



# Saint Etienne L'Allier

D'Urbanisme

Modification du PLU

**Règlement**

Approuvé par le conseil municipal le 26 mai 2023

# SOMMAIRE

<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>5</b>
Article 1 - Champ d'application territorial du plan .....	6
Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols..	6
Article 3 - Division du territoire en zones et secteurs.....	6
Article 4 - Adaptations mineures .....	8
Article 5 – Dispositions diverses.....	8
Article 6 – Reconstruction après sinistre .....	8
Article 7 – Eléments remarquables du paysage protégés au titre des articles L151-19 et L151-23.....	9
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES GENERALES.....</b>	<b>10</b>
<b>Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone UA .....</b>	<b>11</b>
UA-1 Occupations et utilisations du sol interdites.....	11
UA-2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières .....	11
UA-3 Accès et voirie .....	12
UA-4 Desserte par les réseaux .....	12
UA-5 Caractéristiques des terrains .....	13
UA-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	13
UA-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	13
UA-8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	14
UA-9 Emprise au sol .....	14
UA-10 Hauteur maximale des constructions .....	14
UA-11 Aspect des constructions .....	14
UA-12 Stationnement .....	16
UA-13 Espaces libres et plantations.....	16
UA-14 Coefficient d'occupation du sol.....	17
<b>Chapitre 2 – Dispositions applicables à la zone UB .....</b>	<b>18</b>
UB-1 Occupations et utilisations du sol interdites.....	18
UB-2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières .....	18
UB-3 Accès et voirie .....	18
UB-4 Desserte par les réseaux .....	19
UB-5 Caractéristiques des terrains.....	20
UB-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	20
UB-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	20
UB-8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	21
UB-9 Emprise au sol .....	21
UB-10 Hauteur maximale des constructions .....	21
UB-11 Aspect des constructions .....	21
UB-12 Stationnement.....	23
UB-13 Espaces libres et plantations.....	23
UB-14 Coefficient d'occupation du sol.....	23
<b>Chapitre 3 – Dispositions applicables à la zone UE.....</b>	<b>24</b>
UE-1 Occupations et utilisations du sol interdites .....	24
UE-2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières .....	24
UE-3 Accès et voirie.....	25
UE-4 Desserte par les réseaux.....	25
UE-5 Caractéristiques des terrains.....	26

UE-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	26
UE-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	26
UE-8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	26
UE-9 Emprise au sol.....	27
UE-10 Hauteur maximale des constructions.....	27
UE-11 Aspect des constructions.....	27
UE-12 Stationnement.....	28
UE-13 Espaces libres et plantations.....	28
UE-14 Coefficient d'occupation du sol.....	28
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....</b>	<b>29</b>
<b>Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone AU1 .....</b>	<b>30</b>
AU1-1 Occupations et utilisations du sol interdites.....	30
AU1-2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières .....	30
AU1-3 Accès et voirie .....	31
AU1-4 Desserte par les réseaux .....	31
AU1-5 Caractéristiques des terrains .....	32
AU1-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	32
AU1-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	32
AU1-8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	32
AU1-9 Emprise au sol .....	33
AU1-10 Hauteur maximale des constructions .....	33
AU1-11 Aspect des constructions .....	33
AU1-12 Stationnement .....	34
AU1-13 Espaces libres et plantations.....	35
AU1-14 Coefficient d'occupation du sol.....	35
<b>Chapitre 2 – Dispositions applicables à la zone AU2 .....</b>	<b>36</b>
AU2-1 Occupations et utilisations du sol interdites.....	36
AU2-2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières .....	36
AU2-3 Accès et voirie .....	36
AU2-4 Desserte par les réseaux .....	36
AU2-5 Caractéristiques des terrains .....	36
AU2-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	36
AU2-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	36
AU2-8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	37
AU2-9 Emprise au sol .....	37
AU2-10 Hauteur maximale des constructions .....	37
AU2-11 Aspect des constructions .....	37
AU2-12 Stationnement .....	37
AU2-13 Espaces libres et plantations.....	37
AU2-14 Coefficient d'occupation du sol.....	37
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</b>	<b>38</b>
A-1 Occupations et utilisations du sol interdites .....	39
A-2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	39
A-3 Accès et voirie.....	40
A-4 Desserte par les réseaux.....	40
A-5 Caractéristiques des terrains .....	41
A-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	41
A-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	41
A-8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	42
A-9 Emprise au sol.....	42

A-10 Hauteur maximale des constructions .....	42
A-11 Aspect des constructions .....	42
A-12 Stationnement .....	44
A-13 Espaces libres et plantations .....	44
A-14 Coefficient d'occupation du sol .....	44
<b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....</b>	<b>45</b>
N-1 Occupations et utilisations du sol interdites .....	46
N-2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières .....	47
N-3 Accès et voirie .....	48
N-4 Desserte par les réseaux .....	48
N-5 Caractéristiques des terrains.....	49
N-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	49
N-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	49
N-8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	50
N-9 Emprise au sol .....	50
N-10 Hauteur maximale des constructions.....	50
N-11 Aspect des constructions.....	50
N-12 Stationnement.....	52
N-13 Espaces libres et plantations .....	53
N-14 Coefficient d'occupation du sol.....	53

## **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

Ce règlement est établi conformément aux dispositions des anciens<sup>1</sup> articles L123-1 et R123-9 du Code de l'urbanisme.

## **Article 1 - Champ d'application territorial du plan**

---

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune de Saint-Etienne-l'Allier.

## **Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols**

---

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1- Les articles du Règlement National d'Urbanisme dits d'ordre public dont la liste figure à l'article R111-1 du Code de l'Urbanisme et qui demeurent opposables à toute demande d'occupation du sol.

Ces articles concernent :

- R111-2 : salubrité publique
  - R111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques
  - R111-26 : respect des préoccupations d'environnement
  - R111-27 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.
- 2- Les anciens articles L110 et L121-1 du Code de l'Urbanisme qui déterminent les principes généraux d'équilibre entre l'aménagement et la protection, de développement durable et de mixité sociale et urbaine.
  - 3- Les périmètres visés aux anciens articles R123-13 et R123-14, qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols, et qui sont reportés à titre d'information, sur les documents graphiques.
  - 4- Les anciens articles L111-9, L111-10, L313-2, ainsi que l'article 7 de la loi n°85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.
  - 5- L'ancien article L421-4, relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.
  - 6- Les servitudes d'utilité publique conformément à l'ancien article L126-1 du Code de l'Urbanisme. Elles sont répertoriées dans une annexe spécifique du présent dossier.
  - 7- La participation des bénéficiaires d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol pour la réalisation d'équipements publics régie par les articles L332-6 à L332-16 et L332-28 à L332-30 du code de l'urbanisme.

## **Article 3 - Division du territoire en zones et secteurs**

---

- 1- Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles (N), dont les

---

<sup>1</sup> Les « anciens » articles renvoient vers le contenu du code de l'urbanisme avant recodification selon l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme et le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme

délimitations sont reportées sur les documents graphiques constituant les pièces n°3 du dossier.

Les plans comportent aussi :

- Les terrains classés par ce PLU comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions de l'ancien article L123-17 du Code de l'Urbanisme.

Chaque zone est désignée par un indice : Lettre majuscule (ex : UA...). Certaines zones comprennent des sous-secteurs qui sont désignés par une lettre minuscule (ex: i).

- 2- Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II repérées au plan par les indices correspondants sont :
  - La zone UA, zone centrale à caractère d'habitat et de services.
  - La zone UB, zone d'extension à caractère d'habitat plus diffus à laquelle peuvent s'intégrer des activités et des services. Zone d'habitat à caractère rural et résidentiel (hameaux).
  - La zone UZ, zone d'activités artisanale, commerciale, industrielle ou de services.
- 3- Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III repérées au plan par les indices correspondants sont :
  - La zone AU1, zone à urbaniser à court terme sous forme d'habitat principalement et d'équipements.
  - La zone AU2, zone à urbaniser à long terme sous forme d'habitat principalement.
- 4- Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV repérées au plan par les indices correspondants sont :
  - La zone A, zone agricole protégée.
- 5- Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V repérées au plan par les indices correspondants sont :
  - La zone N, zone naturelle protégée.
  - Un secteur Nh où des constructions limitées sont admises.
  - Un secteur Ne où les constructions liées à l'assainissement collectif sont admises.
- 6- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont repérés par un graphisme particulier et mention « espace boisé classé » (EBC) (articles L113-1 et suivants du code de l'urbanisme).
- 7- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, et aux espaces verts, sont repérés sur le document graphique par une trame spéciale. Un numéro précise la destination et le bénéficiaire.

## Article 4 - Adaptations mineures

---

Conformément à l'ancien article L123-1 du Code de l'Urbanisme, introduit par la loi n°76-1285 du 31 décembre 1976, les règles et servitudes définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## Article 5 – Dispositions diverses

---

- 1- L'**édification d'une clôture** doit être précédée d'une déclaration préalable dans les cas visés à l'article R421-12 du code de l'urbanisme.
- 2- Les **démolitions** sont soumises au permis de démolir en application de l'article L421-3 du Code de l'Urbanisme :
  - A l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques classés ou inscrits (loi du 31/12/1913) et dans les sites classés ou inscrits (loi du 02/05/1930) ;
  - Dans les secteurs délimités au plan local d'urbanisme en application de l'alinéa h) de l'ancien article R123-11, à savoir pour la commune de Saint-Etienne-l'Allier sur l'ensemble de son territoire.
- 3- Les **coupes et abattages d'arbres** sont soumis à déclaration dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme.
- 4- Les **défrichements** sont soumis à autorisation au titre du Code Forestier dans les espaces boisés non classés. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.
- 5- La **réalisation d'installations ou de travaux divers** soumise à permis d'aménager sont précisés dans les articles R421-19 à R421-22 et celle soumise à déclaration préalable dans l'article R421-23 a R421-25 ;
- 6- Le **camping et le stationnement des caravanes** sont réglementés (article R111-32 à R111-35 et R111-47 à R111-50).
- 7- L'**implantation des habitations légères de loisirs** est soumise à conditions (articles R111-37 à R111-40).

## Article 6 – Reconstruction après sinistre

---

Au titre de l'ancien article L111-3 du code de l'urbanisme, en cas de sinistre affectant ou détruisant un bâtiment, une reconstruction à l'identique est autorisée indépendamment des règles du PLU.

## **Article 7 – Éléments remarquables du paysage protégés au titre des articles L151-19 et L151-23**

---

Tous travaux sur le **patrimoine bâti (bâtiments et maisons anciennes)** identifié au titre des articles L151-19 sur le plan de zonage devront faire l'objet d'une demande d'autorisation et respecter les prescriptions particulières définies en annexe 4 du présent règlement.

