

# REGLEMENT

## Dossier Approbation MODIFICATION N°1

### Prescription

- Délibération du Conseil Municipal du : 10 / 06 / 2010

### Arrêt du projet

- Délibération du Conseil Municipal du : 10 / 07 / 2015

### Approbation

- Délibération du Conseil Municipal du : 11 / 07 / 2016

### Révisions et modifications

- 1 : MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1  
approuvée le 12/10/2017
- 2 : MODIFICATION N°1  
approuvée le 12/03/2020
- 3 :
- 4 :



## **SOMMAIRE**

<b>Règles communes à toutes les zones</b>	<b>4</b>
<b>Zone UA</b>	<b>8</b>
<b>Zone AUa</b>	<b>10</b>
<b>Zones A - Ap - Ah</b>	<b>12</b>
<b>Zones N</b>	<b>16</b>
<b>LEXIQUE DES PRINCIPAUX TERMES ET REGLES DU REGLEMENT DU PLU</b>	<b>19</b>

<b>Règles communes à toutes les zones</b>	
Secteurs soumis à la Trame Verte et Bleue (TVB, art. R123-11 i)	<p><b><u>Quel que soit le type de zone, les dispositions suivantes s'appliquent dans les secteurs soumis à la Trame Verte et Bleue :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• arbres de valeur à maintenir</li> <li>• interdiction de plantation d'essences résineuses</li> <li>• interdiction des haies monospécifiques, de type «béton vert», avec cyprès, thuya et laurier</li> <li>• interdiction de planter des pins d'Alep, des pins noirs d'Autriche, des pins laricio, des pins sylvestre et des pins maritimes, afin de lutter contre la chenille processionnaire</li> <li>• interdiction de plantation d'arbustes de haie de type cotonéaster et pyracantha</li> <li>• maintenir des ouvertures dans les clôtures (passages au ras du sol ou autre dispositif) afin de permettre le passage de la petite faune</li> <li>• préserver les itinéraires de promenade</li> </ul>
Secteurs soumis à la protection des zones humides (art. L.123-1-5 III 2°, et R.123- 11h)	<p><b><u>Quel que soit le type de zone, les dispositions suivantes s'appliquent dans les secteurs soumis à la protection des zones humides :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• interdiction de construction en tout genre et d'extension de construction existante ou toute forme de travaux ou d'aménagement portant atteinte à leur préservation, leur bon état écologique et leur équilibre hydraulique...et de ce fait leur pérennité ;</li> <li>• interdiction de comblement, d'affouillement, d'exhaussement, d'assèchement, et de dépôts en tout genre pouvant porter atteinte à leur préservation, excepté les travaux nécessaires liés à gestion de l'eau et permettant d'accroître leur valorisation et préservation ;</li> <li>• interdiction de planter et d'introduire toutes espèces végétales susceptibles de porter atteinte à leur préservation, leur bon état écologique et leur équilibre hydraulique et de ce fait leur pérennité.</li> </ul>
Conditions liées aux risques naturels	<p><b>Dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Naturels inondation (PPRni) PLAINE DE L'ALLIER</b></p> <p>Outre les dispositions générales décrites dans le Règlement du PPRni de la PLAINE DE L'ALLIER, les dispositions particulières suivantes s'appliquent :</p>
Zone CEC1	<p><b><u>Champ d'expansion des crues d'aléa très fort (CEC 1) sont INTERDITS :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• tout endiguement ou remblaiement nouveau qui ne serait pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou par la création d'une infrastructure de transport répondant aux prescriptions des dispositions générales.</li> <li>• les constructions nouvelles et les extensions de bâtiments existants à l'exception de celles expressément autorisées au titre des dispositions générales.</li> <li>• l'aménagement des sous-sols existants (locaux non habités situés sous le rez-de-chaussée)</li> <li>• l'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation</li> <li>• les changements de destination, sauf s'ils sont de nature à assurer la sécurité des personnes et à réduire la vulnérabilité des biens et les nuisances</li> <li>• les créations ou extensions de campings ainsi que l'agrandissement des locaux d'accueil (à l'exception des sanitaires qui peuvent être étendus de 30 m2)</li> <li>• le stationnement de caravanes</li> <li>• les habitations légères de loisirs</li> <li>• les serres soumises à déclaration de travaux ou permis de construire</li> </ul>

