



# PLAN LOCAL D'URBANISME

5

## REGLEMENT



### Plan local d'urbanisme :

- Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 14 Octobre 2005, modifié par Modification n°1 en date du 24 Septembre 2010.
- Arrêt du projet de P.L.U. par délibération du Conseil Municipal en date du 27 août 2015  
*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 27 août 2015*
- **Approbation du P.L.U. par délibération du Conseil Municipal en date du 30 Mai 2017**  
*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 30 Mai 2017*

### Révisions et modifications :

- ....
- ....

Référence : 39063

Fichier : D:\39063-APPROBATION\plans\39063-APP\_PG.dwg



Bureau d'études REALITES  
34, Rue Georges Plasse  
42300 Roanne

Tél : 04 77 67 83 06 - Fax : 04 77 23 01 85  
E-mail : [urbanisme@realites-be.fr](mailto:urbanisme@realites-be.fr) [www.realites-be.fr](http://www.realites-be.fr)



# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b>	<b>1</b>
<b>TITRE I DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>2</b>
SOUS-TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES ADMINISTRATIVES ET RÉGLEMENTAIRES	3
SOUS-TITRE II DISPOSITIONS GÉNÉRALES TECHNIQUES	6
SOUS-TITRE III PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES	14
- ANNEXE 1 - NUANCIER DE COULEURS	18
- ANNEXE 2 - PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES DE L'ARCHITECTE DES BATIMENTS DE FRANCE DANS LE PERIMETRE DE PROTECTION DU MONUMENT INSCRIT	19
- ANNEXE 3 - ESSENCES VÉGÉTALES CONSEILLÉES	20
- ANNEXE 4 - LISTE DES ELEMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE IDENTIFIES AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 ET L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME	23
- ANNEXE 5 - LISTE DES BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION	39
<b>TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>45</b>
RÈGLEMENT DE LA ZONE UB	46
RÈGLEMENT DE LA ZONE UC	51
RÈGLEMENT DE LA ZONE UH	56
RÈGLEMENT DE LA ZONE UE	61
RÈGLEMENT DE LA ZONE UEA	65
RÈGLEMENT DE LA ZONE UP	69
<b>TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>73</b>
RÈGLEMENT DE LA ZONE AU1	74
RÈGLEMENT DE LA ZONE AU2	77
<b>TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b>82</b>
RÈGLEMENT DE LA ZONE A	83
<b>TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</b>	<b>91</b>
RÈGLEMENT DE LA ZONE N	92
<b>ANNEXE 1 : DEFINITIONS</b>	<b>100</b>

# TITRE I

## DISPOSITIONS GENERALES

---

Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions de l'article R.123.9 du Code de l'Urbanisme.

Le présent **Titre I** est composé de trois parties :

- le **Sous-Titre I**, relatif aux dispositions générales d'ordre administratif et réglementaire,
- le **Sous-Titre II**, relatif aux dispositions générales d'ordre technique.
- le **Sous-Titre III**, relatif aux prescriptions architecturales et paysagères

## SOUS-TITRE I

### DISPOSITIONS GÉNÉRALES ADMINISTRATIVES ET RÉGLEMENTAIRES

#### Article DG 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Commune de **BRIENNON**.  
Il fixe, sous réserve des droits des tiers et du respect de toute autre réglementation en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

#### Article DG 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT ET DES AUTRES LÉGISLATIONS

**a) Sont et demeurent en vigueur les dispositions du Règlement National d'Urbanisme visées par l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme.**

- . L.332.6 et suivants Participations des constructeurs et des lotisseurs aux équipements nécessaires et subordonnés à l'implantation de constructions.

**b) Sont et demeurent en vigueur les dispositions relatives au sursis à statuer visées par les articles L.424-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.**

**c) Demeurent notamment applicables, nonobstant les dispositions du présent P.L.U., et dans leur domaine de compétence spécifique, les réglementations particulières suivantes :**

- Le Code de Santé Publique
- le Code Civil
- le Code de la Construction et de l'Habitation
- le Code de la Voirie Routière
- le Code des Communes
- le Code Forestier
- le Code Minier
- le Code Rural et de la Pêche Maritime
- le Règlement Sanitaire Départemental
- les autres législations et réglementations en vigueur
- les prescriptions en matière de voirie et d'accès du Conseil Départemental de la Loire.

**d) Compatibilité des règles de lotissement et de celles du Plan Local d'Urbanisme**

En application de l'article L.442-9 et suivants du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu. De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

**e) Demeurent notamment applicables, les servitudes d'utilité publique.**

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

**f) Prise en compte du risque d'inondation**

Les autorisations d'occupation du sol concernant un projet situé dans le périmètre du Plan de Protection des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (PPRNPI) devront respecter les prescriptions de ce PPRNPI.

Ce périmètre est reporté sur le plan de zonage à titre indicatif avec des zones indicées « i » et de façon plus précise sur le plan des servitudes d'utilité publique.

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

- du 24 Janvier 1994 relative à la prévention des inondations et à la gestion des zones inondables (JO du 10 Avril 1994) ;
- du 24 Avril 1996 relative aux dispositions applicables aux bâtis et ouvrages existants en zones inondables (JO du 14 Juillet 1996).

**g) Prise en compte des captages**

Les autorisations d'occupation du sol concernant un projet situé dans les périmètres de protection des captages, valant servitude d'utilité publique ou pas encore, devront respecter les prescriptions de la servitude ou du rapport de l'hydrogéologue.

Ces périmètres sont reportés sur le plan de zonage à titre indicatif et de façon plus précise sur le plan des servitudes d'utilité publique.

**h) Classement sonore des infrastructures de transports terrestres : RD 43**

Dans ce cadre, il est impératif de se référer à l'annexe spécifique sur le classement sonore, jointe au dossier de PLU.

**Article DG 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles, et en zones naturelles et forestières, auxquelles s'appliquent les présentes "Dispositions Générales", ainsi que les dispositions particulières suivantes :

- les différents chapitres du Titre II pour les **zones urbaines** :

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

- les différents chapitres du Titre III pour les **zones à urbaniser** :

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

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

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme ». (R.123-6)

- les différents chapitres du Titre IV pour les **zones agricoles** :  
« Peuvent être classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ». (R.123-7)
- les différents chapitres du Titre V pour les **zones naturelles et forestières** :  
« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ». (R.123-8)

#### Article DG 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

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

**b)** Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles dictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet la mise en conformité de ces immeubles avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

#### Article DG 5 - RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

En application de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée dans toutes les zones du P.L.U., dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Dans la zone inondable, il convient de se reporter aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation.

## SOUS-TITRE II

### DISPOSITIONS GÉNÉRALES TECHNIQUES

<b>Article DG 6 - ACCÈS ET VOIRIE</b>
---------------------------------------

- **ACCES**

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

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

Un seul accès sera autorisé par tènement d'origine et il devra être commun aux éventuelles divisions ultérieures.

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

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

Pour permettre le stationnement des véhicules hors chaussée, les portails doivent être implantés :

- soit à 2,5 mètres minimum de l'alignement\* des voies communales, et des routes départementales à l'intérieur des panneaux d'agglomération,
- soit à 5 mètres minimum du bord de chaussée des routes départementales en dehors des panneaux d'agglomération.

**A titre d'information :**

*Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf pour les abris d'animaux, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, voie judiciaire ou acte sous seing privé enregistré au Bureau des Hypothèques en application de l'article 682 du Code Civil.*

*Le long des routes départementales n°4, n°35, et n°43, la création et la modification des accès privés seront soumis à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire, au titre de l'article L.113-2 du Code de la Voirie Routière.*

*Cette disposition concerne l'ensemble des sections des routes départementales, qu'elles soient situées en rase campagne ou en agglomération.*

*Au-delà des limites d'agglomération, les nouveaux accès seront limités et devront être regroupés. Ils seront interdits au-delà des limites d'agglomération lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public et de moindre importance, en application de l'article R.111-6 du code de l'urbanisme.*

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

*En rase campagne jusqu'aux limites d'agglomération, le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers. Le regroupement des accès est à privilégier. Un seul accès est accordé par unité foncière. Tout accès supplémentaire n'est autorisé que s'il est dûment motivé.*

*L'implantation des accès doit respecter des dispositions techniques de visibilité et de lisibilité afin de garantir la sécurité des usagers utilisateurs de l'accès et ceux circulant sur la route départementale. Lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité et au fonctionnement du carrefour, les nouveaux accès sont interdits à leur proximité (recul de 15 mètres recommandé).*

*La création et la modification des accès privés sur les voies communales devront faire l'objet d'une permission de voirie du Maire.*

*Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.*

#### - **VOIRIE**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir, en fonction de l'importance et la destination des constructions.

Elles doivent permettre la circulation des véhicules de secours.

Les voies publiques et privées desservant plusieurs constructions doivent également permettre l'utilisation des engins de déneigement et de collecte des ordures ménagères.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de service (véhicule de collecte des ordures ménagères...) puissent faire demi-tour.

### **Article DG 7 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### - **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 ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

#### - **ASSAINISSEMENT**

##### \* **Eaux usées**

Il est conseillé de se référer à l'étude de zonage d'assainissement.

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, avec la réalisation d'une pompe de relevage si nécessaire, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Le dispositif d'évacuation doit être prévu dans les parties privatives en séparatif.

**A titre d'information :**

*Tout rejet effluent non domestique dans le réseau d'assainissement est soumis à autorisation. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié.*

**\* Eaux pluviales**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe.

Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux doivent :

- soit être évacuées directement vers un déversoir désigné par l'autorité compétente
- soit être absorbées en totalité sur le terrain.

Les aménagements réalisés sur les terrains ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

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

- Le rejet ne devra pas aggraver la situation existant avant la réalisation du projet, notamment en matière de débit rejeté.
- Le rejet des eaux pluviales dans le fossé sera soumis à la réalisation d'équipements de rétention dimensionnés pour une pluie décennale. Ces équipements devront être entretenus et maintenus à sec pour remplir pleinement leur rôle de rétention. Ils ne pourront en aucun cas servir simultanément de réserve d'eau et de dispositif de rétention.

Dans les périmètres de protection des captages, les eaux pluviales doivent être traitées avant rejet au milieu naturel, lorsqu'elles sont susceptibles d'être polluées (eaux de ruissellement de voirie notamment).

**A titre d'information :**

- *Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens des rejets d'eaux pluviales.*
- *Dans le cas de projets situés en amont des routes départementales, et d'impossibilité d'effectuer les rejets des eaux de pluie ailleurs que dans les fossés de celles-ci, le rejet des eaux pluviales ne pourra éventuellement être accepté que sous réserve du respect des conditions suivantes :*

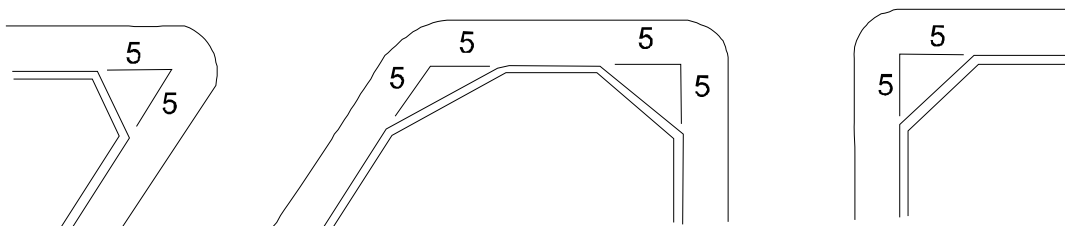
- Nul ne peut, sans autorisation, rejeter dans les fossés de la route départementale des eaux provenant de propriétés riveraines, en particulier par l'intermédiaire de canalisations, drains ou fossés, à moins qu'elles ne s'écoulent naturellement.
- L'ouverture à l'urbanisation des zones situées en bordure des routes départementales ne doit pas entraîner des rejets nouveaux dans les fossés de la route. La gestion des eaux pluviales issues des opérations de viabilisation est exclusivement assurée par les aménageurs.
- Dans le cas d'une impossibilité démontrée, l'aménageur doit réaliser sur sa propriété les ouvrages nécessaires pour assurer la rétention des eaux pluviales. Dès lors, les rejets dans les fossés de la route peuvent être admis s'il s'agit des eaux pluviales provenant de déversoir des ouvrages de rétention, dans la limite des seuils définis par les documents réglementaires de gestion des eaux pluviales et dans la mesure où, le cas échéant, le fossé a été préalablement calibré en fonction du volume d'eaux pluviales à rejeter. Dans ce cas, une convention passée entre le Département et l'aménageur précise les conditions techniques de calibrage du fossé de la route.
- L'exutoire du rejet régulé dans le fossé devra faire l'objet d'une autorisation de voirie par le Conseil Départemental. Des aménagements spécifiques pourront être imposés pour préserver l'intégrité du domaine public.
- En tant que gestionnaire de la voirie départementale, le Conseil Départemental demande que lui soit transmis les dossiers d'étude "Loi sur l'eau" relatifs à toute opération d'aménagement ou de construction le nécessitant.