Le **patrimoine naturel (mares, haies, chemin ...)** repéré au titre de l'article L151-23 sur le plan de zonage ne peut être détruit ou subir de transformations susceptibles d'atteindre la fonction paysagère (conservation des vergers et pas de comblement des mares ...). Il doit être reconstitué à l'identique en cas de sinistre. Cependant, son déplacement peut être autorisé s'il s'avère nécessaire pour la réalisation de travaux ou d'un projet (ouverture pour un accès, création d'un cheminement piéton...).

**TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES  
GENERALES**

# Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone UA

## Caractère de la zone

La zone UA est constituée par le centre-bourg de Saint-Etienne-l'Allier. Elle représente un ensemble composé à la fois de constructions anciennes, de zones pavillonnaires sous forme de lotissements ou d'implantations spontanées. Elle regroupe la plupart des services de proximité (mairie, école, salle communale, commerces ...) et certains éléments du patrimoine de la commune (église, mairie). La confortation d'un centre-bourg à vocation multiple (habitat, équipements, services ...), la valorisation du patrimoine ancien ainsi que le renouvellement contemporain de l'habitat seront recherchés.

Note : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées aux articles 6 à 9 sont appréciées au regard de chacune des parcelles créées.

## UA-1 Occupations et utilisations du sol interdites

### Sont interdites :

- L'implantation des constructions à usage industriel.
- L'implantation d'activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage exclusif d'entrepôts ou agricoles.
- Les campings et caravanages :
  - Les terrains de camping et de caravanage.
  - Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs.
  - Le stationnement des caravanes isolées.
- Les dépôts de déchets et de ferrailles.

## UA-2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

### Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

Sont admises, les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie ...), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone. Certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone pourront alors ne pas être appliquées.

### **UA-3 Accès et voirie**

---

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, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (cf. annexe).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des déchets etc...

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Sauf en cas d'impossibilité technique, les portails d'accès seront en retrait de 5 mètres avec des pans coupés afin notamment de respecter des distances de visibilité recommandées sur la voirie.

Au sein de la propriété, une surface sera réservée aux accès et sorties.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Tout ensemble de construction ou opération d'aménagement, de quelque nature que ce soit, doit permettre par l'implantation de voiries internes l'accès aux terrains, qui par le fait de l'opération ne présenterait plus d'accès automobile direct sur les voies publiques.

### **UA-4 Desserte par les réseaux**

---

#### **1- Eau potable**

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### **2- Assainissement Eaux usées**

- Les dispositions de raccordement et de traitement des eaux usées doivent être en conformité avec le schéma directeur d'assainissement.

#### **3- Assainissement Eaux pluviales et de ruissellement**

- La gestion des eaux pluviales doit être réalisée conformément aux prescriptions formulées par le service de la police de l'eau de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, à savoir :
  - Soit par infiltration sur site lorsque la capacité du sol à l'infiltration est suffisante.
  - Soit par stockage et régulation individuels à la parcelle, ou rétention collective par bassin sur les secteurs aménagés.
- Les principes de dimensionnement des aménagements hydrauliques sont de :
  - Prendre en compte la surface totale du projet (en incluant les zones amont extérieures dont le ruissellement est intercepté).
  - Prendre en compte la pluie locale de période de retour 100 ans ou à défaut justifier du choix et du devenir des eaux de surverses.
  - Limiter le débit de fuite de toute opération à 2 l/s/ha.
  - Adapter le coefficient de ruissellement à la périodicité de la pluie :

	Surfaces imperméabilisées	Espaces verts
Pluie décennale	0,9	0,2
Pluie centennale	1	0,3

- Assurer la vidange du volume de stockage des eaux pluviales :
  - En moins d'un jour pour un événement décennal.
  - En moins de 2 jours pour un événement centennal.
- Les réservoirs de récupération des eaux pluviales sont fortement recommandés au titre du développement durable.

#### **4- Electricité et téléphone**

- Les branchements et raccordements aux réseaux doivent être établis en souterrain.

#### **UA-5 Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

#### **UA-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

- Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement. Lorsque l'alignement n'est pas défini, la limite d'emprise de la voie est prise en compte.
- Les extensions de bâtiments existants peuvent être édifiées avec un recul identique à celui du bâtiment.
- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
  - En cas de reconstruction à l'identique après sinistre.
  - Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.
  - Pour les constructions d'intérêt général (administratif, socio-culturel) et équipements d'infrastructure.

#### **UA-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

- L'implantation des constructions en limite séparative est admise.
- Dans le cas contraire, la distance qui sépare tout point de la construction de la limite séparative la plus proche ne pourra être inférieure à 1,5 mètre, et dans tous les cas sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment.
- La présente règle ne s'applique pas à la reconstruction de bâtiments existants dans le cas où elle ne nuirait pas à l'alignement.
- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
  - En cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.
- Pour les constructions d'intérêt général (administratif, socio-culturel,) et équipements d'infrastructure.

## **UA-8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Non réglementé.

## **UA-9 Emprise au sol**

---

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 35%.

## **UA-10 Hauteur maximale des constructions**

---

- La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation est limitée à 2 niveaux aménageables, et dans tous les cas la hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 mètres par rapport au terrain naturel initial.
- Les ouvrages techniques, cheminées, autres superstructures fonctionnelles ne sont pas soumis au maximum ci-dessus.

## **UA-11 Aspect des constructions**

---

Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas 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.

### **1- Forme**

Les **toitures principales** doivent être composées d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera supérieure à 45°. Toutefois, les toitures terrasses peuvent être admises dans le cadre de construction utilisant les matériaux d'éco-construction (notamment toiture végétale).

Néanmoins, les annexes et extensions de taille limitée à 30% de l'emprise de la construction principale (remises et garages) peuvent avoir un toit à un ou plusieurs pans, avec des pentes d'au moins 10°.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante.

Les constructions doivent respecter la topographie existante en évitant les accumulations de terre formant butte.

**Orientations des constructions à usage d'habitation** : il est fortement recommandé au titre du développement durable que les façades principales soient orientées vers le sud.

**Éléments de modénatures** : la mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes : tels que les bandeaux, corniches, les encadrements de fenêtres, chaînes d'angle, souche de cheminée ... est préconisée.

**La restauration et l'extension des bâtiments existants :**

- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs en pierre, briques ou colombages prévus pour être apparents doivent être préservés.
- Volets : Les persiennes devront être privilégiées.

**Pour les abris de jardin et petites annexes indépendantes** : sont interdits les agglomérés de ciments non enduits, les tôles ondulées et ils devront être peu visibles de la rue ou dissimulés par des plantations.

## 2- Matériaux et teintes

- L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérés est interdit.
- Les matériaux pour les revêtements des murs devront être : l'essentage en bois ou en ardoise, le silex, le pisé ou torchis, le pan de bois, la brique, le parpaing enduit.
- Les matériaux de couverture seront l'ardoise, la tuile plate, le chaume, le zinc ou matériaux d'aspect similaires. Une couverture en plaque métallique (couleur ardoise ou tuile) peut être tolérée en cas d'aménagement de bâtiment.
- Les matériaux translucides sont autorisés en couverture des bâtiments annexes, ainsi que sur une partie de la toiture des constructions principales (puit de lumière).
- L'utilisation de matériaux en lien avec « l'écoconstruction » est admise dans le cadre d'une composition architecturale d'ensemble de la construction (panneaux solaires, bois ...).

## 3- Clôtures

- Les limites de parcelle sur propriétés voisines ou voie publique peuvent ou non être clôturées.
- Les clôtures, lorsqu'elles existent, doivent s'intégrer dans l'environnement et être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes. Dans tous les cas, elles ne dépassent pas 2m de haut. Dans le cas de virages, de carrefours, de routes concernées par des problèmes de sécurité, la clôture quelle que soit sa nature (végétal, mur, ...) devra préserver la visibilité.
- Les clôtures pourront être réalisées ainsi :
  - Haies végétales champêtres qui peuvent être doublées d'un grillage avec poteaux en bois ou métalliques.
  - Les murets (murs bahuts) surmontés de grillage, lisses horizontales ou grilles, et les grillages, de préférence doublés d'une clôture végétale d'espèces locales.

- Clôtures maçonnées peintes ou enduites et qui s'intégreront dans l'environnement.

#### **4- Eléments remarquables repérés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme :**

Il sera fait application de l'article 7 des dispositions générales et des prescriptions en annexe n°4 du présent règlement.

#### **5- Equipements d'intérêt général (socio-culturels, administratifs) :**

Les équipements d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

### **UA-12 Stationnement**

---

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

- **Pour les ensembles de construction à usage d'habitation ou opération d'aménagement** : il est exigé 1 place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- **Pour les constructions à destination de bureaux-services** : Il est exigé 3 places de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- **Pour les équipements recevant du public**, le nombre de places doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune.

### **UA-13 Espaces libres et plantations**

---

La surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 30% de la surface non bâtie de la propriété pour toute construction nouvelle. Les plantations sont réalisées avec des essences locales.

Dans les lotissements ou groupes d'habitations, une surface d'au moins 15% de l'ensemble de la propriété avant division doit être aménagée en un ou plusieurs espaces verts collectifs. Les surfaces dédiées à la gestion collective des eaux pluviales sont considérées comme étant constitutives des espaces verts.

Les talus, les fossés et les haies existantes devront être conservés s'ils correspondent à des alignements ou à des limites de propriétés.

Les aires de stationnement doivent être plantées par au moins un arbre par 100 m<sup>2</sup> de terrain.

Les lieux de stockage doivent être dissimulés par un écran végétal.

## **UA-14 Coefficient d'occupation du sol**

---

Règle abrogée

## **Chapitre 2 – Dispositions applicables à la zone UB**

### **Caractère de la zone**

La zone UB correspond à des hameaux où le bâti est construit de façon plus discontinue. Ils se situent au sud du centre-bourg Les Portes, les Fretey et L'Épée et à l'est à proximité de la D29. Elle doit conserver son-caractère résidentiel.

Note : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées aux articles 6 à 9 sont appréciées au regard de chacune des parcelles créées.

### **UB-1 Occupations et utilisations du sol interdites**

#### **Sont interdites :**

- L'implantation des constructions à usage industriel.
- L'implantation d'activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage exclusif d'entrepôts ou agricoles.
- Les campings et caravanages :
  - Les terrains de camping et de caravanage.
  - Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs.
  - Le stationnement des caravanes isolées.
- Les dépôts de déchets et de ferrailles.

### **UB-2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### **Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :**

Sont admises, les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie ...), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone. Certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone pourront alors ne pas être appliquées.

### **UB-3 Accès et voirie**

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, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (cf. annexe).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des déchets etc...

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Sauf en cas d'impossibilité technique, les portails d'accès seront en retrait de 5 mètres avec des pans coupés afin notamment de respecter des distances de visibilité recommandées sur la voirie.

Au sein de la propriété, une surface sera réservée aux accès et sorties.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Tout ensemble de construction ou opération d'aménagement, de quelque nature que ce soit, doit permettre par l'implantation de voiries internes l'accès aux terrains, qui par le fait de l'opération ne présenterait plus d'accès automobile direct sur les voies publiques.