## Règles communes à toutes les zones

Zone CEC2

***Champ d'expansion des crues non bâti d'aléa fort à moyen (CEC 2)***

***sont INTERDITS :***

- tout endiguement ou remblaiement nouveau qui ne serait pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés, à l'exception de ceux des infrastructures de transport visées au chapitre « dispositions générales »
- les constructions nouvelles qui ne sont pas expressément autorisées ci-dessous
- les aménagements des sous-sols existants (locaux non habités situés sous le rez-de-chaussée)
- l'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation
- le stationnement des caravanes, sauf dans les terrains de camping et caravanage autorisés à la date d'approbation du P.P.R., créés ou étendus en application du paragraphe I-II des dispositions générales ou dans les aires de grand passage des gens du voyage
- les habitations légères de loisirs
- les serres soumises à déclaration de travaux ou permis de construire

***sont AUTORISES :***

- la construction de bâtiments d'exploitation agricole, non affectés à de l'habitation, à condition qu'ils soient implantés dans un rayon de 200 mètres mesurés à partir du siège de l'exploitation ou des bâtiments agricoles en service au moment du dépôt de la demande de permis de construire s'ils sont implantés sur un autre site que celui du siège de l'exploitation.
- L'extension mesurée, sans cave ni sous-sol :
- des constructions à usage autre que d'activités économiques, dans la limite d'une extension de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à compter de l'approbation du présent règlement, cette extension étant limitée à une seule fois, avec publicité foncière obligatoire.
- des constructions à usage d'activités économiques non agricoles, dans la limite de 20 % de l'emprise au sol des bâtiments existant sur l'unité foncière à la date d'approbation du présent règlement, cette extension étant limitée à une seule fois, avec publicité foncière obligatoire.

***Les extensions sont autorisées à la cote d'implantation de la construction existante ou à celle du terrain naturel si elle est plus élevée.***

- Les changements de destination, sauf ceux visant à la création de nouveaux logements, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens ni les nuisances
- Les annexes à l'habitation (construction séparée de la construction principale) dont la surface au sol est inférieure à 30 m<sup>2</sup>, construites au niveau du terrain naturel ou au-dessus. Une seule annexe par unité foncière pourra être édifiée.

## Règles communes à toutes les zones

Zone CEC3	<p><b><u>Champ d'expansion des crues d'aléa faible (CEC 3)</u></b></p> <p><b><u>sont INTERDITS :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• tout endiguement ou remblaiement nouveau qui ne serait pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés, à l'exception de ceux des infrastructures de transport visées au chapitre « dispositions générales »</li> <li>• les constructions nouvelles qui ne sont pas expressément autorisées ci-dessous</li> <li>• les aménagements des sous-sols existants (locaux non habités situés sous le rez-de-chaussée)</li> <li>• l'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation</li> <li>• le stationnement des caravanes, sauf dans les terrains de camping et caravanage autorisés à la date d'approbation du P.P.R., créés ou étendus en application du paragraphe I-II des dispositions générales ou dans les aires de grand passage des gens du voyage</li> <li>• les habitations légères de loisirs</li> <li>• les serres soumises à déclaration de travaux ou permis de construire</li> </ul> <p><b><u>sont AUTORISES :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les constructions à usage d'habitations sans cave ni sous-sol, liées et nécessaires aux activités agricoles sous réserve que ces activités imposent une présence permanente à proximité immédiate.</li> </ul> <p style="text-align: center;"><b><u>Le plancher du rez-de-chaussée de ces constructions devra être implanté 20 cm au-dessus de la cote de la crue de référence.</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la construction de bâtiments d'exploitation agricole, non affectés à de l'habitation, à condition qu'ils soient implantés dans un rayon de 200 mètres mesurés à partir du siège de l'exploitation ou des bâtiments agricoles en service au moment du dépôt de la demande de permis de construire s'ils sont implantés sur un autre site que celui du siège de l'exploitation.</li> <li>• l'extension mesurée, sans cave ni sous-sol :</li> <li>• des constructions à usage autre que d'activités économiques, dans la limite d'une extension de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à compter de l'approbation du présent règlement, cette extension étant limitée à une seule fois, avec publicité foncière obligatoire.</li> <li>• des constructions à usage d'activités économiques non agricoles, dans la limite de 20 % de l'emprise au sol des bâtiments existant sur l'unité foncière à la date d'approbation du présent règlement, cette extension étant limitée à une seule fois, avec publicité foncière obligatoire.</li> </ul> <p style="text-align: center;"><b><u>Les extensions sont autorisées à la cote d'implantation de la construction existante ou à celle du terrain naturel si elle est plus élevée.</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les changements de destination sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens ni les nuisances</li> <li>• Les annexes à l'habitation (construction séparée de la construction principale) dont la surface au sol est inférieure à 30 m<sup>2</sup>, construites au niveau du terrain naturel ou au-dessus. Une seule annexe par unité foncière pourra être édifiée.</li> </ul>
Zone CECRD	<p><b><u>Champ d'expansion des crues en cas de rupture de digues (CECRD)</u></b></p> <p>Cette enveloppe est délimitée par un trait continu fort de couleur rouge et correspond à trois secteurs situés en rive droite et gauche de l'Allier derrière les digues d'entonnement du pont SNCF sur le territoire des communes de Saint-Pourçain-sur-Sioule et Contigny en rive gauche, et de Saint-Loup en rive droite.</p> <p>Ces digues ne sont pas submergées par la crue centennale mais leur pérennité sur le long terme n'est pas assurée, un risque de rupture existe donc.</p> <p>Dans cette enveloppe s'applique le règlement du champ d'expansion des crues d'aléa très fort ou d'aléa fort à moyen, selon la zone reportée sur le plan de zonage.</p>
Articles 6 et 7 de l'ensemble des zones	<p>Les règles décrites dans les articles 6 et 7 de l'ensemble des zones du PLU s'appliquent « en tout point » des constructions, c'est à dire en prenant en compte l'ensemble des parties d'un bâtiment ou d'une construction, comme les débords de toit par exemple</p>
Essences végétales interdites (articles 13 de chaque zone)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• interdiction de plantation d'essences résineuses</li> <li>• interdiction des haies monospécifiques, de type « béton vert », avec cyprès, thuya et laurier</li> <li>• interdiction de planter des pins d'Alep, des pins noirs d'Autriche, des pins laricio, des pins sylvestre et des pins maritimes, afin de lutter contre la chenille processionnaire</li> <li>• interdiction de plantation d'arbustes de haie de type cotoneaster et pyracantha</li> </ul>