#### Article DG 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En cas de contraintes liées à l'exploitation d'ouvrages publics, les implantations en bordure des voies publiques ou privées peuvent être autorisées dans la mesure où cela ne crée pas de gêne en matière de sécurité ou de visibilité.

##### **A titre d'information :**

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il doit être établi à l'angle de deux alignements, un pan coupé, suivant les croquis ci-après :



En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

**Marges de recul applicables au-delà des panneaux d'agglomération – Recul des obstacles latéraux**Marges de recul applicables au-delà des panneaux d'agglomération :

Routes départementales			Marges de recul par rapport à l'axe des routes existantes ou à créer	
Numéro	Nature	Catégorie	Habitations	Autres constructions
4	RIG	1	25 m	20 m
43	RIL	3	15 m	15 m
35	RIL	4	15 m	15 m

Ces marges de recul, dont les valeurs sont un minimum à respecter, seront également applicables dans les zones constructibles et les zones à urbaniser situées au-delà des panneaux d'agglomération et en bordure d'une route départementale.

Recul des constructions :

En bordure des routes départementales, les nouvelles constructions devront prendre en compte les marges de recul inscrites sur les plans de zonage, dont les valeurs sont un minimum à respecter.

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

Recul des obstacles latéraux

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

Recul des extensions de bâtiments existants

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

**A titre d'information :**

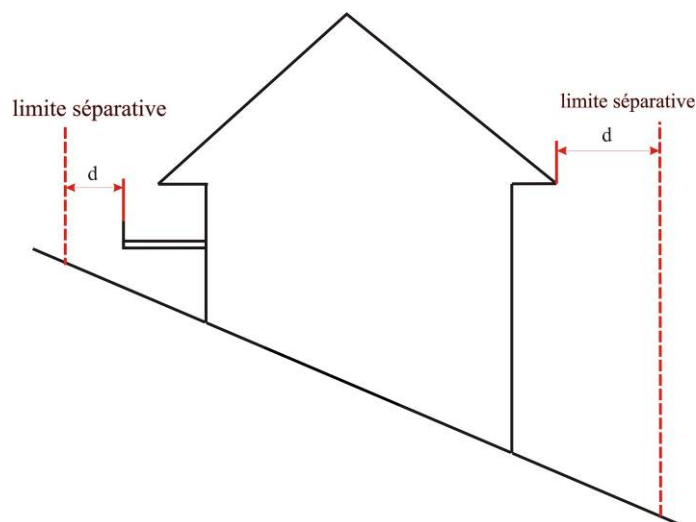
*Servitudes de visibilité : les propriétés riveraines ou voisines des routes départementales, situées à proximité des croisements, virages ou points dangereux pour la circulation publique, peuvent être frappées de servitudes destinées à assurer une meilleure visibilité.*

*Les constructions devront également tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens des rejets d'eaux pluviales.*

**Article DG 9 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

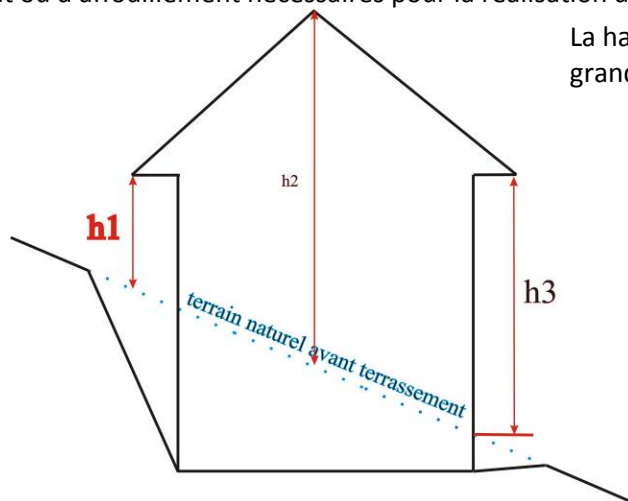
L'appréciation de la distance horizontale entre le bâtiment et la limite séparative doit se faire de tout point du bâtiment. C'est donc la partie la plus avancée de la construction qui doit servir de référence.

Ainsi, dans le cas d'un balcon, la marge d'isolement doit être calculée à partir de l'extrémité du balcon. De même, pour un débord de toiture, élément constitutif du bâtiment, la marge de recul doit être calculée à partir de l'extrémité du débord de la toiture.



**Article DG 10 - HAUTEUR****Calcul de la hauteur au faîtage :**

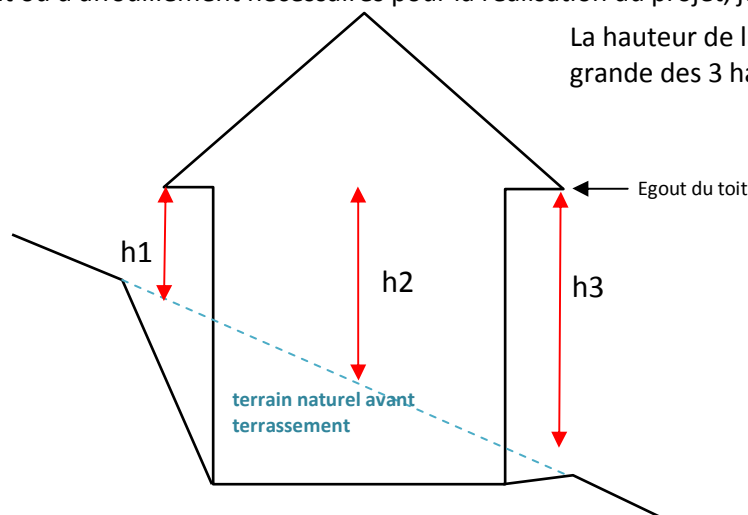
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.



La hauteur de la construction est la plus grande des 3 hauteurs h1, h2, h3.

**Calcul de la hauteur à l'égout :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout.



La hauteur de la construction est la plus grande des 3 hauteurs h1, h2, h3.

Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur n'est pas fixée pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures publiques.

**Article DG 11 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Le nombre de places de stationnement doit être adapté à l'opération envisagée.

**A titre d'information :**

*Le stationnement de caravanes pendant plus de trois mois par an (consécutifs ou non) est subordonné à l'obtention d'une autorisation (article R.443.4 du Code de l'Urbanisme).*

## SOUS-TITRE III

### PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES

#### Article DG 12 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes.

Les présentes prescriptions ont été élaborées à partir des traits dominants du paysage bâti et végétal de la Commune, afin d'en préserver les particularités et de garder une harmonie entre les bâtiments à construire ou à aménager et l'environnement bâti et végétal existant.

Les architectures de caractères empruntés à d'autres régions sont exclues.

Toutefois, lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

Pour les équipements publics, les dispositions concernant l'aspect extérieur des constructions pourront être adaptées pour respecter le style et les matériaux d'origine et l'existant.

#### **A – DISPOSITIONS APPLICABLES EN DEHORS DU PERIMETRE DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES**

##### **ADAPTATION DU TERRAIN**

Les constructions devront s'adapter à la topographie du site. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

Sur terrain en pente, les mouvements de terre doivent s'effectuer en amont (et non en saillie). Les pentes de terre ne devront pas excéder 15 % par rapport au terrain naturel.

Sur terrain plat, les buttes de terre supérieures à 1 m de hauteur sont interdites.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'impératif technique pour la construction et l'extension des bâtiments agricoles.

##### **TOITURES**

Afin de conserver une unité avec le bâti traditionnel, les lignes de faîtages doivent être parallèles à la plus grande longueur des bâtiments.

Les toitures devront être de type 2 pans minimum au pourcentage de pente compris entre 30 et 100 %.

Le pourcentage minimum de pente est de 12 % pour les bâtiments à vocation économique (industriel, artisanal, commercial, agricole).

Les toitures terrasses et les toitures à une seule pente, dont le pourcentage de pente est compris entre 30 et 50 %, sont autorisées pour les volumes annexes lorsqu'elles sont adossées au bâtiment principal ou à un mur de clôture.

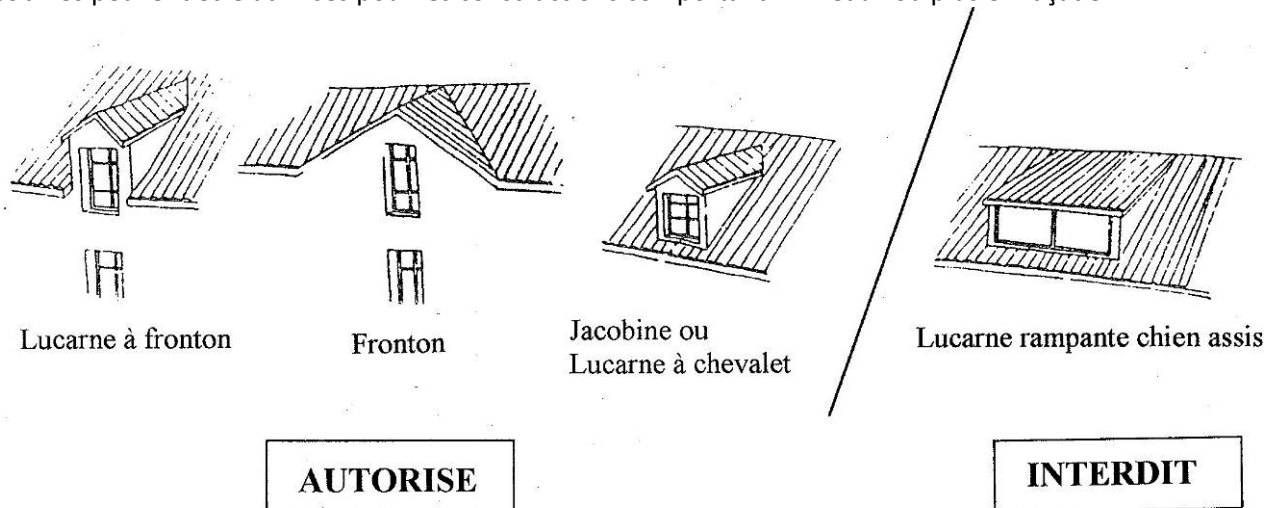
Pour les bâtiments à vocation économique (industriel, artisanal, agricole), les toitures à une seule pente sont admises sans condition.

Dans tous les cas, les toitures terrasses entièrement végétalisées sont autorisées.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis).