## **UB-4 Desserte par les réseaux**

---

### **1- Eau potable**

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### **2- Assainissement Eaux usées**

- Les dispositions de raccordement et de traitement des eaux usées doivent être en conformité avec le schéma directeur d'assainissement.

### **3- Assainissement Eaux pluviales et de ruissellement**

- 
- La gestion des eaux pluviales doit être réalisée conformément aux prescriptions formulées par le service de la police de l'eau de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, à savoir :
  - Soit par infiltration sur site lorsque la capacité du sol à l'infiltration est suffisante.
  - Soit par stockage et régulation individuels à la parcelle, ou rétention collective par bassin sur les secteurs aménagés.
- Les principes de dimensionnement des aménagements hydrauliques sont de :
  - Prendre en compte la surface totale du projet (en incluant les zones amont extérieures dont le ruissellement est intercepté).
  - Prendre en compte la pluie locale de période de retour 100 ans ou à défaut justifier du choix et du devenir des eaux de surverses.
  - Limiter le débit de fuite de toute opération à 2 l/s/ha.
  - Adapter le coefficient de ruissellement à la périodicité de la pluie :

	Surfaces imperméabilisées	Espaces verts
Pluie décennale	0,9	0,2
Pluie centennale	1	0,3

- Assurer la vidange du volume de stockage des eaux pluviales :

- En moins d'un jour pour un événement décennal.
- En moins de 2 jours pour un événement centennal.
- Les réservoirs de récupération des eaux pluviales sont fortement recommandés au titre du développement durable.

#### **4- Electricité et téléphone**

- Les branchements et raccordements aux réseaux doivent être établis en souterrain.

### **UB-5 Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

### **UB-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5m par rapport à l'emprise de la voie.
- Les extensions de bâtiments existants peuvent être édifiées avec un recul identique à celui du bâtiment.
- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
  - En cas de reconstruction à l'identique après sinistre.
  - Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.
  - Pour les constructions d'intérêt général (administratif, socio-culturel) et équipements d'infrastructure.

### **UB-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

- L'implantation des constructions en limite séparative est admise.
- Dans le cas contraire, la distance qui sépare tout point de la construction de la limite séparative la plus proche ne pourra être inférieure à 1,5 mètre, et dans tous les cas sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment.
- La présente règle ne s'applique pas à la reconstruction de bâtiments existants dans le cas où elle ne nuirait pas à l'alignement.
- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
  - En cas de reconstruction à l'identique après sinistre.
  - Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

## **UB-8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Non réglementé.

## **UB-9 Emprise au sol**

---

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 20%.

## **UB-10 Hauteur maximale des constructions**

---

- La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation est limitée à 2 niveaux aménageables, et dans tous les cas la hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 mètres par rapport au terrain naturel initial.
- Les ouvrages techniques, cheminées, autres superstructures fonctionnelles ne sont pas soumis au maximum ci-dessus.

## **UB-11 Aspect des constructions**

---

Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas 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.

### **1- Forme**

Les **toitures principales** doivent être composées d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera supérieure à 45°. Toutefois, les toitures terrasses peuvent être admises dans le cadre de construction utilisant les matériaux d'éco-construction (notamment toiture végétale).

Néanmoins, les annexes et extensions de taille limitée à 30% de l'emprise de la construction principale (remises et garages) peuvent avoir un toit à un ou plusieurs pans, avec des pentes d'au moins 10°.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante.

Les constructions doivent respecter la topographie existante en évitant les accumulations de terre formant butte.

**Orientations des constructions à usage d'habitation** : il est fortement recommandé au titre du développement durable que les façades principales soient orientées vers le sud.

**Éléments de modénatures** : la mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes : tels que les bandeaux, corniches, les encadrements de fenêtres, chaînes d'angle, souche de cheminée ... est préconisée.

### **La restauration et l'extension des bâtiments existants :**

- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

- Les murs en pierre, briques ou colombages prévus pour être apparents doivent être préservés.
- Volets : Les persiennes devront être privilégiées.

**Pour les abris de jardin et petites annexes indépendantes** : sont interdits les agglomérés de ciments non enduits, les tôles ondulées et ils devront être peu visibles de la rue ou dissimulés par des plantations.

## 2- Matériaux et teintes

- L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérés est interdit.
- Les matériaux pour les revêtements des murs devront être : l'essentage en bois ou en ardoise, le silex, le pisé ou torchis, le pan de bois, la brique, le parpaing enduit.
- Les matériaux de couverture seront l'ardoise, la tuile plate, le chaume, le zinc ou matériaux d'aspect similaires. Une couverture en plaque métallique (couleur ardoise ou tuile) peut être tolérée en cas d'aménagement de bâtiment.
- Les matériaux translucides sont autorisés en couverture des bâtiments annexes, ainsi que sur une partie de la toiture des constructions principales (puit de lumière).
- L'utilisation de matériaux en lien avec « l'écoconstruction » est admise dans le cadre d'une composition architecturale d'ensemble de la construction (panneaux solaires, bois ...).

## 3- Clôtures

- Les limites de parcelle sur propriétés voisines ou voie publique peuvent ou non être clôturées.
- Les clôtures, lorsqu'elles existent, doivent s'intégrer dans l'environnement et être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes. Dans tous les cas, elles ne dépassent pas 2m de haut. Dans le cas de virages, de carrefours, de routes concernées par des problèmes de sécurité, la clôture quelle que soit sa nature (végétal, mur, ...) devra préserver la visibilité.
- Les clôtures pourront être réalisées ainsi :
  - Haies végétales champêtres qui peuvent être doublées d'un grillage avec poteaux en bois ou métalliques.
  - Les murets (murs bahuts) surmontés de grillage, lisses horizontales ou grilles, et les grillages, de préférence doublés d'une clôture végétale d'espèces locales.
  - Clôtures maçonnées peintes ou enduites et qui s'intégreront dans l'environnement.

## 4- Eléments remarquables repérés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme :

Il sera fait application de l'article 7 des dispositions générales et des prescriptions en annexe n°4 du présent règlement.

## **UB-12 Stationnement**

---

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

- **Pour les ensembles de construction à usage d'habitation ou opération d'aménagement** : il est exigé 1 place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **UB-13 Espaces libres et plantations**

---

La surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 30% de la surface non bâtie de la propriété pour toute construction nouvelle. Les plantations sont réalisées avec des essences locales.

Dans les lotissements ou groupes d'habitations, une surface d'au moins 15% de l'ensemble de la propriété avant division doit être aménagée en un ou plusieurs espaces verts collectifs. Les surfaces dédiées à la gestion collective des eaux pluviales sont considérées comme étant constitutives des espaces verts.

Les talus, les fossés et les haies existantes devront être conservés s'ils correspondent à des alignements ou à des limites de propriétés.

Les aires de stationnement doivent être plantées par au moins un arbre par 100 m<sup>2</sup> de terrain.

Les lieux de stockage doivent être dissimulés par un écran végétal.

## **UB-14 Coefficient d'occupation du sol**

---

Règle abrogée

## **Chapitre 3 – Dispositions applicables à la zone UE**

### **Caractère de la zone**

La zone UE est destinée à accueillir principalement des activités artisanales, commerciales ou de services. Elle concerne un secteur situé à l'est du centre-bourg.

Note : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées aux articles 6 à 9 sont appréciées au regard de chacune des parcelles créées.

### **UE-1 Occupations et utilisations du sol interdites**

#### **Sont interdites :**

- L'implantation et l'extension des constructions à usage agricoles.
- Les dancings et discothèques.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et mobil-home.
- Les entreprises de cassage de voitures, d'entreposage de matériaux à l'air libre.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction et qui seraient de nature à modifier le niveau du sol naturel.

### **UE-2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### **Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :**

- Les activités artisanales, commerciales ou de services lorsqu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'environnement existant ou projeté.
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site, pour assurer la direction, la sécurité, l'entretien ou la surveillance des établissements d'activités autorisés, à condition qu'elles soient incluses dans les volumes des locaux d'activités.
- Les dépôts et installations sommaires de matériaux nécessaires à l'exercice des activités, sous réserve qu'ils fassent l'objet d'un traitement paysager pour atténuer l'impact visuel depuis l'espace public.
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation et à l'exploitation des réseaux (eau, électricité, télécommunication, assainissement ...) qui impliquent des règles de constructions particulières, sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté. Les articles 3 à 11 pourront ne pas leur être appliqués.

### **UE-3 Accès et voirie**

---

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, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (cf. annexe).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des déchets etc...

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Sauf en cas d'impossibilité technique, les portails d'accès seront en retrait de 5 mètres avec des pans coupés afin notamment de respecter des distances de visibilité recommandées sur la voirie. Une distance supérieure à 5 mètres peut être exigée lorsque le site desservi accueille des poids lourds.

Au sein de la propriété, une surface sera réservée aux accès et sorties.

### **UE-4 Desserte par les réseaux**

---

#### **1- Eau potable**

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### **2- Assainissement Eaux usées**

- Les dispositions de raccordement et de traitement des eaux usées doivent être en conformité avec le schéma directeur d'assainissement.
- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

#### **3- Assainissement Eaux pluviales et de ruissellement**

- 
- La gestion des eaux pluviales doit être réalisée conformément aux prescriptions formulées par le service de la police de l'eau de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, à savoir :
  - Soit par infiltration sur site lorsque la capacité du sol à l'infiltration est suffisante.
  - Soit par stockage et régulation individuels à la parcelle, ou rétention collective par bassin sur les secteurs aménagés.
- Les principes de dimensionnement des aménagements hydrauliques sont de :
  - Prendre en compte la surface totale du projet (en incluant les zones amont extérieures dont le ruissellement est intercepté).
  - Prendre en compte la pluie locale de période de retour 100 ans ou à défaut justifier du choix et du devenir des eaux de surverses.
  - Limiter le débit de fuite de toute opération à 2 l/s/ha.
  - Adapter le coefficient de ruissellement à la périodicité de la pluie :

Surfaces imperméabilisées
---------------------------

Espaces verts
---------------

Pluie décennale	0,9	0,2
Pluie centennale	1	0,3

- Assurer la vidange du volume de stockage des eaux pluviales :
  - En moins d'un jour pour un événement décennal.
  - En moins de 2 jours pour un événement centennal.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un pré-traitement.

#### **4- Electricité et téléphone**

- Les branchements et raccordements aux réseaux doivent être établis en souterrain.

#### **UE-5 Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

#### **UE-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Les constructions nouvelles doivent être implantées au moins à 10 mètres en retrait par rapport à l'alignement des voies de dessertes ; Ce recul est ramené à 5 m pour les bâtiments à usage de bureau ou d'habitation.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- A la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, lorsque la configuration du terrain rend leur respect impossible ou empêche la reconstruction d'un bâtiment d'une importance équivalente.
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

#### **UE-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

- Les nouvelles constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres et au moins égal à 15 mètres lorsqu'elles se trouvent en limite de zones d'habitation.
- Malgré les dispositions de l'alinéa précédent, l'aménagement, l'extension, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles déjà construits et ne respectant pas ces règles d'implantation peuvent être autorisés.