REGLES APPLICABLES (ARTICLE R123-9 du Code de l'Urbanisme)	<b>Zone UA</b>
<b>RAPPEL</b>	<b>La zone UA est une zone urbaine mixte de type bourg et villages</b>
1 Occupations et utilisation du sol INTERDITES	Constructions nouvelles destinées à : <ul style="list-style-type: none"> <li>• l'industrie</li> <li>• l'exploitation forestière</li> <li>• l'activité agricole</li> </ul>
2 Occupations et utilisation du sol soumise à des conditions particulières	Installations classées et artisanat autorisés sous réserve que les nuisances apportées (auditives, olfactives et visuelles) ne présentent pas un caractère grave  Les extensions limitées des constructions à usage agricole, artisanal, industriel et entrepôts sont autorisées sous réserve qu'elles soient intégrées à l'environnement bâti immédiat et que les nuisances apportées (auditives, olfactives et visuelles) ne présentent pas un caractère grave.  <b>Secteurs soumis à la Trame Verte et Bleue (article R123-11i)</b>  Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue identifiés sur les Pièces Graphiques du Règlement devront être préservés : les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes sont strictement limitées aux périmètres des zones constructibles  <b>Secteur soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France</b>  Dans un rayon de 500 mètres autour de l'église Saint Martial, les autorisations telles que le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la déclaration préalable sont soumis à avis de l'Architecte des Bâtiments de France
3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.  Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics (eau, électricité et assainissement)  Conditions de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif	Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics  Nouvelles constructions raccordées au réseau public d'assainissement eaux usées obligatoire lorsqu'il existe, sinon réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel séparatif compatible avec un branchement ultérieur au réseau collectif  Dès lors qu'il existe un réseau de type séparatif, les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et réciproquement  Lorsque les lignes publiques électriques ou téléphoniques sont enterrées, les raccordements sur les parcelles privées doivent l'être également  <b>Secteur de la RACHERIE</b>  Dans la zone UA de la RACHERIE, le projet peut être refusé si les capacités de la Station d'Épuration des eaux usées ne sont pas suffisantes pour accepter le raccordement de nouvelles constructions
5 Superficie minimale des terrains constructibles	Sans objet
6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.  Toutefois une implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.
7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.  sauf extension en continuité des bâtiments existants implantés à une distance inférieure, qui sont autorisés en prolongement du bâtiment existant