Les frontons, lucarnes à fronton et lucarnes type Velux sont admis.

Les jacobines peuvent être admises pour les constructions comportant 2 niveaux ou plus en façade.



#### - COULEURS

Les couvertures des **bâtiments d'habitation** et des bâtiments présentant une continuité du bâti avec eux sont obligatoirement en matériaux apparentés en aspect, forme et couleur à la tuile de couleur rouge, sans panachage.

Pour les bâtiments couverts en ardoise, les couvertures de ces bâtiments, en cas de réhabilitation, ou pour leurs extensions pourront être réalisées en ardoise.

L'usage de translucides est autorisé pour éclairer les bâtiments pour l'ensemble des constructions, en toiture ou en façade.

Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels, tels que pierre ou bois ou brique, leurs enduits de façades doivent respecter les teintes comprises dans le nuancier joint en annexe 1.

**Les autres bâtiments** (industriel, artisanal, commercial, agricole) doivent être couverts en matériaux de couleur rouge. Leurs parois verticales devront être en matériaux de couleur se rapprochant du nuancier, ou en bois apparent ou en brique.

Les matériaux ou enduits de couleur vive, blanche, le ciment gris et le moellon brut sont interdits.

Toutes ces couleurs ne s'appliquent pas aux vérandas, couverture de piscine, verrière, serre.

#### - ANNEXES

Les annexes de plus de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol seront traités dans les mêmes matériaux et couleurs que les bâtiments principaux.

#### - CLOTURES

La clôture des lots est facultative.

Si des haies clôturent la parcelle, elles devront être d'essences variées et locales (Cf. liste en annexe).

Dans les opérations de plusieurs constructions (lotissement, permis groupé, ZAC...), une harmonie entre les différentes clôtures doit être assurée.

La hauteur maximale de la clôture sera de 1,70 m le long des routes départementales et de 1,50 m sur les autres secteurs.

La clôture maçonnée bordant la voie publique doit être dans le même aspect que la construction principale.

- **BATIMENTS REMARQUABLES**

Les bâtiments et autres éléments liés (plaques de crues) identifiés au titre de l'article L123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme, et figurant au plan de zonage, font l'objet de prescriptions opposables et annexées au présent règlement (annexe 4), visant à préserver ou mettre en valeur leurs caractéristiques remarquables.

- **INSTALLATIONS ET OUVRAGES NECESSAIRES A L'UTILISATION DES ENERGIES RENOUVELABLES**

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés voire recommandés (cuve de récupération des eaux de pluie par exemple,...).

Les cuves de récupération des eaux de pluie seront enterrées, installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.) ou à l'extérieur (cuve hors sol). L'ouvrage sera équipé d'un trop-plein raccordé au dispositif d'infiltration ou de rétention.

Les installations de type pompe à chaleur doivent être au maximum masquées depuis les voies et espaces publics.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition de s'intégrer dans la construction, que ce soit en façade ou en toiture (dans ce cas, pas en surépaisseur ou en superposition). Il en est de même pour les verrières. Ils peuvent donc engendrer des couleurs de façades et de toitures différentes que celles définies précédemment. Les toitures terrasses entièrement végétalisées sont autorisées.

- **CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS TECHNIQUES NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF**

Pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas mais leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

**B – DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LE PERIMETRE DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES (ce périmètre figure sur le plan des servitudes d'utilité publique)**

**A titre d'information :**

*Les démolitions sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France et au permis de démolir.*

*Tous travaux et constructions de bâtiments sont soumis aux prescriptions architecturales de l'Architecte des Bâtiments de France.*

*Les prescriptions applicables à la date d'approbation du PLU sont jointes pour information en annexe 2. Elles pourront être modifiées par l'Architecte des Bâtiments de France.*

**Article DG 13 - ESPACES LIBRES ET ESPACES BOISES CLASSES**

Il faut dessiner un espace évolutif mais qui tienne compte du graphisme du passé, de l'esprit du lieu.

**- ESPACES LIBRES**

Les haies bocagères, bosquets isolés, longeront les bâtiments pour les absorber au maximum et masqueront les parties les moins esthétiques des constructions (cuve à gaz, clapier, dépôts...).

Les éléments végétaux peuvent signaler une entrée, un accès, mettre en valeur un point particulier.

Les surfaces laissées libres de toute construction et les aires de stationnement sont à aménager et à planter d'essences locales (une liste établie en annexe 3).

Des plantations irrégulières (hauteur, nombre et type d'essences locales...) devront être réalisées le long des bâtiments à vocation économique pour absorber leur volume.

**Les espaces verts, parcs, haies et alignements arborés** identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, et figurant au plan de zonage, font l'objet de prescriptions opposables et annexées au présent règlement (annexe 4), visant à les préserver.

**- ESPACES BOISES CLASSES (EBC)****A titre d'information :**

*Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.*

*Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, à l'exception de celles qui en sont dispensées par l'arrêté préfectoral du 18 septembre 1978.*

*Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés à l'exception de ceux qui figurent à l'article L.311.2 du code forestier et interdits dans les espaces boisés classés.*

---

## - ANNEXE 1 -

# NUANCIER DE COULEURS

---

Le nuancier de couleur est consultable en Mairie.

Toutefois, les couleurs autorisées sont les suivantes ou leurs équivalents :

- blanc cassé :	005
- sable clair :	015
- sable rose :	016
- sable :	025
- beige orangé :	102
- beige :	112
- beige rosé pâle :	114
- sable jaune :	222
- beige rosé :	281
- rose orangé :	377
- ocre orangé :	379
- brique rosé :	382

**- ANNEXE 2 -**

**PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES DE  
L'ARCHITECTE DES BATIMENTS DE FRANCE  
DANS LE PERIMETRE DE PROTECTION  
DU MONUMENT INSCRIT**

---

Ces prescriptions architecturales sont jointes pour information et pourront être modifiées par l'Architecte des Bâtiments de France.

## PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

### I) RESTAURATIONS, EXTENSIONS, SURELEVATIONS, MODIFICATIONS DE BATIMENTS D'ARCHITECTURE TRADITIONNELLE.

#### ◆ Prescriptions générales

- Les adjonctions, extensions, surélévations devront présenter des volumes tels que l'aspect initial de la construction puisse transparaître après les travaux et respecter les règles de l'architecture traditionnelle.
- Les modifications pourront être traitées dans un esprit contemporain à la condition qu'elles aient pour effet de mettre en valeur ou de prolonger les éléments ou le volume général du bâti existant.
- Les détails architecturaux en superstructure toiture ou façade (cheminées, balcons, escaliers, etc ...) devront procéder d'une technique et présenter un aspect en harmonie avec la technologie du bâtiment existant.
- Autant que possible, les ouvrages en pierre devront conserver leurs aspects initiaux.
- Les éléments d'architecture anciens présentant un caractère technologique ou archéologique ayant valeur de patrimoine devront être conservés ou remis en valeur à l'occasion de travaux de restauration.
- Les serres et vérandas devront être en harmonie avec le bâti existant sur lequel elle sont implantées, notamment par le respect des pentes de toiture et des proportions du bâtiment principal.

#### ◆ Toitures

- Le faîtage devra être réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.
- Les toitures devront avoir deux pans minimum par volume dans le sens convexe, sans pouvoir excéder 4 pans.
- Les toitures pourront être de deux types : à faible pente ou à forte pente.

##### 1. Toitures à faible pente comprise entre 30 et 50 %

- Les toitures à une pente seront autorisées pour les constructions annexes :
  - \* lorsque celles ci sont accolées à une construction de taille importante ou à un mur
  - \* lorsque celles ci sont d'une longueur de façade inférieure à 5 mètres
- Les abris de jardins de petites dimensions et les bâtiments annexes autorisés, non accolés au bâtiment principal, devront recevoir des toitures présentant 2 pans par volume.
- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobine...)
- Les couvertures seront exécutées :
  - \* soit avec des tuiles mécaniques en terre cuite de couleur naturelle rouge ou rouge nuancée, à l'exclusion des tuiles panachées, dites « romanes », comprenant chacune une partie plate et une partie semi cylindrique d'un diamètre minimal de 15 à 16 centimètres et d'un module non inférieur à 13/m<sup>2</sup>.
  - \* soit en tuiles creuses neuves ou de réemploi, pouvant le cas échéant être posées sur des plaques de fibrociment spécial (dans ce cas, il conviendra de les masquer sous le forget par un voligeage extérieur).

.../...

2.Toitures à forte pente égales ou supérieures à 100% et pouvant comporter vers l'égoût un coyau, c'est-à-dire une partie de toiture à pente plus faible.

- Ces toitures doivent comporter quatre pans et sont destinées aux immeubles bâtis sur au moins deux niveaux apparents (rez de chaussé et premier étage).
- L'éclairage des combles aménagées pourra être assurée par des lucarnes disposées à l'aplomb des façades .
- Les couvertures seront exécutées en tuiles plates non mécaniques dites « bourguignonne » en terre cuite de couleur rouge naturel.

#### ◆ Façades

- Il est recommandé, pour les immeubles anciens de construction saine, de ravalier les façades, de faire ressortir l'appareillage originel, d'utiliser les matériaux d'origine dans leur nature et dans leur mise en oeuvre, de garder aux ouvertures des proportions identiques et aux menuiseries le même dessin. Les extensions, adjonctions pourront, si elles ne sont pas en pierre, recevoir un enduit dont l'aspect final sera celui d'un mortier de chaux.
- Les percements d'ouvertures feront l'objet de soins tout particuliers. Ils ne pourront pas être un facteur de déséquilibre dans l'harmonie générales des façades.
- Les fenêtres créées auront la proportion d'un rectangle vertical tel que le rapport hauteur/largeur soit égal ou supérieur à 1,4 (ex. pour une largeur de 1 m la hauteur sera de 1,40 m y compris la hauteur de la coudière).
- Pour les dimensions inférieures à 0.80 m, ce rapport pourra se rapprocher de 1.
- Les dimensions de ces ouvertures seront différentes en fonction de l'étage de l'immeuble auxquelles elles appartiennent : plus l'étage sera élevé, plus les dimensions seront réduites.
- Les portes-fenêtres devront présenter une hauteur supérieure à la largeur.
- Les jambages et linteaux devront respecter les matériaux utilisés dans le bâtiment initial et être particulièrement soignés. Un traitement plus moderne de ces ouvertures peut être autorisé dans la mesure où il a pour effet de mettre en valeur le bâtiment.
- Les enduits des façades seront exécutés soit au mortier de chaux aérienne CL et de chaux hydraulique NHL dans la proportion 2/3 - 1/3 avec incorporation de gore (sable de provenance locale) non tamisé, coupé à la truelle, gratté avant prise complète pour faire apparaître les grains de sable et teinté pour obtenir un ton beige soutenu, soit avec un enduit prêt à l'emploi dont l'aspect sera similaire. Le ciment gris, le ton blanc, les finitions projetée, tyrolienne et écrasée ainsi que les arêtes de finition en PVC ou métallique sont exclus.
- Les enduits seront exécutés au mortier de chaux aérienne CL et de chaux hydraulique NHL dans la proportion 1/3 – 2/3 avec incorporation de gore (sable de provenance locale) non tamisé, coupé à la truelle, gratté ou brossé avant prise complète pour faire apparaître les grains de sable et teinté pour obtenir un ton beige soutenu.  
Les enduits prêts à l'emploi, le ciment gris, le ton blanc, les finitions tyrolienne, projetée et écrasée ainsi que les arêtes de finition en PVC ou métallique sont exclus.  
Une finition talochée ou lissée peut être admise dans le cas de l'application d'un badigeon à la chaux
- Le rejointoiement sera exécuté au mortier de chaux aérienne CL et de chaux hydraulique NHL dans la proportion 2/3 - 1/3 avec incorporation de sable de carrière coloré, de provenance locale (gore), brossé pour faire apparaître les grains de sable qui donnent la coloration au mortier, et retirer les bavures sur la pierre. Les joints seront beurrés et non pas traités en creux. Le ciment est exclu.