#### **UE-8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Non réglementé.

## **UE-9 Emprise au sol**

---

Les emprises bâties ne dépasseront pas 60 % la surface du terrain.

## **UE-10 Hauteur maximale des constructions**

---

- La hauteur maximale ne doit pas excéder 12 mètres par rapport au terrain naturel initial.
- Les ouvrages techniques, cheminées, autres superstructures fonctionnelles ne sont pas soumis au maximum ci-dessus.

## **UE-11 Aspect des constructions**

---

Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas 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.

### **1- Matériaux - teinte - forme**

- L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérés est interdit.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.
- Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et en particulier les façades postérieures et latérales doivent être traitées en harmonie.
- Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante.

### **2- Annexes**

Les matériaux de construction utilisés doivent être en cohérence avec le bâti avoisinant.

### **3- Clôtures**

- Les limites de parcelle sur propriétés voisines ou voie publique doivent être clôturées.
- Les clôtures doivent s'intégrer dans l'environnement et dans tous les cas ne dépassent pas 3 m.

### **UE-12 Stationnement**

---

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- Notamment, les aires de stationnement de manœuvre de véhicules doivent être conçues pour éviter toute perturbation sur les voies publiques.
- Il est exigé :
  - Bureaux - services : une place par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Artisanat : une place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Pour les maisons d'habitations : une place par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **UE-13 Espaces libres et plantations**

---

Sur les espaces libres de construction, un espace vert doit être aménagé à raison de 15 % minimum de la superficie totale de l'unité foncière.

Les plantations sont réalisées avec des essences locales. Les talus et les haies existantes devront être conservés s'ils correspondent à des alignements ou à des limites de propriétés.

Les aires de stationnement doivent être plantées par au moins un arbre par 200 m<sup>2</sup> de terrain.

Les annexes techniques, les citernes, aires de stockage et de manœuvre devront être masquées par des haies vives, des arbres ou par un écran végétal.

### **UE-14 Coefficient d'occupation du sol**

---

Règle abrogée

## **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

## **Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone AU1**

### **Caractère de la zone**

Cette zone comprend des terrains insuffisamment équipés, destinés à recevoir un développement organisé de l'urbanisation sous forme d'habitat individuel ou groupé. Dans cette zone, l'urbanisation est possible immédiatement à condition que l'opération s'inscrive dans un schéma d'organisation d'ensemble respectant les orientations d'aménagement fixées par le PLU (cf. pièce n°3 Orientations d'aménagement et de programmation).

Elle concerne un secteur situé à l'est du centre-bourg dans le prolongement de l'urbanisation existante.

Note : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées aux articles 6 à 9 sont appréciées au regard de chacune des parcelles créées.

### **AU1-1 Occupations et utilisations du sol interdites**

#### **Sont interdites :**

- L'implantation des constructions à usage industriel.
- L'implantation d'activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage exclusif d'entrepôts ou agricoles.
- Les campings et caravanages :
  - Les terrains de camping et de caravanage.
  - Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs.
  - Le stationnement des caravanes isolées.
- Les dépôts de déchets et de ferrailles.

### **AU1-2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### **Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :**

- Sont admises, les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie ...), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone. Certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone pourront alors ne pas être appliquées.
- Les ensembles de constructions ou opération d'aménagement sous réserve qu'ils s'inscrivent dans un schéma d'ensemble qui devra s'inspirer des principes généraux définis à travers les orientations d'aménagement spécifiques (document n°3).

### **AUI-3 Accès et voirie**

---

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, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (cf. annexe).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des déchets etc...

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Sauf en cas d'impossibilité technique, les portails d'accès seront en retrait de 5 mètres avec des pans coupés afin notamment de respecter des distances de visibilité recommandées sur la voirie.

Au sein de la propriété, une surface sera réservée aux accès et sorties.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Tout ensemble de construction ou opération d'aménagement, de quelque nature que ce soit, doit permettre par l'implantation de voiries internes l'accès aux terrains, qui par le fait de l'opération ne présenterait plus d'accès automobile direct sur les voies publiques.

### **AUI-4 Desserte par les réseaux**

---

#### **1- Eau potable**

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### **2- Assainissement Eaux usées**

- Les dispositions de raccordement et de traitement des eaux usées doivent être en conformité avec le schéma directeur d'assainissement.

#### **3- Assainissement Eaux pluviales et de ruissellement**

- 
- La gestion des eaux pluviales doit être réalisée conformément aux prescriptions formulées par le service de la police de l'eau de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, à savoir :
  - Soit par infiltration sur site lorsque la capacité du sol à l'infiltration est suffisante.
  - Soit par stockage et régulation individuels à la parcelle, ou rétention collective par bassin sur les secteurs aménagés.
- Les principes de dimensionnement des aménagements hydrauliques sont de :
  - Prendre en compte la surface totale du projet (en incluant les zones amont extérieures dont le ruissellement est intercepté).
  - Prendre en compte la pluie locale de période de retour 100 ans ou à défaut justifier du choix et du devenir des eaux de surverses.
  - Limiter le débit de fuite de toute opération à 2 l/s/ha.

- Adapter le coefficient de ruissellement à la périodicité de la pluie :

	Surfaces imperméabilisées	Espaces verts
Pluie décennale	0,9	0,2
Pluie centennale	1	0,3

- Assurer la vidange du volume de stockage des eaux pluviales :
  - En moins d'un jour pour un événement décennal.
  - En moins de 2 jours pour un événement centennal.
- Les réservoirs de récupération des eaux pluviales sont fortement recommandés au titre du développement durable.

#### **4- Electricité et téléphone**

- Les branchements et raccordements aux réseaux doivent être établis en souterrain.

#### **AU1-5 Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

#### **AU1-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Les constructions doivent être implantées soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie prise en compte.

##### **Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :**

- Pour les annexes, sous réserve qu'elles n'aient pas un accès sur la voirie.
- Pour les constructions d'intérêt général et équipements d'infrastructure.

#### **AU1-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

- L'implantation des constructions en limite séparative est admise.
- Dans le cas contraire, la distance qui sépare tout point de la construction de la limite séparative la plus proche ne pourra être inférieure à 1,5 mètre, et dans tous les cas sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment.
- La présente règle ne s'applique pas à la reconstruction de bâtiments existants dans le cas où elle ne nuirait pas à l'alignement.
- Des implantations différentes sont admises pour les constructions d'intérêt général (administratif, socio-culturel) et équipements d'infrastructure.

#### **AU1-8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Non réglementé.

## **AUI-9 Emprise au sol**

---

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 35%.

## **AUI-10 Hauteur maximale des constructions**

---

- La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation est limitée à 2 niveaux aménageables, et dans tous les cas la hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 mètres par rapport au terrain naturel initial.
- Les ouvrages techniques, cheminées, autres superstructures fonctionnelles ne sont pas soumis au maximum ci-dessus.

## **AUI-11 Aspect des constructions**

---

Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas 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.

### **1- Forme**

Les **toitures principales** doivent être composées d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera supérieure à 45°. Toutefois, les toitures terrasses peuvent être admises dans le cadre de construction utilisant les matériaux d'éco-construction (notamment toiture végétale).

Néanmoins, les annexes et extensions de taille limitée à 30% de l'emprise de la construction principale (remises et garages) peuvent avoir un toit à un ou plusieurs pans, avec des pentes d'au moins 10°.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante.

Les constructions doivent respecter la topographie existante en évitant les accumulations de terre formant butte.

**Orientations des constructions à usage d'habitation** : il est fortement recommandé au titre du développement durable que les façades principales soient orientées vers le sud.

**Pour les abris de jardin et petites annexes indépendantes** : sont interdits les agglomérés de ciments non enduits, les tôles ondulées et ils devront être peu visibles de la rue ou dissimulés par des plantations.

## **2- Matériaux et teintes**

- L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérés est interdit.
- Les matériaux pour les revêtements des murs devront être : l'essentage en bois ou en ardoise, le silex, le pisé ou torchis, le pan de bois, la brique, le parpaing enduit.
- Les matériaux de couverture seront l'ardoise, la tuile plate, le chaume, le zinc ou matériaux d'aspect similaires. Une couverture en plaque métallique (couleur ardoise ou tuile) peut être tolérée en cas d'aménagement de bâtiment.
- Les matériaux translucides sont autorisés en couverture des bâtiments annexes, ainsi que sur une partie de la toiture des constructions principales (puit de lumière).
- L'utilisation de matériaux en lien avec « l'écoconstruction » est admise dans le cadre d'une composition architecturale d'ensemble de la construction (panneaux solaires, bois ...).

## **3- Clôtures**

- Les limites de parcelle sur propriétés voisines ou voie publique peuvent ou non être clôturées.
- Les clôtures, lorsqu'elles existent, doivent s'intégrer dans l'environnement et être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes. Dans tous les cas, elles ne dépassent pas 2m de haut. Dans le cas de virages, de carrefours, de routes concernées par des problèmes de sécurité, la clôture devra préserver la visibilité.
- Les clôtures pourront être réalisées ainsi :
  - Haies végétales champêtres qui peuvent être doublées d'un grillage avec poteaux en bois ou métalliques.

## **4- Eléments remarquables repérés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme :**

Il sera fait application de l'article 7 des dispositions générales et des prescriptions en annexe n°4 du présent règlement.

## **5- Equipements d'intérêt général (socio-culturels, administratifs) :**

Les équipements d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

## **AU1-12 Stationnement**

---

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

- **Pour les ensembles de construction à usage d'habitation ou opération d'aménagement** : il est exigé 1 place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- **Pour les constructions à destination de bureaux-services** : Il est exigé 3 places de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Il est demandé qu'au moins un des emplacements de stationnement soit aménagé de manière à rester facilement accessible depuis la voie publique.

### **AU1-13 Espaces libres et plantations**

---

La surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 30% de la surface non bâtie de la propriété pour toute construction nouvelle. Les plantations sont réalisées avec des essences locales.

Dans les lotissements ou groupes d'habitations, une surface d'au moins 15% de l'ensemble de la propriété avant division doit être aménagée en un ou plusieurs espaces verts collectifs. Les surfaces dédiées à la gestion collective des eaux pluviales sont considérées comme étant constitutives des espaces verts.

Les talus, les fossés et les haies existantes devront être conservés s'ils correspondent à des alignements ou à des limites de propriétés.

Les aires de stationnement doivent être plantées par au moins un arbre par 100 m<sup>2</sup> de terrain.

Les lieux de stockage doivent être dissimulés par un écran végétal.