REGLES APPLICABLES (ARTICLE R123-9 du Code de l'Urbanisme)	<b>Zone UA</b>
8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Sans objet
9 Emprise au sol des constructions	Sans objet
10 Hauteur maximum des constructions	10 mètres au faîtage (Rez-de-chaussée + 2 niveaux + combles) sauf extension en continuité des bâtiments existants d'une hauteur supérieure à 10 mètres au faîtage, qui sont autorisés à la même hauteur que le bâtiment existant sauf reconstruction après sinistre d'un bâtiment dont la hauteur est supérieure à 10 mètres qui sont autorisés à la même hauteur que le bâtiment d'origine sauf bâtiments publics et constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : hauteur libre
11 Aspect extérieur des constructions, abords, paysage (article R123-11)	Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (article R111-21 du Code de l'Urbanisme)  Les toitures réalisées en tuiles ou en ardoise devront respecter une pente de toit de l'ordre de 100% Les enduits de façade seront de teinte claire <b>Secteurs soumis à la Trame Verte et Bleue (article R123-11i)</b>  Maintenir des ouvertures dans les clôtures (passages au ras du sol ou autre dispositif) afin de permettre le passage de la petite faune
12 Réalisation d'aires de stationnement	Sans objet
13 Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations	Les plantations réalisées sur les espaces libres des parcelles seront composées d'essences locales variées 20 % minimum conservés en espace vert  Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la règle de 20 % minimum conservé en espace vert s'applique à chaque lot issu de la division et non à l'ensemble du projet (dérogation à l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme)
14 COS (article R123-10)	Sans objet
15 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales	20 % minimum du terrain d'origine conservé en pleine terre
16 Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	Sans objet

REGLES APPLICABLES (ARTICLE R123-9 du Code de l'Urbanisme)	<b>Zone AUa</b>
<b>RAPPEL</b>	<b>La zone AUa est une zone à Urbaniser à vocation majoritaire d'habitat Elle concerne le «quartier du Parc»</b>
1 Occupations et utilisation du sol INTERDITES	Constructions nouvelles destinées à : <ul style="list-style-type: none"> <li>• l'industrie</li> <li>• l'exploitation forestière</li> <li>• l'activité agricole</li> </ul>
2 Occupations et utilisation du sol soumise à des conditions particulières	<i>Les constructions seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements prévus à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone AUa</i> Installations classées et artisanat autorisés sous réserve de nuisances limitées : auditives, olfactives et visuelles <b>Secteurs soumis à la Trame Verte et Bleue (article R123-11i)</b> Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue identifiés sur les Pièces Graphiques du Règlement devront être préservés : les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes sont strictement limitées aux périmètres des zones constructibles
3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics (eau, électricité et assainissement) Conditions de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif	Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics Nouvelles constructions raccordées au réseau public d'assainissement eaux usées obligatoire lorsqu'il existe, sinon réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel séparatif compatible avec un branchement ultérieur au réseau collectif Dès lors qu'il existe un réseau de type séparatif, les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et réciproquement Lorsque les lignes publiques électriques ou téléphoniques sont enterrées, les raccordements sur les parcelles privées doivent l'être également
5 Superficie minimale des terrains constructibles	Sans objet
6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques. Toutefois une implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.
7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Sans objet
9 Emprise au sol des constructions	Maximum 50%
10 Hauteur maximum des constructions	8 mètres au faitage (Rez-de-chaussée + 1 niveau + combles) sauf bâtiments publics et constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : hauteur libre

REGLES APPLICABLES (ARTICLE R123-9 du Code de l'Urbanisme)	<b>Zone AUa</b>
<p>11</p> <p>Aspect extérieur des constructions, abords, paysage (article R123-11)</p>	<p>Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (article R111-21 du Code de l'Urbanisme)</p> <p>Les toitures réalisées en tuiles ou en ardoise devront respecter une pente de toit de l'ordre de 100%</p> <p>Les enduits de façade seront de teinte claire</p> <p><b><u>Secteurs soumis à la Trame Verte et Bleue (article R123-11i)</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• maintenir des ouvertures dans les clôtures (passages au ras du sol ou autre dispositif) afin de permettre le passage de la petite faune</li> </ul>
<p>12</p> <p>Réalisation d'aires de stationnement</p>	<p>Sans objet</p>
<p>13</p> <p>Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations</p>	<p>Les plantations réalisées sur les espaces libres des parcelles seront composées d'essences locales variées</p> <p>20 % minimum conservé en espace vert</p> <p>Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la règle de 20 % minimum conservé en espace vert s'applique à chaque lot issu de la division et non à l'ensemble du projet (dérogation à l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme)</p>
<p>14</p> <p>COS (article R123-10)</p>	<p>Sans objet</p>
<p>15</p> <p>Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales</p>	<p>20 % minimum du terrain d'origine conservé en pleine terre</p>
<p>16</p> <p>Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques</p>	<p>Sans objet</p>