.../...

#### ♦ Menuiseries

- Les menuiseries extérieures (fenêtres, portes-fenêtres et portes) seront traitées en bois apparent assez foncé ou peinte, les tons vifs et le blanc étant exclus.
- Les portails de garages seront traités en planches larges verticales en bois apparent foncé, sans oculi et non pas en frissette. Les portails normalisés ou non, en métal déployé, tôle ondulée etc, sont interdits.
- Les volets seront en bois, à peindre ou en bois apparent naturel :
  - \* type à panneaux et traverses.
  - \* types à persiennes.
  - \* à doubles lames (lames horizontales côté intérieur, lames verticales côté extérieur).
- Les volets en "Z" sont interdits.

## 2) CONSTRUCTIONS NEUVES

#### ♦ Prescriptions générales

L'implantation, la volumétrie et le traitement architectural des constructions devront être en harmonie avec le paysage naturel et le bâti existant, ainsi qu'avec la topographie du terrain pour limiter les mouvements de sol.

- Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits. La hauteur du déblai ou du remblai ne devra pas excéder 1.00 m, mesurée au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale, par rapport au terrain naturel.
- La pente des talus par rapport au terrain naturel n'excédera pas 15 %.
- Au-delà de 1.00 m, et dans les limites de 1.80 m de hauteur, les déblais et remblais seront limités par un mur de soutènement en maçonnerie de pierre apparente ou en maçonnerie enduite comme le bâtiment principal.
- Les buttes de terre sont interdites.
- Les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.
- Les constructions d'expression contemporaine et de caractère innovant pourront être acceptées après examen de chaque cas d'espèce par les instances responsables, cependant elles devront prendre en compte le caractère naturel et bâti.
- Les imitations peintes de matériaux sont rigoureusement interdites, notamment les fausses briques, les faux pans de bois, les fausses pierres...
- Les couleurs des façades et des menuiseries devront être choisies dans un nuancier déposé en mairie. Le permis de construire ou la déclaration de travaux devra faire mention de ce choix.
- Les garde-corps doivent être le plus simple possible et s'inscrire dans un seul plan.
- Les serres et vérandas devront être en harmonie avec le bâti existant sur lequel elles sont implantées, notamment par le respect des proportions du bâtiment principal et des pentes des toitures.
- Les gaines de cheminée en saillie, en pignon ou en façades sont interdites.
- Tous les stockages de gaz devront être dissimulés et répondre à la réglementation en vigueur.

#### ◆ Toitures

- Le faîtage devra être réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.
- Les toitures devront avoir deux pans minimum par volume dans le sens convexe, sans pouvoir excéder 4 pans.
- Les toitures pourront être de deux types : à faible pente ou à forte pente.

##### 1. Toitures à faible pente comprise entre 30 et 50 %

- Les toitures à une pente seront autorisées pour les constructions annexes :

- \* lorsque celles ci sont accolées à une construction de taille importante ou à un mur
- \* lorsque celles ci sont d'une longueur de façade inférieure à 5 mètres

.../...  
- Les abris de jardins de petites dimensions et les bâtiments annexes autorisés, non accolés au bâtiment principal, devront recevoir des toitures présentant 2 pans par volume.

- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobine...).

- Les couvertures seront exécutées :

- \* soit avec des tuiles mécaniques en terre cuite de couleur naturelle rouge ou rouge nuancée, à l'exclusion des tuiles panachées, dites « romanes », comprenant chacune une partie plate et une partie semi cylindrique d'un diamètre minimal de 15 à 16 centimètres et d'un module non inférieur à 13/m<sup>2</sup>.

- \* soit en tuiles creuses neuves ou de réemploi, pouvant le cas échéant être posées sur des plaques de fibrociment spécial (dans ce cas, il conviendra de les masquer sous le forget par un voligeage extérieur).

2. Toitures à forte pente égales ou supérieures à 100% et pouvant comporter vers l'égoût un coyau, c'est-à-dire une partie de toiture à pente plus faible.

- Ces toitures doivent comporter quatre pans et sont destinées aux immeubles bâtis sur au moins deux niveaux apparents (rez de chaussé et premier étage).
- L'éclairage des combes aménagées pourra être assurée par des lucarnes disposées à l'aplomb des façades .
- Les couvertures seront exécutées en tuiles plates non mécaniques dites « bourguignonne » en terre cuite de couleur rouge naturel.

#### ◆ Façades

- Les enduits des façades seront exécutés soit au mortier de chaux aérienne de chaux hydraulique dans la proportion 2/3 - 1/3 avec incorporation de gore (sable de provenance locale) non tamisé, coupé à la truelle, gratté avant prise complète pour faire apparaître les grains de sable et teinté pour obtenir un ton beige soutenu, soit avec un enduit prêt à l'emploi dont l'aspect sera similaire. Le ciment gris, le ton blanc, les finitions projetée, tyrolienne et écrasée ainsi que les arêtes de finition en PVC ou métallique sont exclus.

- Le rejointoiement sera exécuté au mortier de chaux aérienne et de chaux hydraulique dans la proportion 2/3 - 1/3 avec incorporation de sable de carrière coloré, de provenance locale (gore), brossé pour faire apparaître les grains de sable qui donnent la coloration au mortier, et retirer les bavures sur la pierre. Les joints seront beurrés et non pas traités en creux. Le ciment est exclu.

.../...

#### ♦ Menuiseries

- Les fenêtres créées auront la proportion d'un rectangle vertical tel que le rapport hauteur/largeur soit égal ou supérieur à 1,4 (ex. pour une largeur de 1 m la hauteur sera de 1,40 m y compris la hauteur de la coudière).
- Les portes-fenêtres devront présenter une hauteur supérieure à la largeur.
- Les menuiseries extérieures (fenêtres, portes-fenêtres et portes) seront traitées en bois apparent assez foncé ou peinte, les tons vifs et le blanc étant exclus.
- Les portails de garages seront traités en planches larges verticales en bois apparent foncé, sans oculi et non pas en frisette. Les portails normalisés ou non, en métal déployé, tôle ondulée etc, sont interdits.
- Les volets seront en bois, à peindre ou en bois apparent naturel :
  - \* type à panneaux et traverses.
  - \* types à persiennes.
  - \* à doubles lames (lames horizontales côté intérieur, lames verticales côté extérieur).
- Les volets en "Z" sont interdits.
- Les volets roulants pourront être tolérés dans la mesure où les mécanismes sont dissimulés en façade.

#### ♦ Clôtures

- Lorsqu'elles existent et ont un caractère d'architecture traditionnelle, elles devront être réhabilitées à l'identique.
- Lorsqu'elles sont à créer, elles seront réalisées :
  - \* soit par un mur bahut en maçonnerie (béton enduit, pierre ou brique) de 1 m à 1.80 m de hauteur comportant un couronnement traité de manière soignée (glacis au mortier avec débord ou couverture en tuiles).
  - \* soit par un mur bahut en maçonnerie mesurant 0.75 m au plus et remonté d'une grille ou d'un grillage complétant la hauteur.
- La hauteur des haies végétales ne devra pas excéder 2.50 m.
- Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides, devront être intégrés aux clôtures et aux murs de façade afin de recevoir éventuellement un portillon de menuiserie. Ils ne devront pas être disposés en applique ou isolément.

#### ♦ Paraboles

- Les paraboles de réception pourront être tolérées sous les prescriptions suivantes :
  - \* pose interdite en façades, tolérée en toiture et en arrière cour, de manière à être le moins visible de l'espace public.
  - \* dimension inférieure à 1 m.
  - \* couleur d'un ton neutre, le blanc étant exclu, sans marque ni publicité apparente.

.../...

### **3) CONSTRUCTIONS A USAGES D'ACTIVITES (AGRICOLE OU AUTRE)**

#### **♦ Prescriptions générales**

- L'implantation, la volumétrie et le traitement architectural des constructions devront être en harmonie avec le paysage naturel ou le bâti existant, ainsi qu'avec la topographie du terrain pour limiter les mouvements de sol.

- Les mouvements de sols susceptibles de porter atteintes au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

- Au-delà de 1.00 m, et dans la limite de 1.80 m de hauteur, les déblais et remblais seront :

\* soit limités par un mur de soutènement en maçonnerie de pierre apparente, en maçonnerie de béton grossier ou enduite comme le bâtiment principal.

\* soit végétalisés avec des essences locales, arbustives ou buissonnantes.

- Les serres devront être en harmonie avec le bâti environnant, notamment par le respect des pentes de toiture, sauf pour les bâtiments tunnels.

#### **♦ Tenue des parcelles**

- Les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, devront être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

- Peuvent être subordonnés à l'aménagement d'écrans de verdure, à l'observation d'une marge de recul supérieure au minimum exigé, ou à l'établissement de clôtures permettant d'obtenir un masque équivalent :

\* les ouvrages techniques ainsi que l'extension d'installations et de bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics.

\* la création ou l'extension de tout dépôt permanent.

\* la création ou l'extension de tout secteur de stationnement de véhicules ayant un impact paysager.

#### **♦ Toitures**

- Les toitures devront avoir deux pans minimum par volume dans le sens convexe, sans pouvoir excéder 4 pans.

- L'inclinaison des différents pans devra être identique. Leur pente devra être comprise entre 15% et 50%.

- Le faîtage devra être réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

- Les toitures à une pente seront autorisées pour les constructions accolées sur leur longueur à une construction de taille importante ou à un mur, et pour les bâtiments d'une surface inférieure à 50 m<sup>2</sup> et d'une largeur inférieure à 5 m.

.../...

- Les toitures des bâtiments seront exécutées

\* soit avec des tuiles en terre cuite de couleur rouge naturelle ou rouge nuancé, à l'exclusion des tuiles panachées.

\* soit en plaques fibreuses de couleur rouge brique.

#### ♦ Façades

- Les enduits prêts à l'emploi pourront être mis en oeuvre.

- Les bardages bois seront autorisés

\* soit laissés bruts après traitement en autoclave.

\* soit lasurés selon une palette de couleurs déposée en mairie.

- Les couleurs des façades et des menuiseries devront être choisies dans un nuancier déposé en mairie. Le permis de construire ou la déclaration de travaux devra faire mention de ce choix.

- Les menuiseries extérieures (croisées, portes, portes-fenêtres, persiennes et portail de garage) seront traitées en bois apparent assez foncé ou peintes, les tons vifs étant exclu.

- Les menuiseries métalliques et les ouvrages en serrurerie seront en métal peint dans les couleurs autorisées pour le bois.

#### ♦ Clôtures

- Lorsqu'elles existent et ont un caractère d'architecture traditionnelle, elles devront être réhabilitées à l'identique.

- Lorsqu'elles sont à créer, elles seront réalisées :

\* soit par un mur bahut en maçonnerie (béton enduit, pierre ou brique) de 1 m à 1.80 m de hauteur comportant un couronnement traité de manière soignée (glacis au mortier avec débord, couverture en tuiles).

\* soit par un grillage et une haie d'arbustes d'essence locale, persistants ou non, si possible en mélange.

- Pour la limite avec l'emprise publique, seule la haie devra être vue à partir du domaine public :

\* soit par une haie vive (arbustes d'essence locale, persistants ou non, si possible en mélange).

\* soit par un grillage, seulement en limites séparatives.