### **AU1-14 Coefficient d'occupation du sol**

---

Règle abrogée

## **Chapitre 2 – Dispositions applicables à la zone AU2**

### **Caractère de la zone**

La zone AU2 est strictement réservée à l'urbanisation future à long terme. Elle sera destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation. Elle conserve son caractère naturel dans le cadre du présent PLU. Elle concerne un secteur situé à dans la continuité du centre-bourg. Elle ne peut être ouverte à l'urbanisation que par l'intermédiaire d'une modification du PLU ou d'une révision du PLU.

### **AU2-1 Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnée à l'article AU2-2.

### **AU2-2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Les ouvrages d'intérêt général liés à des équipements d'infrastructures.
- Les installations et travaux divers qui ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone.

### **AU2-3 Accès et voirie**

Non réglementé.

### **AU2-4 Desserte par les réseaux**

Non réglementé.

### **AU2-5 Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

### **AU2-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie prise en compte.

#### **Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :**

- Pour les annexes, sous réserve qu'elles n'aient pas un accès sur la voirie.
- Pour les constructions d'intérêt général et équipements d'infrastructure.

### **AU2-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- L'implantation des constructions en limite séparative est admise.

- Dans le cas contraire, la distance qui sépare tout point de la construction de la limite séparative la plus proche ne pourra être inférieure à 1,5 mètre, et dans tous les cas sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment.
- Des implantations différentes sont admises pour les constructions d'intérêt général (administratif, socio-culturel) et équipements d'infrastructure.

### **AU2-8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Non réglementé.

### **AU2-9 Emprise au sol**

---

Non réglementé.

### **AU2-10 Hauteur maximale des constructions**

---

Non réglementé.

### **AU2-11 Aspect des constructions**

---

Non réglementé.

### **AU2-12 Stationnement**

---

Non réglementé.

### **AU2-13 Espaces libres et plantations**

---

Non réglementé.

### **AU2-14 Coefficient d'occupation du sol**

---

Règle abrogée

## **TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## **Caractère de la zone**

---

La zone A est à maintenir en raison de la richesse de son sol, favorable à l'agriculture. Elle concerne une grande partie du plateau autour des différentes zones urbanisées.

## **A-1 Occupations et utilisations du sol interdites**

---

### **Sont interdites :**

Toutes les constructions et utilisations non mentionnées à l'article 2.

## **A-2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

### **Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :**

- Les constructions et installations techniques nécessaires à l'activité agricole.
- La construction, restauration, extension ou changement de destination à usage d'habitation (type logement de fonction de l'exploitant) directement liés à l'exploitation agricole et nécessitant une présence sur le site sous réserve de ne pas constituer un mitage de la zone.
- Les annexes aux logements de fonction liées à l'exploitation agricole.
- Les constructions qui ont pour support l'exploitation agricole : locaux de vente des produits de l'exploitation, équipements d'accueil touristique constituant un complément à l'exploitation.
- La reconstruction après sinistre.
- Les affouillements, exhaussements, décaissements ou remblaiements des sols répondant à des impératifs techniques, compatibles avec le caractère de la zone et situés en dehors des secteurs de zones humides liées au ruissellement.
- Sont admises, les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie...), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone. Certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone pourront alors ne pas être appliquées.
- Les abris pour animaux sous réserve de n'être clos que sur trois côtés et de leur parfaite insertion à l'environnement naturel, et d'être en structure légère. Ces constructions sont non extensibles.
- L'adaptation, la réfection ou l'extension des habitations existantes sont admises sous réserve de respecter les conditions de hauteur, d'emprise et de densité précisées au sein des articles suivants.
- La réalisation d'annexes aux habitations sont admises sous réserve de respecter les conditions de hauteur, d'emprise et de densité précisées au sein des articles suivants.
- Le changement de destination des bâtiments d'au moins 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol repérés au plan de zonage.

Des précisions sont apportées aux articles 8, 9 et 10 par rapport à l'implantation des constructions et les conditions de hauteur des annexes.

**Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées** repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions et les annexes.

**Dans le cas de présomption de cavités souterraines** : Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement de ces cavités, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer de la stabilité du terrain.

### **A-3 Accès et voirie**

---

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, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (cf. annexe).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des déchets etc...

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

### **A-4 Desserte par les réseaux**

---

#### **1- Eau potable**

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### **2- Assainissement Eaux usées**

- Les dispositions de raccordement et de traitement des eaux usées doivent être en conformité avec le schéma directeur d'assainissement.
- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

#### **3- Assainissement Eaux pluviales et de ruissellement**

- 
- La gestion des eaux pluviales doit être réalisée conformément aux prescriptions formulées par le service de la police de l'eau de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, à savoir :
  - Soit par infiltration sur site lorsque la capacité du sol à l'infiltration est suffisante.
  - Soit par stockage et régulation individuels à la parcelle, ou rétention collective par bassin sur les secteurs aménagés.
- Les principes de dimensionnement des aménagements hydrauliques sont de :
  - Prendre en compte la surface totale du projet (en incluant les zones amont extérieures dont le ruissellement est intercepté).
  - Prendre en compte la pluie locale de période de retour 100 ans ou à défaut justifier du choix et du devenir des eaux de surverses.

- Limiter le débit de fuite de toute opération à 2 l/s/ha.
- Adapter le coefficient de ruissellement à la périodicité de la pluie :

	Surfaces imperméabilisées	Espaces verts
Pluie décennale	0,9	0,2
Pluie centennale	1	0,3

- Assurer la vidange du volume de stockage des eaux pluviales :
  - En moins d'un jour pour un événement décennal.
  - En moins de 2 jours pour un événement centennal.
- Les réservoirs de récupération des eaux pluviales sont fortement recommandés au titre du développement durable.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un pré-traitement.

#### **4- Electricité et téléphone**

- Les branchements et raccordements aux réseaux doivent être établis en souterrain.

#### **A-5 Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

#### **A-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Les constructions nouvelles doivent être implantées au moins à 10 mètres en retrait par rapport à la limite d'emprises des voies.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- A la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, lorsque la configuration du terrain rend leur respect impossible ou empêche la reconstruction d'un bâtiment d'une importance équivalente.
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

#### **A-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

- L'implantation des constructions en limite séparative est admise.
- Dans le cas contraire, la distance qui sépare tout point de la construction de la limite séparative la plus proche ne pourra être inférieure à 1,5 mètre, et dans tous les cas sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment.

Malgré les dispositions des alinéas précédents, l'aménagement, l'extension, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles déjà construits et ne respectant pas ces règles d'implantation peuvent être autorisés. Cette disposition vise notamment les

immeubles qui par leur qualité architecturale, leur destination actuelle ou tout autre motif méritent d'être conservés.

## **A-8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Les annexes des constructions à usage d'habitations existantes doivent être entièrement implantées à l'intérieur d'une zone de 30 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

## **A-9 Emprise au sol**

---

Pour les extensions d'habitations, l'emprise au sol des extensions des habitations ne doit pas excéder 50 m<sup>2</sup> (hors piscine non couverte ou couverte par un abri de moins de 1,80 m).

Pour les annexes des constructions à usage d'habitations existantes l'emprise au sol des annexes ne doit pas excéder 40 m<sup>2</sup> (hors piscine non couverte ou couverte par un abri de moins de 1,80 m).

## **A-10 Hauteur maximale des constructions**

---

- La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 2 niveaux, et dans tous les cas ne doit pas excéder 8 mètres. Pour les autres installations, elles ne doivent pas excéder 12 mètres.
- Les ouvrages techniques, cheminées, autres superstructures fonctionnelles ne sont pas soumis au maximum ci-dessus.
- La hauteur maximale des annexes aux habitations existantes ne doit pas excéder 6 mètres.

## **A-11 Aspect des constructions**

---

Par son aspect extérieur, la construction ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

La conception du bâtiment doit être adaptée à la morphologie du terrain naturel.

### **Aspect extérieur pour les maisons d'habitation :**

#### **1- Forme**

Les **toitures principales** doivent être composées d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera supérieure à 45°. Toutefois, les toitures terrasses peuvent être admises dans le cadre de construction utilisant les matériaux d'éco-construction (notamment toiture végétale).

Néanmoins, les annexes et extensions peuvent avoir un toit à un ou plusieurs pans, avec des pentes d'au moins 10°.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante.

Les constructions doivent respecter la topographie existante en évitant les accumulations de terre formant butte.

**Orientations des constructions à usage d'habitation** : il est fortement recommandé au titre du développement durable que les façades principales soient orientées vers le sud.

**Éléments de modénatures** : la mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes : tels que les bandeaux, corniches, les encadrements de fenêtres, chaînes d'angle, souche de cheminée ... est préconisée.

**La restauration et l'extension des bâtiments existants** :

- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs en pierre, briques ou colombages prévus pour être apparents doivent être préservés.
- Volets : Les persiennes devront être privilégiées.

**Pour les abris de jardin et petites annexes indépendantes** : sont interdits les agglomérés de ciments non enduits, les tôles ondulées et ils devront être peu visibles de la rue ou dissimulés par des plantations.

## 2- Matériaux et teintes

- L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérés est interdit.
- Les matériaux pour les revêtements des murs devront être : l'essentage en bois ou en ardoise, le silex, le pisé ou torchis, le pan de bois, la brique, le parpaing enduit.
- Les matériaux de couverture seront l'ardoise, la tuile plate, le chaume ou matériaux d'aspect similaires. Une couverture en plaque métallique (couleur ardoise ou tuile) peut être tolérée en cas d'aménagement de bâtiment.
- Les matériaux translucides sont autorisés en couverture des bâtiments annexes, ainsi que sur une partie de la toiture des constructions principales (puit de lumière).
- L'utilisation de matériaux en lien avec « l'écoconstruction » est admise dans le cadre d'une composition architecturale d'ensemble de la construction (panneaux solaires, bois ...).

## 3- Clôtures

- Les limites de parcelle sur propriétés voisines ou voie publique peuvent ou non être clôturées.
- Les clôtures, lorsqu'elles existent, doivent s'intégrer dans l'environnement et être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes. Dans tous les cas, elles ne dépassent pas 2m de haut. Dans le cas de virages, de carrefours, de routes concernées par des problèmes de sécurité, la clôture quelle que soit sa nature (végétal, mur, ...) devra préserver la visibilité.
- Les clôtures pourront être réalisées ainsi :
  - Haies végétales champêtres qui peuvent être doublées d'un grillage avec poteaux en bois ou métalliques d'une hauteur maximum de 2 m.
  - Les murets (murs bahuts) surmontés de grillage, lisses horizontales ou grilles, et les grillages, de préférence doublés d'une clôture végétale d'espèces locales d'une hauteur maximum de 2 m.

- Clôtures maçonnées peintes ou enduites et qui s'intégreront dans l'environnement.

### **Aspect extérieur pour les bâtiments agricoles :**

#### **1- Matériaux et teintes**

- L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérés est interdit.
- Les couvertures apparentes en tôle métallique ondulée sont interdites.

#### **2- Annexes**

- Les matériaux de construction utilisés doivent être en cohérence avec le bâti avoisinant.

