbanisme**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-214200032-20240710-392024-AR

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 11/07/2024

EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRÊTÉS DU MAIRE

Arrêté N°39 / 2024

Le Maire de la Commune d'Ambierle,

Vu le code général des collectivités territoriales ;
Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L. 153-36 à L. 153-44 ;
Vu la délibération du conseil municipal du 18 juin 2019 approuvant le plan local d'urbanisme ;

Considérant que le plan local d'urbanisme actuellement opposable nécessite d'être modifié pour :

- Modifier l'OAP des Bessons pour réduire sa superficie au profit de la zone naturelle et modifier quelques éléments :
- Faire évoluer le zonage pour :
 - o Créer un STECAL pour un hébergement touristique ;
 - o Supprimer plusieurs STECAL qui n'ont plus lieu d'être ;
 - o Prendre en compte les évolutions concernant des emplacements réservés ;
- Modifier le règlement concernant :
 - o Les routes départementales pour prendre en compte les éléments transmis par le conseil départemental ;
 - o L'aspect des constructions ;
 - o Quelques points spécifiques liés à l'utilisation du règlement par le service instructeur...

Engageant la procédure de modification n°1 du plan local d'urbanisme énonçant les objectifs poursuivis

Article 1 :

En application des dispositions des articles L. 153-36, L. 153-37 et L. 153-41 du code de l'urbanisme, une procédure de modification du plan local d'urbanisme est engagée.

Article 2 :

Le projet de modification porte sur :

- L'évolution de l'OAP des Bessons ;
- La modification du zonage pour créer un STECAL lié à un hébergement touristique, la suppression de STECAL et l'évolution des emplacements réservés ;
- La modification du règlement pour prendre en compte les règles par rapport aux routes départementales, faire évoluer l'aspect des constructions et améliorer la rédaction du règlement pour, notamment, faciliter l'instruction...

Article 3 :

Le projet de modification sera soumis à l'autorité environnementale pour un examen au cas par cas portant sur l'évaluation environnementale.

Lorsque l'autorité environnementale aura rendu son avis, la commune prendra une délibération :

- Soit pour ne pas réaliser une évaluation environnementale, si l'autorité environnementale a rendu un avis conforme favorable, exprès ou tacite ;
- Soit pour réaliser une évaluation environnementale, si l'autorité environnementale a rendu un avis conforme défavorable. Cette délibération définira aussi les modalités de la concertation afin de respecter l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme.

Article 4 :

En application de l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme, le dossier sera transmis pour avis aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme :

- À Monsieur le sous-préfet,
- aux présidents du conseil régional et du conseil départemental,
- aux présidents de la chambre de commerce et d'industrie, de la chambre de métiers et de la chambre d'agriculture,
- au président du syndicat mixte en charge du SCOT,
- au président de Roannais Agglomération.

Conformément à l'article L. 151-12 du code de l'urbanisme, le dossier sera transmis pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Article 5 :

Conformément à l'article L. 2131-1 au code général des collectivités territoriales, le présent arrêté sera exécutoire de plein droit dès qu'il aura été procédé à :

- sa transmission à Monsieur le sous-préfet,
- son affichage en mairie pendant un mois.

En outre, l'article R. 153-21 du code de l'urbanisme indique que le présent arrêté produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités ci-après :

- son affichage en mairie durant un mois, sachant que la date à prendre en compte est celle du premier jour ou l'affichage est effectué,
- la publication de la mention de cet affichage dans un journal diffuse dans l'ensemble du département.

Fait à Ambierle, le 10 juillet 2024
Le Maire, Pascal MUZART,