**- ANNEXE 3 -**

**ESSENCES VÉGÉTALES  
CONSEILLÉES**

---

Les essences locales ci-dessous énumérées sont fortement conseillées dans la création des haies, bosquets ou écrans végétaux.

## Haut-jet

<u>Sol calcaire</u>	<u>Sol argileux</u>	<u>Sol humide</u>
Bouleau	Bouleau	Bouleau Aulne commun
Catalpa		
Charme	Charme	
Chêne	Chêne	Chêne Palustre
Erable Plane		
Erable Sycomore		
Frêne	Frêne	Frêne
Hêtre		
Marronnier	Marronnier	
Mûrier		
Noyer		
Orme	Orme	
Peuplier Blanc	Peuplier	Peuplier Platane
Platane		
Pommier à fleurs	Pommier à fleurs	
Sorbier	Sorbier	Sorbier des oiseaux
Tilleul	Tilleul	
	Saule	Saule
	Prunier à fleurs	Amélanchier Liquidambar

### **Autres possibilités :**

Acacia - Cerisier à fleurs - Prunier Pissardi - Tilleul argenté - Hêtre pourpre.

## Arbustes buissonnants ou intermédiaires

Troènes, lauriers (gélif), charmillie, noisetiers, aubépines greffées, peupliers, aulnes, prunelliers,...

Quelques rosacées éparses, pour diversifier, peuvent être introduites dans une haie.

## Arbustes d'ornement

---

### Hauteur 60 cm - 1 m

- Hortensia à mettre au Nord - floraison en été
- Azalée à mettre au Nord - terre de bruyère
- Rhododendron à mettre au Nord - terre de bruyère
- Potentille floraison été - jaune
- Carioptris floraison été - bleu
- Berbéris (Anthony Waterer - Gold flame)
- Symphorine boule automne
- Mahonia feuillage persistant

### Hauteur 2 m - 2,50 m

#### *Floraison de Printemps*

- Forsythia jaune
- Groseillier sanguin (rouge)
- Seringat blanc
- Deutzia blanc
- Weigelia (rouge)
- Lilas
- Spirée Van Houttei (1 m) - blanche
- Cognassier du Japon (rouge)
- Viburnum boule de neige
- Kerria (jaune) ou corête du Japon
- Genet (gel)

#### *Floraison d'Été*

- Hibiscus
- Buddleia
- Rosier arbustif différentes variétés
- Spirée Billardi (rose)

#### *Fruits à l'Automne*

- Houx
- Cornouiller (bois rouge ou jaune)
- Cotonéaster Franchetti

Source : Conseil Départemental de la Loire

**- ANNEXE 4 -**

**LISTE DES ELEMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE  
IDENTIFIES AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 ET  
L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME**

---

## 1. CHATEAU, DEPENDANCES, PLAQUE DE CRUE ET PARC

### LOCALISATION / IDENTIFICATION



**Lieu-dit :** Les Gravières

**Parcelles :** 283, 288, 289



### QUALIFICATION

- Architecture	<input checked="" type="checkbox"/>	- Élément arboré	<input checked="" type="checkbox"/>	- Motif historique	<input checked="" type="checkbox"/>
- Séquence architecturale	<input type="checkbox"/>	- Paysage / Site	<input checked="" type="checkbox"/>	- Motif culturel	<input checked="" type="checkbox"/>
- Espace public	<input type="checkbox"/>			- Motif écologique	<input type="checkbox"/>

### CARACTERISTIQUES A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR

- Château et dépendances :
  - respect de la silhouette du bâti (tour carrée côté Nord, tour ronde côté Sud, ...) et interdiction des extensions et ajouts (appentis..) visibles depuis le domaine public qui en dénatureraient son cachet
  - préservation de la toiture en ardoise de préférence
  - maintien et création d'ouvertures plus hautes que larges
  - préservation et mise en valeur des encadrements des fenêtres et portes en pierres jaunes, ainsi que des pierres d'angles
- Plaque de crue de la Loire à préserver
- Parc :
  - maintien et/ou plantation d'arbres d'essences locales et variées et/ou remarquables (Cèdre, Séquoia,...)
  - maintien des cônes de vue et de la transparence des boisements depuis la route, depuis laquelle le château est visible
  - interdiction des constructions nouvelles, seules les extensions sont autorisées dans le respect des conditions prévues au règlement

## 2. CHATEAU, DEPENDANCES ET PARC

### LOCALISATION / IDENTIFICATION



**Lieu-dit :** Les Rives

**Parcelles :** 144, 145, 148, 149



### QUALIFICATION

- Architecture	<input checked="" type="checkbox"/>	- Élément arboré	<input checked="" type="checkbox"/>	- Motif historique	<input checked="" type="checkbox"/>
- Séquence architecturale	<input type="checkbox"/>	- Paysage / Site	<input checked="" type="checkbox"/>	- Motif culturel	<input checked="" type="checkbox"/>
- Espace public	<input type="checkbox"/>			- Motif écologique	<input type="checkbox"/>

### CARACTERISTIQUES A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR

- Château :
  - respect de la silhouette du bâti (tour carrée côté Nord-ouest, ...) et interdiction des extensions et ajouts (appentis..) visibles depuis le domaine public qui en dénatureraient son cachet
  - préservation de la toiture en ardoise de préférence
  - maintien et création d'ouvertures plus hautes que larges
- Dépendances :
  - préservation et mise en valeur des pierres apparentes
  - préservation et mise en valeur des arcs de décharge
  - maintien et création d'ouvertures plus hautes que larges
  - préservation et création d'une symétrie des ouvertures
- Parc :
  - maintien et/ou plantation d'arbres d'essences locales et variées et/ou remarquables (Cèdre, Séquoia,...)
  - maintien des cônes de vue et de la transparence des boisements depuis la route, depuis laquelle le château et les dépendances sont visibles
  - interdiction des constructions nouvelles, seules les extensions sont autorisées dans le respect des conditions prévues au règlement

### 3. CHATEAU ET PARC

#### LOCALISATION / IDENTIFICATION



Lieu-dit : Les Vèvres

Parcelles : 158, 159, 160, 161, 162



#### QUALIFICATION

- Architecture	<input checked="" type="checkbox"/>	- Élément arboré	<input checked="" type="checkbox"/>	- Motif historique	<input checked="" type="checkbox"/>
- Séquence architecturale	<input type="checkbox"/>	- Paysage / Site	<input checked="" type="checkbox"/>	- Motif culturel	<input checked="" type="checkbox"/>
- Espace public	<input type="checkbox"/>			- Motif écologique	<input type="checkbox"/>

#### CARACTERISTIQUES A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR

- Château :
  - respect de la silhouette du bâti (tour centrale, ...) et interdiction des extensions et ajouts (appentis..) visibles depuis le domaine public qui en dénatureraient son cachet
  - préservation et mise en valeur des encadrements des fenêtres et portes en pierres jaunes, ainsi que des pierres d'angles
  - préservation et mise en valeur des arcs de décharge
  - maintien et création d'ouvertures plus hautes que larges
- Parc :
  - maintien et/ou plantation d'arbres d'essences locales et variées et/ou remarquables (Cèdre, Séquoia,...)
  - maintien des cônes de vue et de la transparence des boisements depuis la route, depuis laquelle le château est visible
  - interdiction des constructions nouvelles, seules les extensions sont autorisées dans le respect des conditions prévues au règlement

## 4. CHATEAU ET PARC

### LOCALISATION / IDENTIFICATION



Lieu-dit : Maltaverne

Parcelles : 361, 362, 363, 418, 419



### QUALIFICATION

- Architecture	<input checked="" type="checkbox"/>	- Élément arboré	<input checked="" type="checkbox"/>	- Motif historique	<input checked="" type="checkbox"/>
- Séquence architecturale	<input type="checkbox"/>	- Paysage / Site	<input checked="" type="checkbox"/>	- Motif culturel	<input checked="" type="checkbox"/>
- Espace public	<input type="checkbox"/>			- Motif écologique	<input type="checkbox"/>

### CARACTERISTIQUES A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR

- Château :
  - respect de la silhouette du bâti et interdiction des extensions et ajouts (appentis..) visibles depuis le domaine public qui en dénatureraient son cachet
  - maintien et création d'ouvertures plus hautes que larges
  - préservation de la toiture en ardoise de préférence
  - préservation du porche
- Parc :
  - maintien du parc arboré avec des d'espèces locales diversifiées et des arbres remarquables (Cèdres,...)
  - interdiction des constructions nouvelles, seules les extensions sont autorisées dans le respect des conditions prévues au règlement

## 5. MAISON BOURGEOISE ET GRAND COUVERT

### LOCALISATION / IDENTIFICATION



Lieu-dit : La Rate

Parcelle : 85



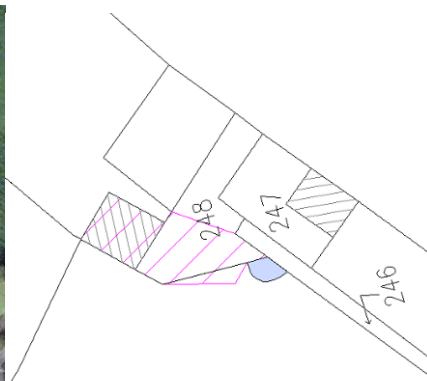
### QUALIFICATION

- Architecture	<input checked="" type="checkbox"/>	- Élément arboré	<input type="checkbox"/>	- Motif historique	<input checked="" type="checkbox"/>
- Séquence architecturale	<input type="checkbox"/>	- Paysage / Site	<input type="checkbox"/>	- Motif culturel	<input checked="" type="checkbox"/>
- Espace public	<input type="checkbox"/>			- Motif écologique	<input type="checkbox"/>

### CARACTERISTIQUES A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR

- Maison bourgeoise :
  - respect de la silhouette du bâti et interdiction des extensions et ajouts visibles depuis le domaine public qui en dénatureraient son cachet
  - démolition de l'extension devant la façade Ouest, mur en continuité de la face Sud pouvant être conservé
  - préservation et mise en valeur des encadrements des fenêtres et portes en pierres jaunes, ainsi que des pierres d'angle
  - maintien et création d'ouvertures plus hautes que larges
  - préservation et création d'une symétrie des ouvertures
  - préservation des ouvertures mansardées
- Grand couvert :
  - préservation des caractéristiques de la toiture (pente,...) sans aucune surélévation
  - préservation de l'avancée du toit
  - préservation et mise en valeur des encadrements en pierres jaunes
  - préservation de l'ouverture du portail d'entrée dans des mêmes configurations (ouverture ou baie vitrée)

## 6. GRAND COUVERT, PUIITS

**LOCALISATION / IDENTIFICATION**

Lieu-dit : Les Briaires

Parcelle : 248P, 192p

**QUALIFICATION**

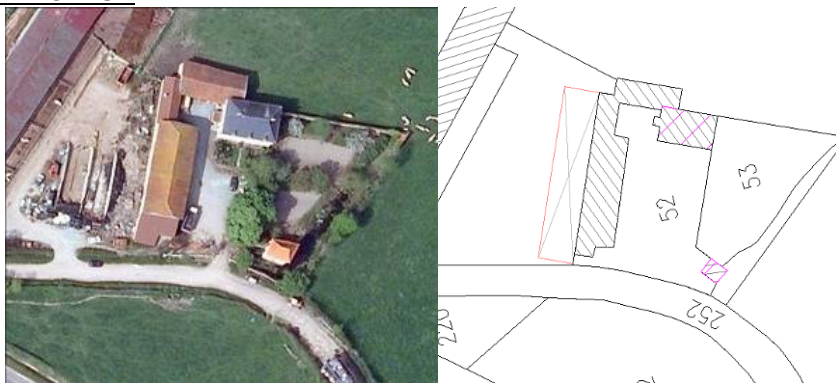
- Architecture	<input checked="" type="checkbox"/>	- Élément arboré	<input type="checkbox"/>	- Motif historique	<input checked="" type="checkbox"/>
- Séquence architecturale	<input type="checkbox"/>	- Paysage / Site	<input type="checkbox"/>	- Motif culturel	<input checked="" type="checkbox"/>
- Espace public	<input type="checkbox"/>			- Motif écologique	<input type="checkbox"/>