#### **3- Clôtures**

- Les limites de parcelle sur propriétés voisines ou voie publique peuvent ou non être clôturées. Les clôtures, lorsqu'elles existent, doivent s'intégrer dans l'environnement et dans tous les cas ne dépassent pas 2m de haut

### **Éléments remarquables repérés au titre des article L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme :**

Il sera fait application de l'article 7 des dispositions générales et des prescriptions en annexe n°4 du présent règlement.

#### **A-12 Stationnement**

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

#### **A-13 Espaces libres et plantations**

Dans les espaces boisés classés à protéger tels que définis aux articles L113-1 et suivants du code de l'urbanisme, les coupes et abattages sont soumis à autorisation et le défrichement est interdit.

Les talus et les haies existantes devront être conservés s'ils correspondent à des alignements ou à des limites de propriétés.

Les surfaces minérales imperméabilisées (terrasses revêtues en dur, enrobés, bétons ...) devront être limitées, afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales.

Toute construction de bâtiment à usage agricole devra être accompagnée de plantations facilitant son intégration dans l'environnement.

#### **A-14 Coefficient d'occupation du sol**

Règle abrogée

## **TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

## **Caractère de la zone**

---

La zone N (naturelle et forestière) concerne des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des paysages et de leur intérêt écologique : la vallée de la Véronne, des espaces boisés classés et les espaces présentant une sensibilité écologique et environnementale forte (NATURA 2000, ZNIEFF). Cette zone inclut également des secteurs bâtis sur le plateau agricole qui ne peuvent pratiquement plus évoluer.

Elle comprend un secteur Nzh, correspondant aux zones humides caractérisées selon les critères « végétation » ou « pédologique » (arrêtés du 24 juin 2008 et du 1<sup>er</sup> octobre 2009).

Elle comprend un secteur Nh où la construction d'habitation est autorisée de façon limitée.

Elle comprend un secteur Ne où les installations liées à l'assainissement collectif sont autorisées.

Elle comprend un secteur inondable dont les terrains font l'objet de prescriptions particulières.

Note : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées aux articles 6 à 9 sont appréciées au regard de chacune des parcelles créées.

## **N-1 Occupations et utilisations du sol interdites**

---

### **Sont interdites :**

Toutes les constructions et utilisations non mentionnées à l'article 2.

**Dans les zones humides liées au ruissellement, identifiées et repérées au plan de zonage**, les travaux de remblaiement, affouillement, exhaussement et dépôt inerte sont interdits.

**Dans le secteur Nzh**, tous les travaux affectant le fonctionnement et les caractéristiques de la zone humide sont interdits (construction, exhaussement, remblaiement, affouillement, dépôt divers, création de plan d'eau, imperméabilisation). Peuvent cependant être autorisés, sous réserve de l'article 2 :

- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, etc.).
- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.
- Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

## **N-2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :**

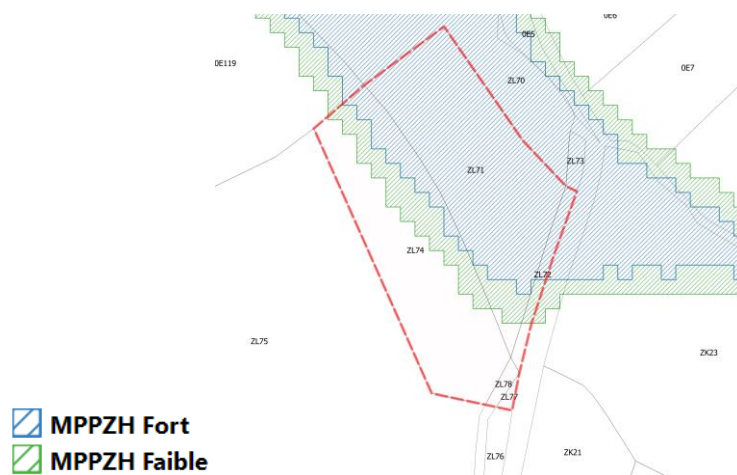
- La rénovation, réhabilitation, extension mesurée des constructions ou bâtiments existants avec ou sans changement de destination ainsi que leurs annexes telles que terrasses ouvertes, garages, abri de jardin, piscines, ne faisant pas l'objet d'une occupation humaine permanente.
- La reconstruction après sinistre sans création de logement supplémentaire.
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie ...) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone. Certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone pourront alors ne pas être appliquées.
- L'adaptation, la réfection ou l'extension des habitations existantes sont admises sous réserve de respecter les conditions de hauteur, d'emprise et de densité précisées au sein des articles suivants.
- La réalisation d'annexes aux habitations est admise sous réserve de respecter les conditions de hauteur, d'emprise et de densité précisées au sein des articles suivants.
- Les abris pour animaux sous réserve de n'être clos que sur trois côtés et de leur parfaite insertion à l'environnement naturel, et d'être en structure légère. Ces constructions sont non extensibles.
- Le changement de destination des bâtiments repérés au plan de zonage.

Des précisions sont apportées aux articles 8, 9 et 10 par rapport à l'implantation des constructions et les conditions de hauteur des annexes.

**Dans le secteur Nh**, les constructions d'habitation sont autorisées de façon limitée.

**Dans le secteur Ne**, les constructions et installations liées à l'assainissement collectif sont autorisées.

Toutefois, sur la partie des parcelles ZL71, ZL72 et ZL74 concernées par la présence de milieux prédisposés à la présence de zones humides (voir illustration des MPPZH ci-dessous), les nouvelles constructions et aménagements ne sont possibles que si le caractère humide des sols est infirmé par une expertise terrain.



**Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées** repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions et les annexes.

**Dans le cas de présomption de cavités souterraines** : Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement de ces cavités, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer de la stabilité du terrain.

### **N-3 Accès et voirie**

---

L'accès des installations autorisées doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Sauf en cas d'impossibilité technique, les portails d'accès seront en retrait de 5 mètres avec des pans coupés afin notamment de respecter des distances de visibilité recommandées sur la voirie.

Au sein de la propriété, une surface sera réservée aux accès et sorties.

### **N-4 Desserte par les réseaux**

---

#### **1- Eau potable**

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### **2- Assainissement Eaux usées**

- Les dispositions de raccordement et de traitement des eaux usées doivent être en conformité avec le schéma directeur d'assainissement.

#### **3- Assainissement Eaux pluviales et de ruissellement**

- 
- La gestion des eaux pluviales doit être réalisée conformément aux prescriptions formulées par le service de la police de l'eau de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, à savoir :
  - Soit par infiltration sur site lorsque la capacité du sol à l'infiltration est suffisante.
  - Soit par stockage et régulation individuels à la parcelle, ou rétention collective par bassin sur les secteurs aménagés.
- Les principes de dimensionnement des aménagements hydrauliques sont de :
  - Prendre en compte la surface totale du projet (en incluant les zones amont extérieures dont le ruissellement est intercepté).
  - Prendre en compte la pluie locale de période de retour 100 ans ou à défaut justifier du choix et du devenir des eaux de surverses.
  - Limiter le débit de fuite de toute opération à 2 l/s/ha.

- Adapter le coefficient de ruissellement à la périodicité de la pluie :

	Surfaces imperméabilisées	Espaces verts
Pluie décennale	0,9	0,2
Pluie centennale	1	0,3

- Assurer la vidange du volume de stockage des eaux pluviales :
  - En moins d'un jour pour un événement décennal.
  - En moins de 2 jours pour un événement centennal.
- Les réservoirs de récupération des eaux pluviales sont fortement recommandés au titre du développement durable.

#### **4- Electricité et téléphone**

- Les branchements et raccordements aux réseaux doivent être établis en souterrain.

### **N-5 Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

### **N-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les annexes et extensions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise de la voie ou ne doivent pas avoir pour effet d'aggraver la situation existante.

**Dans le secteur Nh**, les constructions et installations doivent être implantées au moins 3 mètres en retrait par rapport à la limite d'emprises des voies.

#### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- A la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, lorsque la configuration du terrain rend leur respect impossible ou empêche la reconstruction d'un bâtiment d'une importance équivalente.
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

### **N-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport à la limite séparative.
- La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire lui 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 1,5 mètre.

Malgré les dispositions de l'alinéa précédent, l'aménagement, l'extension, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles déjà construits et ne respectant pas ces règles

d'implantation peuvent être autorisés. Cette disposition vise notamment les immeubles qui par leur qualité architecturale, leur destination actuelle ou tout autre motif méritent d'être conservés.

## **N-8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Les annexes des constructions à usage d'habitations existantes doivent être entièrement implantées à l'intérieur d'une zone de 30 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

## **N-9 Emprise au sol**

---

Les emprises bâties de toute nature ne peuvent excéder 20% de la superficie du terrain.

Dans le secteur Nh, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 15% de la superficie du terrain.

Pour les extensions d'habitations, l'emprise au sol des extensions des habitations ne doit pas excéder 50 m<sup>2</sup> (hors piscine non couverte ou couverte par un abri de moins de 1,80 m).

Pour les annexes des constructions à usage d'habitations existantes l'emprise au sol des annexes ne doit pas excéder 40 m<sup>2</sup> (hors piscine non couverte ou couverte par un abri de moins de 1,80 m).

## **N-10 Hauteur maximale des constructions**

---

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 mètres au faîtage.

Cette règle ne s'applique pas pour :

- Les ouvrages techniques, cheminées, autres superstructures fonctionnelles ne sont pas soumis au maximum ci-dessus.
- La reconstruction à l'identique après sinistre et les extensions lorsque celles-ci sont réalisées dans le prolongement du bâtiment existant.

La hauteur maximale des annexes aux habitations existantes ne doit pas excéder 6 mètres.

## **N-11 Aspect des constructions**

---

Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas 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.

### **Aspect extérieur pour les maisons d'habitation :**

#### **1- Forme**

Les **toitures principales** doivent être composées d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera supérieure à 45°. Toutefois, les toitures terrasses peuvent être

admises dans le cadre de construction utilisant les matériaux d'éco-construction (notamment toiture végétale).

Néanmoins, les annexes peuvent avoir un toit à un ou plusieurs pans, avec des pentes d'au moins 10°

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante.

Les constructions doivent respecter la topographie existante en évitant les accumulations de terre formant butte.

**Orientations des constructions à usage d'habitation** : il est fortement recommandé au titre du développement durable que les façades principales soient orientées vers le sud.

**Éléments de modénatures** : la mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes : tels que les bandeaux, corniches, les encadrements de fenêtres, chaînes d'angle, souche de cheminée ... est préconisée.

**La restauration et l'extension des bâtiments existants** :

- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs en pierre, briques ou colombages prévus pour être apparents doivent être préservés.
- Volets : Les persiennes devront être privilégiées.

**Pour les abris de jardin et petites annexes indépendantes** : sont interdits les agglomérés de ciments non enduits, les tôles ondulées et ils devront être peu visibles de la rue ou dissimulés par des plantations.