REGLES APPLICABLES (ARTICLE R123-9 du Code de l'Urbanisme)	<b>Zones A - Ap - Ah</b>
<b>RAPPEL</b>	<p><b>La zone Agricole comporte 3 sous secteurs :</b>  <b>A : zone agricole classique</b>  <b>Ap : zone agricole de protection paysagère</b>  <b>Ah : Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL)</b></p>
1 Occupations et utilisation du sol INTERDITES	<p><b>Tout type de construction interdit à l'exception de celles concernées par les règles décrites en article 2</b></p>
2 Occupations et utilisation du sol soumise à des conditions particulières	<p><b><u>En zone A seules sont autorisées :</u></b></p> <p>Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.</p> <p>L'extension des bâtiments d'habitation dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</p> <p>Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p> <p><b><u>En zone Ap seules sont autorisées</u></b></p> <p>Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages</p> <p><b><u>En sous-secteur Ah</u></b></p> <p>Les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, d'artisanat, de commerce, peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.</p> <p>Les extensions limitées des constructions à usage agricole, industriel, entrepôts sont autorisées sous réserve qu'elles soient intégrées à l'environnement bâti immédiat et que les nuisances apportées (auditives, olfactives et visuelles) ne présentent pas un caractère grave.</p> <p><b><u>Bâtiments recensés au titre de l'article R123-12 2°</u></b></p> <p>Le changement de destination des bâtiments identifiés sur les Pièces Graphiques du Règlement au titre de l'article R123-12 2° du code de l'urbanisme est autorisé sous réserve de respecter le caractère architectural du bâtiment d'origine.</p> <p><b><u>Secteurs soumis à la Trame Verte et Bleue (article R123-11i)</u></b></p> <p>Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue identifiés sur les Pièces Graphiques du Règlement devront être préservés : les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes sont strictement limitées aux périmètres des zones constructibles.</p>
3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	<p>Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.</p> <p>Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.</p>
4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics (eau, électricité et assainissement)  Conditions de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif	<p><b><u>En sous secteur A et Ah</u></b></p> <p>Les dispositifs d'assainissement non collectifs seront réalisés conformément aux dispositions du SPANC</p> <p>Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics</p> <p>Nouvelles constructions raccordées au réseau public d'assainissement eaux usées obligatoire lorsqu'il existe, sinon réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel séparatif compatible avec un branchement ultérieur au réseau collectif</p> <p>Dès lors qu'il existe un réseau de type séparatif, les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et réciproquement</p> <p>Lorsque les lignes publiques électriques ou téléphoniques sont enterrées, les raccordements sur les parcelles privées doivent l'être également</p>