**CARACTERISTIQUES A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR**

- Grand couvert :
  - préservation des caractéristiques de la toiture (pente,...) sans aucune surélévation
  - préservation et mise en valeur des encadrements en pierres jaunes
  - préservation de l'ouverture du portail d'entrée dans des mêmes configurations (ouverture ou baie vitrée)
- Puits à préserver et mettre en valeur

## 7. MAISON BOURGEOISE, PIGEONNIER

### LOCALISATION / IDENTIFICATION



Lieu-dit : Boulogne

Parcelle : 52



### QUALIFICATION

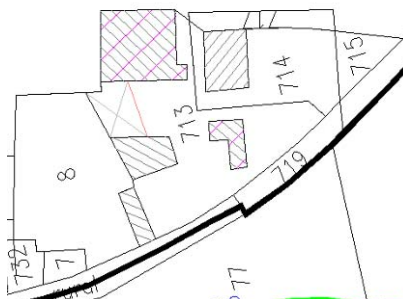
- Architecture	<input checked="" type="checkbox"/>	- Elément arboré	<input type="checkbox"/>	- Motif historique	<input type="checkbox"/>
- Séquence architecturale	<input type="checkbox"/>	- Paysage / Site	<input type="checkbox"/>	- Motif culturel	<input checked="" type="checkbox"/>
- Espace public	<input type="checkbox"/>			- Motif écologique	<input type="checkbox"/>

### CARACTERISTIQUES A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR

- Maison bourgeoise :
  - respect de la silhouette du bâti et interdiction des extensions et ajouts visibles depuis le domaine public et qui en dénatureraient son cachet
  - préservation de la toiture en ardoise de préférence
  - maintien et création d'ouvertures plus hautes que larges
  - préservation et création d'une symétrie des ouvertures
- Pigeonnier :
  - préservation et mise en valeur de cet élément
  - interdiction des extensions
  - préservation et mise en valeur des encadrements des fenêtres et portes en pierres jaunes ainsi que des pierres d'angle

## 8. GRAND COUVERT ET PIGEONNIER

### LOCALISATION / IDENTIFICATION



Lieu-dit : Saint-Christophe

Parcelle : 713



### QUALIFICATION

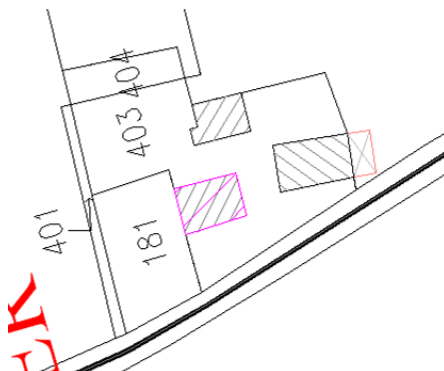
- Architecture	<input checked="" type="checkbox"/>	- Élément arboré	<input type="checkbox"/>	- Motif historique	<input type="checkbox"/>
- Séquence architecturale	<input type="checkbox"/>	- Paysage / Site	<input type="checkbox"/>	- Motif culturel	<input checked="" type="checkbox"/>
- Espace public	<input type="checkbox"/>			- Motif écologique	<input type="checkbox"/>

### CARACTERISTIQUES A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR

- Pigeonnier :
  - préservation et mise en valeur de cet élément
  - interdiction des extensions
  - préservation et mise en valeur des encadrements des fenêtres et portes en pierres jaunes ainsi que des pierres d'angles
- Grand couvert
  - préservation des caractéristiques de la toiture (pente,...) sans aucune surélévation
  - préservation de l'avancée du toit
  - préservation et mise en valeur des encadrements en pierres jaunes
  - préservation de l'ouverture du portail d'entrée dans des mêmes configurations (ouverture ou baie vitrée)

## 9. PLAQUE DE CRUE

### LOCALISATION / IDENTIFICATION



Lieu-dit : La Barjotière

Parcelle : 403

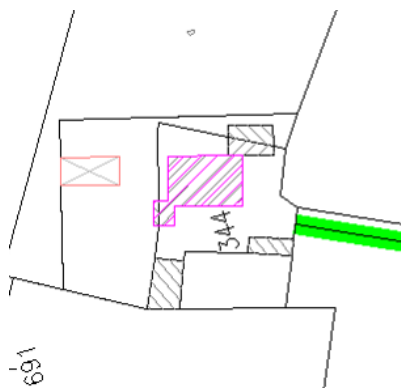
### QUALIFICATION

- Architecture	<input checked="" type="checkbox"/>	- Élément arboré	<input type="checkbox"/>	- Motif historique	<input checked="" type="checkbox"/>
- Séquence architecturale	<input type="checkbox"/>	- Paysage / Site	<input type="checkbox"/>	- Motif culturel	<input checked="" type="checkbox"/>
- Espace public	<input type="checkbox"/>			- Motif écologique	<input type="checkbox"/>

### CARACTERISTIQUES A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR

- Plaque de crue de la Loire à préserver

## 10. PLAQUE DE CRUE

**LOCALISATION / IDENTIFICATION**

Lieu-dit : Les Chambons

Parcelle : 344

**QUALIFICATION**

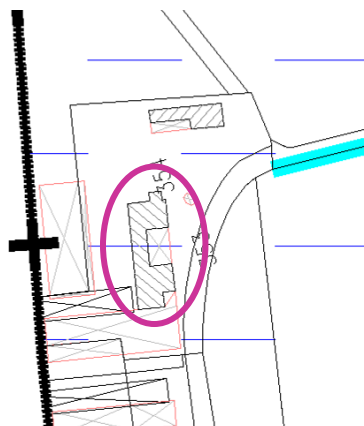
- Architecture	<input checked="" type="checkbox"/>	- Élément arboré	<input type="checkbox"/>	- Motif historique	<input checked="" type="checkbox"/>
- Séquence architecturale	<input type="checkbox"/>	- Paysage / Site	<input type="checkbox"/>	- Motif culturel	<input checked="" type="checkbox"/>
- Espace public	<input type="checkbox"/>			- Motif écologique	<input type="checkbox"/>

**CARACTERISTIQUES A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR**

- Plaque de crue de la Loire à préserver

## 11. PLAQUE DE CRUE

### LOCALISATION / IDENTIFICATION



Lieu-dit : L'île

Parcelle : 354

### QUALIFICATION

- |  |   |  |
|--|---|--|
| - Architecture <input checked="" type="checkbox"/> | - Élément arboré <input type="checkbox"/> | - Motif historique <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Séquence architecturale <input type="checkbox"/> | - Paysage / Site <input type="checkbox"/> | - Motif culturel <input checked="" type="checkbox"/>   |
| - Espace public <input type="checkbox"/>           |   | - Motif écologique <input type="checkbox"/>            |

### CARACTERISTIQUES A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR

- Plaque de crue de la Loire à préserver

## 12. PLAQUE DE CRUE

### LOCALISATION / IDENTIFICATION



**Lieu-dit :** Moulin de la Teyssonne

**Parcelle :** 1000

### QUALIFICATION

- |  |   |  |
|--|---|--|
| - Architecture <input checked="" type="checkbox"/> | - Elément arboré <input type="checkbox"/> | - Motif historique <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Séquence architecturale <input type="checkbox"/> | - Paysage / Site <input type="checkbox"/> | - Motif culturel <input checked="" type="checkbox"/>   |
| - Espace public <input type="checkbox"/>           |   | - Motif écologique <input type="checkbox"/>            |

### CARACTERISTIQUES A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR

- Plaque de crue de la Teyssonne à préserver

## PARC

### LOCALISATION / IDENTIFICATION



Lieu-dit : Rue des Ecoles

Parcelle : 1155

### QUALIFICATION

- Architecture	<input type="checkbox"/>	- Elément arboré	<input checked="" type="checkbox"/>	- Motif historique	<input type="checkbox"/>
- Séquence architecturale	<input type="checkbox"/>	- Paysage / Site	<input checked="" type="checkbox"/>	- Motif culturel	<input checked="" type="checkbox"/>
- Espace public	<input type="checkbox"/>			- Motif écologique	<input checked="" type="checkbox"/>

### CARACTERISTIQUES A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR

- maintien du caractère arboré du site
- maintien et/ou plantation d'arbres d'essences locales et variées et/ou remarquables (Cèdre, Séquoia,...)
- interdiction des constructions nouvelles, seules les extensions sont autorisées dans le respect des conditions prévues au règlement

## ESPACE VERT COMMUNAL

### LOCALISATION / IDENTIFICATION



Lieu-dit : Rodon

Parcelle : 1267



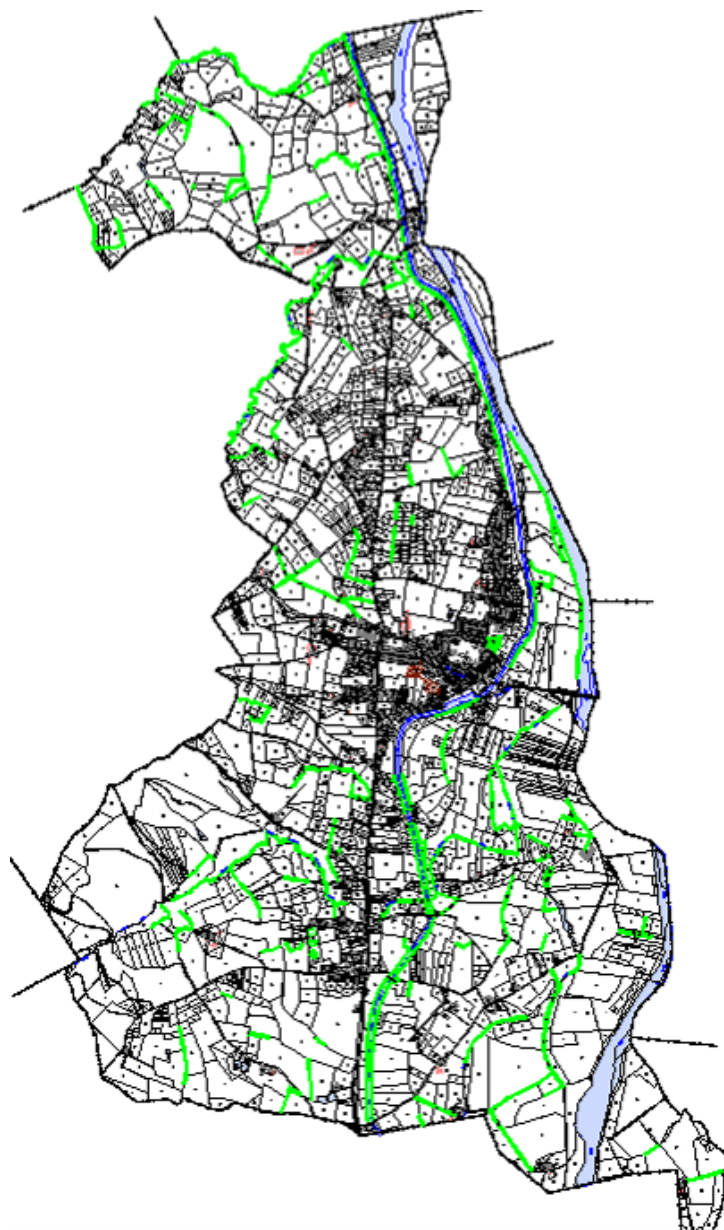
### QUALIFICATION

- |                           |                          |                  |                                     |                    |                                     |
|---------------------------|--------------------------|------------------|-------------------------------------|--------------------|-------------------------------------|
| - Architecture            | <input type="checkbox"/> | - Elément arboré | <input checked="" type="checkbox"/> | - Motif historique | <input type="checkbox"/>            |
| - Séquence architecturale | <input type="checkbox"/> | - Paysage / Site | <input checked="" type="checkbox"/> | - Motif culturel   | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Espace public           | <input type="checkbox"/> |                  |                                     | - Motif écologique | <input checked="" type="checkbox"/> |