## 2- Matériaux et teintes

- L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérés est interdit.
- Les matériaux pour les revêtements des murs devront être : l'essentage en bois ou en ardoise, le silex, le pisé ou torchis, le pan de bois, la brique, le parpaing enduit.
- Les matériaux de couverture seront l'ardoise, la tuile plate, le chaume, le zinc ou matériaux d'aspect similaires. Une couverture en plaque métallique (couleur ardoise ou tuile) peut être tolérée en cas d'aménagement de bâtiment.
- Les matériaux translucides sont autorisés en couverture des bâtiments annexes, ainsi que sur une partie de la toiture des constructions principales (puit de lumière).
- L'utilisation de matériaux en lien avec « l'écoconstruction » est admise dans le cadre d'une composition architecturale d'ensemble de la construction (panneaux solaires, bois ...).

## 3- Clôtures

- Les limites de parcelle sur propriétés voisines ou voie publique peuvent ou non être clôturées.
- Les clôtures, lorsqu'elles existent, doivent s'intégrer dans l'environnement et être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes. Dans tous les cas, elles ne dépassent pas 2m de haut. Dans le cas de virages, de carrefours, de routes concernées par des problèmes de sécurité, la clôture quelle que soit sa nature (végétal, mur, ...) devra préserver la visibilité.

- Les clôtures pourront être réalisées ainsi :
  - Haies végétales champêtres qui peuvent être doublées d'un grillage avec poteaux en bois ou métalliques d'une hauteur maximum de 2 m.
  - Les murets (murs bahuts) surmontés de grillage, lisses horizontales ou grilles, et les grillages, de préférence doublés d'une clôture végétale d'espèces locales d'une hauteur maximum de 2 m.
  - Clôtures maçonnées peintes ou enduites et qui s'intégreront dans l'environnement.

### **Aspect extérieur pour les autres constructions ou installations :**

#### **1- Matériaux et teintes**

- L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérés est interdit.
- Les couvertures apparentes en tôle métallique ondulée sont interdites.

#### **2- Annexes**

- Les matériaux de construction utilisés doivent être en cohérence avec le bâti avoisinant.

#### **3- Clôtures**

- Les limites de parcelle sur propriétés voisines ou voie publique peuvent ou non être clôturées.
- Les clôtures, lorsqu'elles existent, doivent s'intégrer dans l'environnement. Dans tous les cas ne dépassent pas 2 m de haut

### **Éléments remarquables repérés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme :**

Il sera fait application de l'article 7 des dispositions générales et des prescriptions en annexe n°4 du présent règlement.

## **N-12 Stationnement**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Un plan d'organisation du stationnement sera obligatoirement fourni. A titre indicatif la superficie préconisée pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 m<sup>2</sup>.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

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

### **N-13 Espaces libres et plantations**

---

Dans les espaces boisés classés à protéger tels que définis aux articles L113-1 et suivants du code de l'urbanisme, les coupes et abattages sont soumis à autorisation et le défrichage est interdit.

Dans l'ensemble de la zone, les talus, les fossés et plantations existantes (arbres, haies ...) devront être conservés et, le cas échéant, remplacés dans des proportions au moins équivalentes.

Les plantations de type ripisylve doivent être préservées ou reconstituées.

Une bande végétale (herbe ou boisement) de 5 mètres de part et d'autre d'un cours d'eau sera conservée.

Les surfaces minérales imperméabilisées (terrasses revêtues en dur, enrobés, bétons ...) devront être limitées, afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales.

Dans les secteurs de zones humides liées au ruissellement, toute construction devra être accompagnée de plantations facilitant son intégration dans l'environnement.

### **N-14 Coefficient d'occupation du sol**

---

Règle abrogée



Saint  
Etienne L'Allier

D'Arbancane

**Annexes du règlement**

## ANNEXE 1

### TEXTES ET ARTICLES

\* **Article R 111-2 :**

*Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.*

*Toutefois :*

*a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;*

*b) Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.*

\* **Article R 111-4 :**

*Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.*

\* **Article R 111-15 :**

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

\* **Article R 111-21 :**

*Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 682 du Code Civil (loi 67-1253 du 30 décembre 1967) :**

*Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de constructions ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.*

\* **Article R 111-32 :**

*Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :*

- 1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;*
  - 2° Dans les terrains de camping classés au sens du code du tourisme, sous réserve que leur nombre soit inférieur à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements ou à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas ;*
  - 3° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ;*
  - 4° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme.*
- En dehors de ces emplacements, leur implantation est soumise au droit commun des constructions.*

\* **Article R 421-12:**

*Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :*

- a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;*
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;*
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 ;*
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.*

\* **Article R 421-19:**

**sous-section 1 : Travaux, installations et aménagements soumis à permis d'aménager.**

Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

- a) Les lotissements, qui ont pour effet, sur une période de moins de dix ans, de créer plus de deux lots à construire :
  - lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
  - ou lorsqu'ils sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ;
- b) Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le chapitre II du titre II du livre III, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
- c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;
- d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1° de l'article R. 111-34 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;
- e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;
- f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;
- g) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- h) L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- i) L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares ;
- j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- k) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

\* **Article R 421-23:**

**Sous-section 2 : Travaux, installations et aménagements soumis à déclaration préalable.**

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants:

- a) Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R. 421-19 ;
- b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre Ier du code rural et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;
- c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;
- d) L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non ;
- e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
- g) Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L. 130-1 ;
- h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- j) L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;
- k) Les aires d'accueil des gens du voyage.

## ANNEXE 2

### DEFINITIONS

#### **Accès et voie nouvelle :**

L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert.

La voie nouvelle est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs propriétés distinctes.

#### **Alignement par rapport aux voies :**

L'alignement est constitué par la limite des voies et emprises publiques. L'implantation des constructions peut être imposée à l'alignement ou en retrait. L'alignement ne concerne que la superstructure du bâtiment, les éléments tels que balcon pourront être implantés en saillie.

#### **Bâtiment annexe :**

Est considéré comme bâtiment annexe, une construction qui répond aux conditions ci-après :

- une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité, à usage de garage, abri de jardin, remise à bois, chaufferie.
- une construction non contiguë à une construction principale.

#### **Clôture :**

Dispositif situé à l'alignement de l'unité foncière et avec la limite du domaine public d'une part et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage.

#### **Emplacement réservé :**

Ce sont les emprises de terrains privés qui sont réservées dans le PLU en vue de réaliser un équipement, une infrastructure publique ou en application de l'article L123-2 du code de l'urbanisme pour réaliser des programmes de logements en vue de favoriser la mixité sociale.

#### **Emprise au sol :**

Au sens du présent règlement, l'emprise au sol des constructions correspond au total des surfaces occupées au rez-de-chaussée de tous les éléments bâtis figurant sur le terrain (constructions principales, constructions annexes) ainsi que de tous les ouvrages ou installations avec autorisation préalable. Les éléments tels que balcons et débords de toiture ne sont pas comptabilisés dans l'emprise au sol.

#### **Espace Boisé Classé :**

C'est une protection particulière instituée par l'article L 130.1 du code de l'urbanisme. Elle s'applique aux espaces boisés ou à boiser et soumet les coupes et abattages d'arbres à autorisation. La construction est interdite dans ces espaces et le caractère boisé des lieux doit être maintenu, le défrichement y est interdit.

#### **Hauteur au faitage :**

Hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture: cheminées exclues.

Pour les toitures plates (toitures terrasses), hauteur mesurée en partie supérieure de la toiture (point haut de l'acrotère) sur les limites extérieures.

### Les installations classées :

Ce sont des équipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 Juillet 1976.

La nomenclature classe ces installations en deux catégories:

- les installations classées soumises à déclaration préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus faible,
- les installations classées soumises à autorisation préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus important.

### Terrain naturel :

Il s'agit du terrain en l'état avant réalisation de tout projet y compris les travaux de terrassement

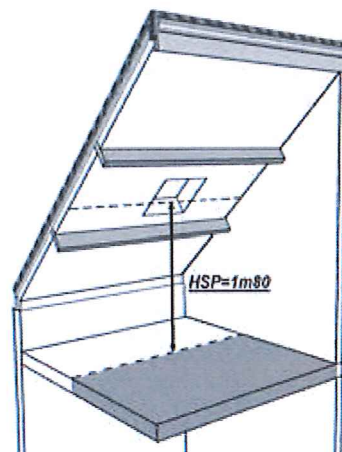
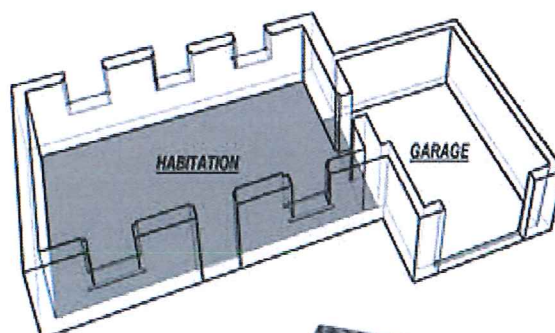
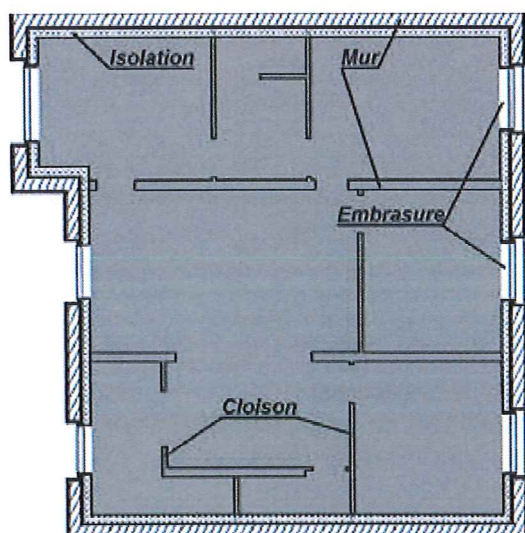
### COS :

Le Coefficient d'Occupation des Sols est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher susceptibles d'être construits sur un terrain par rapport à la surface de ce terrain. Par exemple : un COS de 0,2 permet d'obtenir 0,20 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour 1 mètre carré de terrain, soit pour un terrain de 800 m<sup>2</sup>, une surface de plancher de 160 m<sup>2</sup> (800 X 0,2 = 160).

### Surface de Plancher :

C'est le total des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculées à partir du nu intérieur des murs auquel on soustrait les surfaces énumérées à l'article R 112-2 du Code de l'urbanisme (différentes selon la nature des constructions) :

- surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1m80
- les vides et trémies correspondant au passage des ascenseurs et escaliers
- les surfaces aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non (y compris les rampes et aires de manœuvre)
- les surfaces de plancher des combles non aménageables
- locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble collectif
- caves et celliers desservis uniquement par une partie commune
- pour les immeubles collectifs dont les logements sont desservis par des parties communes intérieures : - 10% de la surface de plancher affectée à l'habitation.