REGLES APPLICABLES (ARTICLE R123-9 du Code de l'Urbanisme)	<b>Zones A - Ap - Ah</b>
5 Superficie minimale des terrains constructibles	Sans objet
6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	<p>Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.</p> <p>Toutefois une implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.</p> <p><u>En sous secteur A</u></p> <p>Les extensions des constructions à usage d'habitation doivent se faire avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.</p> <p>Toutefois une implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.</p>
7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<p>A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.</p> <p>Sauf extension en continuité des bâtiments existants implantés à une distance inférieure, qui sont autorisés en prolongement du bâtiment existant.</p>
8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Sans objet
9 Emprise au sol des constructions	<p><u>En sous secteur A</u></p> <p>Les extensions des constructions à usage d'habitation doivent se faire afin que le total des constructions (existant et extension cumulés) ne dépasse pas 50% de la superficie du terrain d'assiette</p> <p><b><u>En sous secteur Ah</u></b></p> <p>Maximum 50%</p>
10 Hauteur maximum des constructions	<p><b><u>Toutes zones A</u></b></p> <p>Bâtiments publics et constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif: hauteur libre.</p> <p>Bâtiments d'habitation : 10 mètres au faîtage (Rez-de-chaussée + 1 niveau + combles)</p> <p><b><u>Zone Ah</u></b></p> <p>Bâtiments d'habitation, d'hébergement hôtelier, d'artisanat et commerce : 10 mètres au faîtage (Rez-de-chaussée + 1 niveau + combles)</p>
11 Aspect extérieur des constructions, abords, paysage (article R123-11)	<p>Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (article R111-21 du Code de l'Urbanisme).</p> <p><b><u>Secteurs soumis à la Trame Verte et Bleue (article R123-11i)</u></b></p> <p>Maintenir des ouvertures dans les clôtures (passages au ras du sol ou autre dispositif) afin de permettre le passage de la petite faune</p> <p><b><u>Dispositions particulières</u></b></p> <p><b><u>Bâtiments recensés au titre de l'article R123-12-2°</u></b></p> <p>Le changement de destination des bâtiments identifiés sur les Pièces Graphiques du Règlement au titre de l'article R123-12-2° du code de l'urbanisme est autorisé sous réserve de respecter le caractère architectural du bâtiment d'origine.</p> <p><b><u>Pigeonniers à préserver (article L123-1-5 III-2° et R123-11h)</u></b></p> <p>Le caractère architectural des pigeonniers recensés au titre de l'article L123-1-5 III-2° et R123-11h doit être préservé lors de rénovations ou d'aménagement de ces bâtiments.</p>

REGLES APPLICABLES (ARTICLE R123-9 du Code de l'Urbanisme)	<b>Zones A - Ap - Ah</b>
12 Réalisation d'aires de stationnement	Sans objet
13 Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations	Sans objet
14 COS (article R123-10)	Sans objet
15 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales	20 % minimum du terrain d'origine conservé en pleine terre
16 Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	Sans objet



REGLES APPLICABLES (ARTICLE R123-9 du Code de l'Urbanisme)	<b>Zone N</b>
<b>RAPPEL</b>	<b>La zone N est une zone Naturelle</b>
1 Occupations et utilisation du sol INTERDITES	<b>Tout type de construction interdit à l'exception de celles concernées par les règles décrites en article 2</b>
2 Occupations et utilisation du sol soumise à des conditions particulières	<p><b><u>Dans l'ensemble de la zone N</u></b></p> <p>Les adaptations, les extensions et reconstruction après sinistre des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées</p> <p>L'extension des bâtiments d'habitation est autorisée dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site</p> <p><b><u>Secteurs soumis à la Trame Verte et Bleue (article R123-11i)</u></b></p> <p>Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue identifiés sur les Pièces Graphiques du Règlement devront être préservés : les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes sont strictement limitées aux périmètres des zones constructibles</p>
3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	<p>Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.</p> <p>Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.</p>
4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics (eau, électricité et assainissement)  Conditions de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif	<p>Les dispositifs d'assainissement non collectifs seront réalisés conformément aux dispositions du SPANC</p> <p>Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics</p> <p>Extensions des constructions raccordées au réseau public d'assainissement eaux usées obligatoire lorsqu'il existe, sinon réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel séparatif compatible avec un branchement ultérieur au réseau collectif</p> <p>Dès lors qu'il existe un réseau de type séparatif, les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et réciproquement</p> <p>Lorsque les lignes publiques électriques ou téléphoniques sont enterrées, les raccordements sur les parcelles privées doivent l'être également</p>
5 Superficie minimale des terrains constructibles	Sans objet
6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	<p>Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.</p> <p>Toutefois une implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.</p>
7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<p>A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.</p> <p>sauf extension en continuité des bâtiments existants implantés à une distance inférieure, qui sont autorisés en prolongement du bâtiment existant</p>
8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Sans objet
9 Emprise au sol des constructions	Les extensions des constructions à usage d'habitation doivent se faire afin que le total des constructions (existant et extension cumulés) ne dépasse pas 50% de la superficie du terrain d'assiette