### CARACTERISTIQUES A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR

- mise en valeur de cet espace public
- maintien du caractère ouvert et arboré du site
- possibilité de créer une aire de jeu
- interdiction des constructions nouvelles et d'aménagement de stationnement

## ALIGNEMENTS ARBORES

LOCALISATION / IDENTIFICATIONQUALIFICATION

- Architecture	<input type="checkbox"/>	- Elément arboré	<input checked="" type="checkbox"/>	- Motif historique	<input type="checkbox"/>
- Séquence architecturale	<input type="checkbox"/>	- Paysage / Site	<input type="checkbox"/>	- Motif culturel	<input checked="" type="checkbox"/>
- Espace public	<input type="checkbox"/>			- Motif écologique	<input checked="" type="checkbox"/>


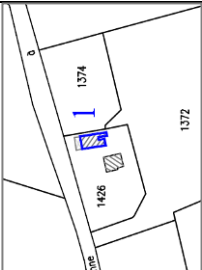


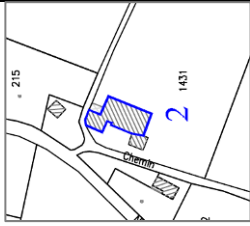


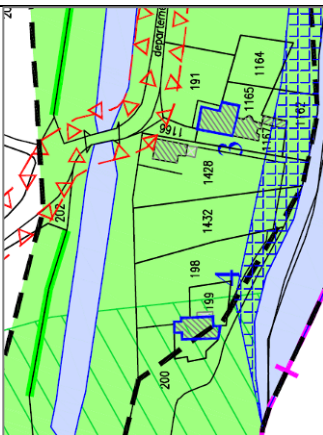








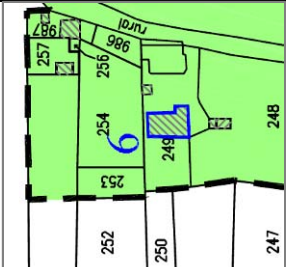

CARACTERISTIQUES A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR

- maintien des linéaires arborés
- en cas de nécessité de suppression d'une partie ou de la totalité d'une haie (création d'accès, construction agricole,...), obligation de replanter en linéaire et essences équivalents

**- ANNEXE 5 -**


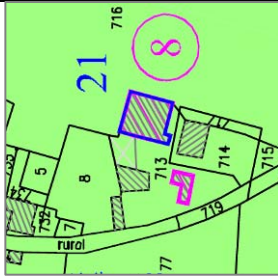





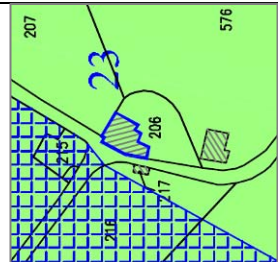


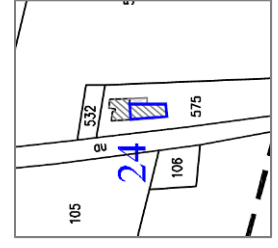







**LISTE DES BATIMENTS POUVANT CHANGER DE  
DESTINATION**


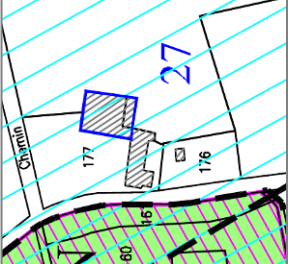


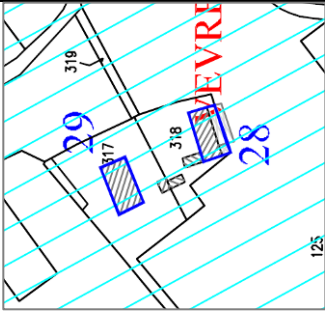


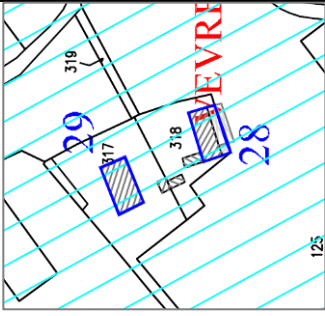





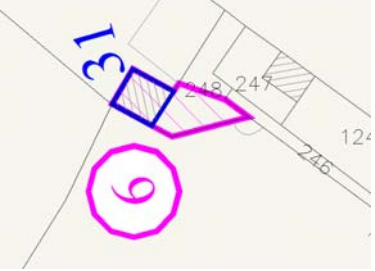

---

N°	Lieu-dit	Extrait photographie aérienne	Plan de localisation	Photographie
1	Girard - Bois Cartal			
2	La Teyssonne			
3	Entre Canal et Loire, à la confluence Teyssonne /Loire			
4	Entre Canal et Loire, à la confluence Teyssonne /Loire			
5	Moulin de la Teyssonne			
6	Près du Moulin de la Teyssonne			

7	Montely			
8	Route de Montely			
9	Impasse champremier			
10	Impasse Champremier			
11	Les Sables			
12	Les Sables			
13	Les Guittons			
14	Rodon			

15	Rodon			
16	Rodon			
17	Entre le bourg et les Sables			
18	Les D'Huits			
19	RD43 entre Maltaverne et le Bourg			
20	RD 35 La Bourbasse			

21	Maltaverne Est			
22	La Rate			
23	L'Ecluse			
24	La Plaine			
25	La Rate			
26	Le Colombier – La Bajotière			

27	Le Colombier			
28	Vèvre			
29	Vèvre			
30	Les Rives			
31	Les Briaires			

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

---

## RÈGLEMENT DE LA ZONE UB

### CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond à la partie dense du Bourg.

Zone de type urbain, elle remplit une pluralité de fonctions (habitat, commerces, services, activités artisanales, équipements publics).

Elle est concernée par des prescriptions relatives à la protection autour du monument inscrit.

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

#### Article UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et installations non compatibles avec la vocation de la zone.

- Les constructions à usage agricole et forestier
- Les installations classées (sauf celles prévues à l'article UB 2)
- Les parcs d'attraction
- Les parcs résidentiels de loisirs, les terrains de camping, de caravanage et le stationnement de caravanes isolées sauf au lieu de résidence
- Les dépôts de véhicules, de matériels hors d'usage et de matériaux disgracieux

#### Article UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les entrepôts, les constructions à usage d'activités, de commerces à condition de ne pas générer de gêne pour l'habitat (nuisances olfactives, sonores, mouvement de circulation trop important...).
- Les installations classées à condition d'être nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et utilisateurs de la zone (telles que drogueries, laveries, boulangeries, postes d'hydrocarbures liés à des garages ou des stations-service, etc...).
- L'extension des installations classées existantes.
- Les commerces à condition de disposer d'une surface de plancher inférieure à 300 m<sup>2</sup>
- Les garages collectifs de voitures à condition d'être liés à des habitations et dans la limite de 2 garages par logement.

- Les garages collectifs de caravanes à condition d'être réalisés par aménagement ou changement de destination d'un bâtiment existant.
- Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont liés à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ainsi que pour la gestion des eaux pluviales.
- Les équipements d'intérêt général et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission.
- Dans la zone éloignée relative à la protection des puits de captage, reportée sur le plan de zonage, les constructions et installations permises dans la zone sont autorisées à condition de respecter les prescriptions spécifiques liées à ces captages (*se reporter à la liste et au plan des servitudes d'utilité publique*). Dans ce cadre, les installations classées pour la protection de l'environnement autorisées dans la zone, sont permises à condition de protéger l'aquifère.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

### Article UB 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 6).

Pour permettre le stationnement des véhicules hors chaussée, les portails doivent être implantés à 2,5 mètres minimum de l'alignement\* des voies communales, et des routes départementales à l'intérieur des portes d'agglomération.

### Article UB 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se reporter aux Dispositions Générales pour l'eau potable et l'assainissement (Article DG 7).

#### - Electricité, téléphone, et autres câblages :

Les constructeurs, aménageurs sont tenus de réaliser à leur charge, les ouvrages en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau existant, sauf en cas d'impossibilité technique.

Ces ouvrages devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur auprès des organismes gestionnaires des réseaux à la date du dépôt de la demande de permis de construire.

### Article UB 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 8).

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes.

Un retrait par rapport à l'alignement peut être autorisé pour tenir compte du bâti existant sur les propriétés avoisinantes. Une clôture devra alors être construite à l'alignement de la voie.

L'implantation des installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

#### **Article UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 9).

En fonction de l'implantation et de la configuration des constructions voisines, les bâtiments doivent s'implanter :

-soit en limite séparative

- si la hauteur sur limite est inférieure à 3,5 m
- si elles s'adosent à un bâtiment voisin en limite séparative, dans ce cas :
  - lorsque le bâtiment existant à une hauteur sur limite inférieure ou égale à 3,5 m, la hauteur sur limite de la construction projetée doit être inférieure ou égale à 3,5 m.
  - lorsque le bâtiment existant à une hauteur sur limite supérieure à 3,5 m, la hauteur de la construction projetée doit se limiter à la hauteur sur limite du bâtiment existant.
- à l'intérieur d'un ensemble d'habitations en bande ou jumelées si elles s'adosent à des constructions en limite

-soit en retrait, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions sans être inférieure à 4 mètres.

La règle générale peut être modifiée pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées dans les propriétés contiguës et pour permettre l'amélioration des constructions existantes.

Le bassin des piscines devra être implanté à 1 mètre minimum des limites séparatives.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est possible entre 0 et 4 mètres.

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

Non réglementé.

#### **Article UB 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**Article UB 10 - HAUTEUR**

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 10).

La hauteur maximale est fixée à 12 mètres à l'égout.

La différence entre la hauteur de la construction à usage d'habitation envisagée et celle des constructions d'habitation avoisinantes ne doit pas excéder 2 mètres.

Cette hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

La hauteur des bâtiments annexes est limitée à 3,5 mètres à l'égout.

La hauteur des bâtiments implantés en limite séparative est définie comme suit :

- la hauteur sur limite d'une construction implantée en limite séparative doit être inférieure à 3,5 m
- lorsque la construction s'adosse à un bâtiment voisin existant en limite séparative :
  - la hauteur sur limite de la construction projetée doit être inférieure ou égale à 3,5 m, si le bâtiment existant à une hauteur sur limite inférieure ou égale à 3,5 m
  - la hauteur de la construction projetée doit se limiter à la hauteur sur limite du bâtiment existant, si le bâtiment existant à une hauteur sur limite supérieure à 3,5 m.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure aux indications ci-dessus sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

**Article UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

Se reporter aux Prescriptions Architecturales et Paysagères (Article DG 12).

**Article UB 12 - STATIONNEMENT**

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 11).

Devront être créées :

- 1 place de stationnement pour une surface de plancher inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>
- 2 places de stationnement pour une surface de plancher supérieure à 50 m<sup>2</sup>

Le stationnement pourra être sous la forme d'un garage fermé et/ou d'une place à l'extérieur.

Les garages collectifs de voitures sont autorisés à condition d'être liés à l'habitation et dans la limite de 2 garages par logement.