### ANNEXE 3

#### LISTE DES ESSENCES LOCALES

**Arbres** : Aulne, Bouleau, Charme, Châtaignier, Chêne, Erable, Hêtre, Frêne, Marronnier, Merisier, Orme, Saule, Sorbier, Tilleul, Tremble.

**Arbres fruitiers** : Cerisier, Cognassier, Néflier, Noyer, Poirier, Pommier, Prunier.

**Arbustes** : Aubépine, Bourdaine, Buis, Charme, Charmille, Cornouiller, Fusain d'Europe, Genêt, Genévrier, Houx, Lilas, If, Noisetier, Prunellier, Troène Commun, Viorne obier, Sureau.

## **ANNEXE N°4**

### **ELEMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE PROTEGES AU TITRE DES ARTICLES L151-19 ET L151-23**

1 - Prescriptions particulières à respecter pour assurer une bonne préservation, conservation et restauration du bâti repéré au plan de zonage au titre de l'article L151-19 :

- Les démolitions sont interdites sauf péril ;
- Les matériaux utilisés pour la restauration doivent être identiques à ceux utilisés pour la construction (nature du bois pour les pans de bois, essentages ou charpente, nature du matériau de toiture ardoise ou tuiles à minima à 20u/m<sup>2</sup>, nature du mortier à la chaux aérienne) ;
- Les extensions doivent être réalisées de manière à ne pas porter atteinte à l'architecture du bâtiment ;
- La création d'ouvertures est autorisée à condition qu'elle ne porte pas atteinte à l'homogénéité des façades, que les dimensions soient respectueuses des fenêtres déjà existantes ;
- Les fenêtres peuvent être à grands carreaux, les vitres doivent être de forme verticale, mais ne peuvent être en vitrage entier afin de conserver l'authenticité du lieu ;
- Les modénatures doivent être restaurées à l'identique ;
- Les volets roulants doivent être dissimulés par des lambrequins et de la couleur de la fenêtre ;
- Les antennes paraboliques ne doivent pas être installées sur les cheminées ;
- Les lucarnes existantes doivent être préservées ;
- Les débords de toit originels doivent être conservés.

Pour le moellon ou le sillex, les prescriptions sont en plus les suivantes :

- Les façades comportant des pierres ne doivent pas être recouvertes.

Pour les pans de bois, les prescriptions sont en plus les suivantes :

- L'isolation thermique par l'extérieur est interdite pour les façades identifiées par le présent document. Seules les façades déjà essentées pourront continuer à l'être dans le cadre d'une restauration, à l'exception des façades à pans de bois qui ne pourront pas être recouvertes ;
- Les fenêtres peuvent être autorisées dans les pans de bois si elles sont bien intégrées et si elles ne viennent pas couper des éléments structurants ;
- Les fenêtres doivent être en bois sur les pans de bois anciens ;
- Les volets roulants ne sont pas autorisés, il faut privilégier des volets en bois.

Pour les façades avec essentage, les prescriptions sont en plus les suivantes :

- L'essentage est autorisé sur les pignons mais pas sur les façades donnant sur la rue ;
- Le bardage doit être à recouvrement et non à enclenchement ;

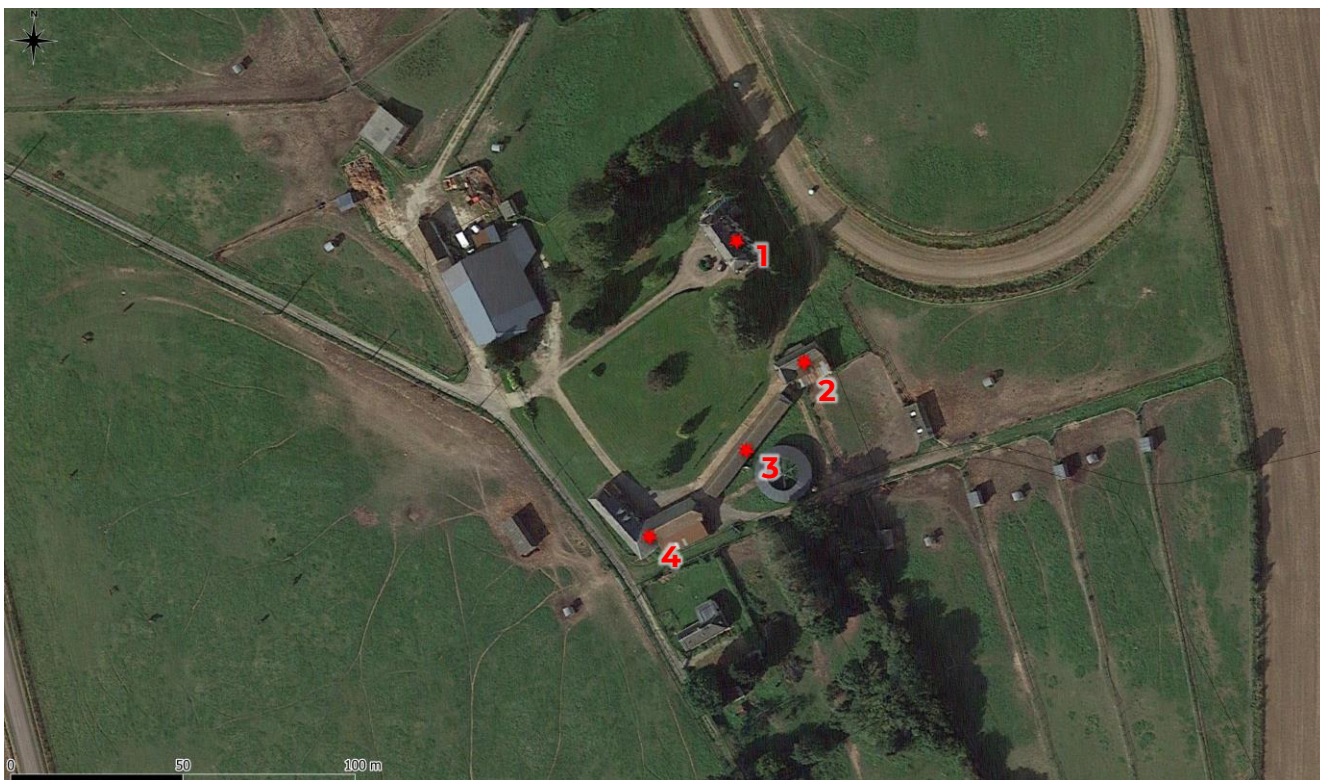
- Dans le cadre d'une restauration, et si la structure originelle le permet, les essentages en ardoise pourront être enlevés pour laisser apparaître le pan de bois, dans le cas contraire, ils seront refaits à l'identique.

Pour les façades en tout ou partie en briques, les prescriptions sont en plus les suivantes :

- La brique ne doit pas être peinte ;
- La brique ne doit pas être « karchérisée » et imperméabilisée car cela conduit à une modification chimique définitive ;
- En cas d'atteinte à la structure même de la brique, il est nécessaire de la remplacer par une brique de même taille et même teinte.

2 – Patrimoine bâti repéré au plan de zonage au titre de l'article L151-19

La Cour Aussy / Impasse Ourasi : quatre bâtiments

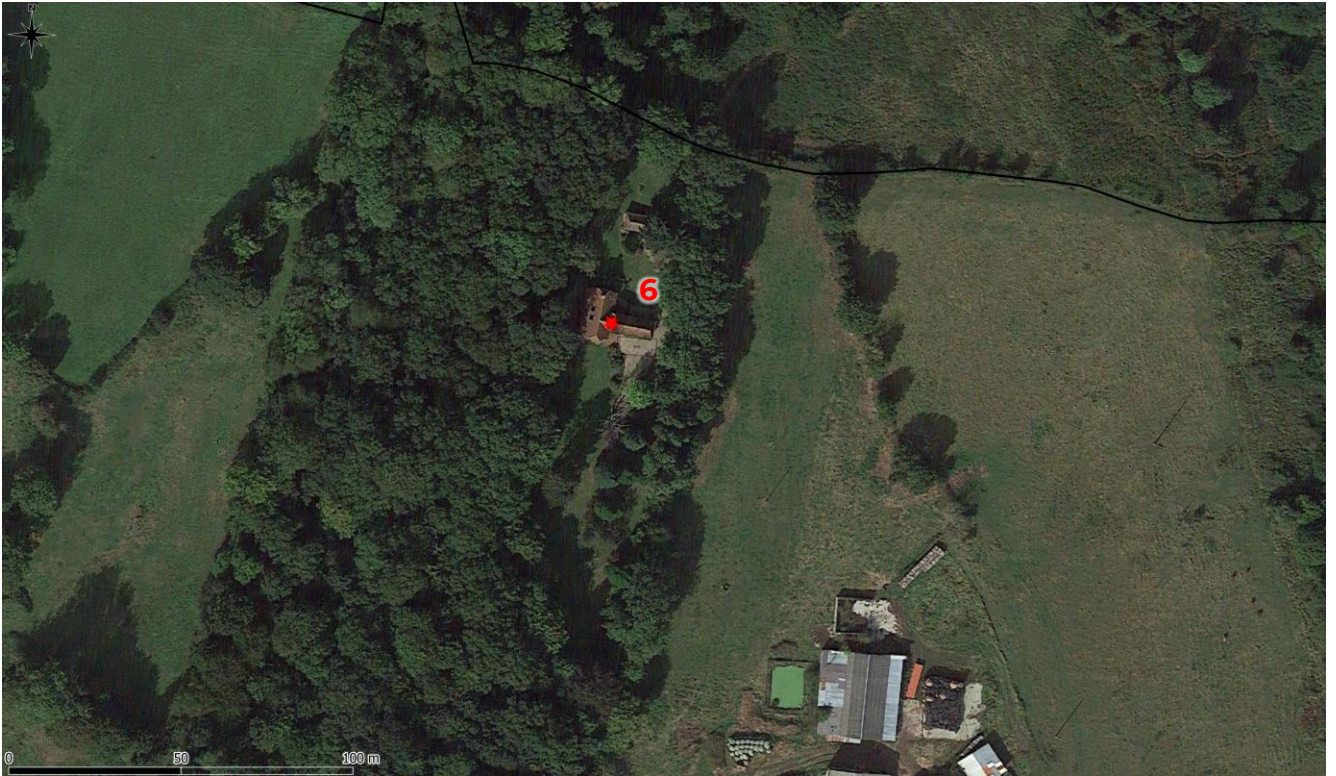


Pas d'autres photos des bâtiments 2 / 4 (refus propriétaire / en mauvais état)

La Cour Mallet / Rue de Grainville : un bâtiment



Le Bourg Baudet / Rue du Manoir du Vièvre : un bâtiment



2 – Exemple de haies / alignements d'arbres protégés au titre de l'article L151-23



3 – Exemple de mares protégées au titre de l'article L151-23