REGLES APPLICABLES (ARTICLE R123-9 du Code de l'Urbanisme)	Zone N
10 Hauteur maximum des constructions	Bâtiments publics et constructions techniques nécessaires aux services techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif: hauteur libre Constructions liées à l'exploitation forestière : hauteur maximum de 12 mètres Bâtiments d'habitation : 10 mètres au faîtage (Rez-de-chaussée + 1 niveau + combles)
11 Aspect extérieur des constructions, abords, paysage (article R123-11)	Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (article R111-21 du Code de l'Urbanisme) <b>Secteurs soumis à la Trame Verte et Bleue (article R123-11i)</b> Maintenir des ouvertures dans les clôtures (passages au ras du sol ou autre dispositif) afin de permettre le passage de la petite faune
12 Réalisation d'aires de stationnement	Sans objet
13 Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations	Dans le secteur délimité en application des articles L123-1-5 III 2° et R123-11h du code de l'urbanisme, la végétation existante doit être préservée et mise en valeur. Il ne doit pas être créé d'obstacle présentant un risque pour l'écoulement des eaux de rivière
14 COS (article R123-10)	Sans objet
15 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales	20 % minimum du terrain d'origine conservé en pleine terre
16 Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	Sans objet



## LEXIQUE DES PRINCIPAUX TERMES ET REGLES DU REGLEMENT DU PLU

ALIGNEMENT	Limite entre le domaine public et privé
AIRE DE JEUX	Espace libre dédié aux jeux et aux loisirs
COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS	<p>Il détermine la densité maximale (surfaces cumulée de tous les planchers sur tous les niveaux) de la construction admise sur une parcelle en fonction de la taille de cette dernière.</p> <p>La valeur d'un COS est précisée dans le règlement d'Urbanisme et varie en fonction du zonage/secteur dans laquelle la parcelle se trouve.</p> <p>Note : Il se calcule de la manière suivante : - m2 du terrain à bâtir x COS exemple : 500m2 x 0,4 COS = 200m2 de surface DE PLANCHER autorisée</p>
COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL voir article R420-1 du code de l'urbanisme	<p>C'est la projection verticale du volume d'une construction sur une parcelle (R. 420-1). L'emprise au sol inclut :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les murs extérieurs, débords et surplombs inclus</li> <li>• les balcons,</li> <li>• les terrasses surélevées,</li> <li>• les avancées en façade,</li> <li>• les rampes d'accès,</li> <li>• les bassins de piscine, bassin de rétention...</li> </ul> <p>Note : Les terrasses de plain pieds, ne constituent pas une emprise au sol dès lors qu'aucun élément ne dépasse le niveau du sol, ainsi que les terrasses qui ne présentent pas une surélévation significative par rapport au terrain ni de fondations profondes</p>
CONSTRUCTION	Se réfère à tout type de bâti (maison individuelle, immeuble, bâtiment agricole/forestier/industriel, entrepôt...)
INSTALLATIONS CLASSEES	<p>Toute exploitation industrielle, artisanale, forestière ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée.</p> <p>Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés.</p> <p>Se référer au code de l'environnement</p>
EMPLACEMENT RESERVE	Les emplacements réservés sont des périmètres/zones établies par la commune, ou une autre collectivité locale, afin de lui garantir la mise en place de projets publics envisagés (logements, espaces verts.. (L.123-2b et C) sur ces emplacements.
ESPACES LIBRES	Ce sont l'ensemble des espaces extérieurs (les espaces verts, les plantations, les aires de stationnements, les cheminements piétons...) sauf la voirie.
EXTENSION	Agrandissement vertical et/ou horizontal de la surface et du volume d'un bâtiment quel qu'il soit (immeuble, maison, entrepôt...)
FAITAGE	Le faitage est la ligne de rencontre haute horizontale des deux pentes inclinées d'une toiture.
LIMITES SEPARATIVES	<p>Il est qualifié de limite séparative ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la limite entre deux propriétés privées</li> <li>• la limite d'une propriété privée avec une voie privée</li> </ul>
PLANTATION	Tout type de massif, de haie, ou de plante individuelle ligneuse, vivace ou annuelle
SURFACE DE PLANCHER voir article R112-2 du code de l'urbanisme	<p>La surface de plancher d'une construction est la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1.80m, calculée à partir du nu intérieur du bâtiment.</p> <p>Note : Les éléments suivants ne sont pas considérés comme une surface de plancher et doivent être déduits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les surfaces des vides et des trémies - les aires de stationnements - les caves et celliers - les combles et les locaux techniques</li> <li>• dans les immeubles collectifs, 10% des surfaces de plancher dès lors que les logements sont desservis par des parties intérieures communes</li> </ul>