**Article UB 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

Se reporter aux Prescriptions Architecturales et Paysagères (Article DG 13).

Pour les opérations de constructions à partir de 3 lots, il est imposé la réalisation d'espaces communs.

**SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Article UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**SECTION IV - CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES**

**Article UB 15 - CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**Article UB 16 - CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## RÈGLEMENT DE LA ZONE UC

### CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone correspond aux quartiers d'habitation récents, construits en général en ordre discontinu.

Zone de type péri-urbain, elle remplit une pluralité de fonctions (habitat, commerces, services, activités artisanales, équipements publics).

Elle est concernée par des prescriptions relatives à la protection autour du monument inscrit.

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

#### Article UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et installations non compatibles avec la vocation de la zone.

- Les constructions à usage agricole et forestier
- Les installations classées (sauf celles prévues à l'article UB 2)
- Les parcs d'attraction
- Les parcs résidentiels de loisirs, les terrains de camping, de caravanage—et le stationnement de caravanes isolées sauf au lieu de résidence
- Les dépôts de véhicules, de matériels hors d'usage et de matériaux disgracieux
- Sur les espaces verts repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, toutes les constructions et installations, sauf celles mentionnées à l'article 2

#### Article UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

**Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :**

- Les entrepôts, les constructions à usage d'activités, de commerces à condition de ne pas générer de gêne pour l'habitat (nuisances olfactives, sonores, mouvement de circulation trop important...).
- Les commerces à condition de disposer d'une surface de plancher inférieure à 300 m<sup>2</sup>
- Les installations classées, à condition d'être nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et utilisateurs de la zone (telles que drogueries, laveries, boulangeries, postes d'hydrocarbures liés à des garages ou des stations-service, etc...).

- Les garages collectifs de voitures sont autorisés à condition d'être liés à l'habitation et dans la limite de 2 garages par logement.
- Les garages collectifs de caravanes à condition d'être réalisés par aménagement ou changement de destination d'un bâtiment existant.
- Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont liés à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ainsi que pour la gestion des eaux pluviales.
- Les équipements d'intérêt général et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission.
- Sur les espaces verts repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sont autorisés les aires de jeux et de sport, les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif (*se reporter à l'annexe n°4*).
- Dans la zone éloignée relative à la protection des puits de captage, reportée sur le plan de zonage, les constructions et installations permises dans la zone sont autorisées à condition de respecter les prescriptions spécifiques liées à ces captages (*se reporter à la liste et au plan des servitudes d'utilité publique*). Dans ce cadre, les installations classées pour la protection de l'environnement autorisées dans la zone, sont permises à condition de protéger l'aquifère.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

### Article UC 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 6).

Pour permettre le stationnement des véhicules hors chaussée, les portails doivent être implantés :

- soit à 2,5 mètres minimum de l'alignement\* des voies communales, et des routes départementales à l'intérieur des panneaux d'agglomération,
- soit à 5 mètres minimum du bord de chaussée des routes départementales en dehors des panneaux d'agglomération.

### Article UC 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se reporter aux Dispositions Générales pour l'eau potable et l'assainissement (Article DG 7).

#### - Electricité, téléphone et autres câblages :

Les constructeurs, aménageurs sont tenus de réaliser à leur charge, les ouvrages en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau existant sauf en cas d'impossibilité technique.

Ces ouvrages devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur auprès des organismes gestionnaires des réseaux à la date du dépôt de la demande de permis de construire.

**Article UC 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

**Article UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 8).

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies communales et départementales à l'intérieur des panneaux d'agglomérations.

Cette règle générale peut être modifiée pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes dans les propriétés contiguës ou l'extension de constructions non implantées comme indiqué à l'alinéa précédent. Les dimensions des retraits peuvent être adaptées jusqu'à permettre, éventuellement, une implantation en limite de l'alignement sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

En dehors des panneaux d'agglomération, des marges de recul s'appliquent par rapport à l'axe de la route départementale n°4 : 25 m pour les habitations et 20 m pour les autres constructions.

L'implantation des installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

**Article UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 9).

En fonction de l'implantation et de la configuration des constructions voisines, les bâtiments doivent s'implanter :

-soit en limite séparative,

- si la hauteur sur limite est inférieure à 3,5 m
- si elles s'adosent à un bâtiment voisin en limite séparative, dans ce cas :
  - lorsque le bâtiment existant à une hauteur sur limite inférieure ou égale à 3,5 m, la hauteur sur limite de la construction projetée doit être inférieure ou égale à 3,5 m.
  - lorsque le bâtiment existant à une hauteur sur limite supérieure à 3,5 m, la hauteur de la construction projetée doit se limiter à la hauteur sur limite du bâtiment existant.
- à l'intérieur d'un ensemble d'habitations en bande ou jumelées si elles s'adosent à des constructions en limite
- si la longueur implantée en limite séparative n'excède pas 10 m ou 30 % de la longueur de cette limite

-soit en retrait, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions sans être inférieure à 4 mètres.

La règle générale peut être modifiée pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées dans les propriétés contiguës et pour permettre l'amélioration des constructions existantes.

Le bassin des piscines devra être implanté à 1 mètre minimum des limites séparatives.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est possible entre 0 et 4 mètres.

**Article UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

**Article UC 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**Article UC 10 - HAUTEUR**

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 10).

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 7 mètres à l'égout.  
La hauteur maximale des autres constructions est fixée à 12 mètres à l'égout.

Cette hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

La hauteur des bâtiments annexes est limitée à 3,5 mètres à l'égout.

La hauteur des bâtiments implantés en limite séparative est définie comme suit :

- la hauteur sur limite d'une construction implantée en limite séparative doit être inférieure à 3,5 m
- lorsque la construction s'adosse à un bâtiment voisin existant en limite séparative :
  - la hauteur sur limite de la construction projetée doit être inférieure ou égale à 3,5 m, si le bâtiment existant à une hauteur sur limite inférieure ou égale à 3,5 m
  - la hauteur de la construction projetée doit se limiter à la hauteur sur limite du bâtiment existant, si le bâtiment existant à une hauteur sur limite supérieure à 3,5 m.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure aux indications ci-dessus sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

**Article UC 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

Se reporter aux Prescriptions Architecturales et Paysagères (Article DG 12).

**Article UC 12 - STATIONNEMENT**

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 11).

Devront être créées :

- 1 place de stationnement pour une surface de plancher inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>
- 2 places de stationnement pour une surface de plancher supérieure à 50 m<sup>2</sup>

Le stationnement pourra être sous la forme d'un garage fermée et/ou d'une place à l'extérieur.

Les garages collectifs de voitures sont autorisés à condition d'être liés à l'habitation et dans la limite de 2 garages par logement.

**Article UC 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

Se reporter aux Prescriptions Architecturales et Paysagères (Article DG 13).

Pour les opérations de constructions à partir de 3 lots, il est imposé la réalisation d'espaces communs

**SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****Article UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**SECTION IV - CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES****Article UC 15 - CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**Article UC 16 - CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## RÈGLEMENT DE LA ZONE UH

### CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces zones à dominante d'habitat, de type hameau, correspondent à des secteurs déjà presque totalement urbanisés. Il s'agit de combler les quelques dents creuses présentes dans le tissu.

Ces zones sont concernées par des prescriptions relatives au classement sonore de la RD 43.

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

#### Article UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et installations non compatibles avec la vocation de la zone.

- Les constructions à usage agricole et forestier
- Les installations classées (sauf celles prévues à l'article UB 2)
- Les parcs d'attraction
- Les parcs résidentiels de loisirs, les terrains de camping, de caravanage le stationnement de caravanes isolées sauf au lieu de résidence
- Les dépôts de véhicules, de matériels hors d'usage et de matériaux disgracieux
- Les commerces

#### Article UH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

**Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :**

- Les entrepôts, les constructions à usage d'activités, de commerces à condition de ne pas générer de gêne pour l'habitat (nuisances olfactives, sonores, mouvement de circulation trop important...).
- Les garages collectifs de caravanes à condition d'être réalisés par aménagement ou changement de destination d'un bâtiment existant.
- Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont liés à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ainsi que pour la gestion des eaux pluviales.

- Les installations classées, à condition d'être nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et utilisateurs de la zone (telles que droguerie, laveries, boulangeries, postes d'hydrocarbures liés à des garages ou des stations-services, etc...).
- Les équipements d'intérêt général et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

### Article UH 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 6).

Pour permettre le stationnement des véhicules hors chaussée, les portails doivent être implantés :

- soit à 2,5 mètres minimum de l'alignement\* des voies communales, et des routes départementales à l'intérieur des panneaux d'agglomération,
- soit à 5 mètres minimum du bord de chaussée des routes départementales en dehors des panneaux d'agglomération.

### Article UH 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se reporter aux Dispositions Générales pour l'eau potable et l'assainissement des eaux pluviales (Article DG 7).

#### - Assainissement : eaux usées

Il est imposé de se référer à l'étude de zonage d'assainissement.

Tout rejet d'effluent non domestique dans le réseau d'assainissement est soumis à autorisation. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié.

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, avec la réalisation d'une pompe de relevage si nécessaire, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Le dispositif d'évacuation doit être prévu dans les parties privatives en séparatif.

#### - Electricité, téléphone et autres câblages :

Les constructeurs, aménageurs sont tenus de réaliser à leur charge, les ouvrages en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau existant sauf en cas d'impossibilité technique.

Ces ouvrages devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur auprès des organismes gestionnaires des réseaux à la date du dépôt de la demande de permis de construire.

### Article UH 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 8).

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies communales.

Cette règle générale peut être modifiée pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes dans les propriétés contiguës ou l'extension de constructions non implantées comme indiqué à l'alinéa précédent. Les dimensions des retraits peuvent être adaptées jusqu'à permettre, éventuellement, une implantation en limite de l'alignement sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

En dehors des panneaux d'agglomération, des marges de recul s'appliquent par rapport à l'axe de la route départementale n°43 :

- 15 m pour les habitations et 15 m pour les autres constructions

L'implantation des installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

**Article UH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 9).

En fonction de l'implantation et de la configuration des constructions voisines, les bâtiments doivent s'implanter :

-soit en limite séparative,

- si la hauteur sur limite est inférieure à 3,5 m
- si elles s'adosent à un bâtiment voisin en limite séparative, dans ce cas :
  - lorsque le bâtiment existant à une hauteur sur limite inférieure ou égale à 3,5 m, la hauteur sur limite de la construction projetée doit être inférieure ou égale à 3,5 m.
  - lorsque le bâtiment existant à une hauteur sur limite supérieure à 3,5 m, la hauteur de la construction projetée doit se limiter à la hauteur sur limite du bâtiment existant.
- à l'intérieur d'un ensemble d'habitations en bande ou jumelées si elles s'adosent à des constructions en limite
- si la longueur implantée en limite séparative n'excède pas 10 m ou 30 % de la longueur de cette limite.

-soit en retrait, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions sans être inférieure à 4 mètres.

La règle générale peut être modifiée pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées dans les propriétés contiguës et pour permettre l'amélioration des constructions existantes.

Le bassin des piscines devra être implanté à 1 mètre minimum des limites séparatives.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est possible entre 0 et 4 mètres.

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

Non réglementé.

**Article UH 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**Article UH 10 - HAUTEUR**

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 10).  
La hauteur maximale est fixée à 7 mètres à l'égout.

Cette hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

La hauteur des bâtiments annexes est limitée à 3,5 mètres à l'égout.

La hauteur des bâtiments implantés en limite séparative est définie comme suit :

- la hauteur sur limite d'une construction implantée en limite séparative doit être inférieure à 3,5 m
- lorsque la construction s'adosse à un bâtiment voisin existant en limite séparative :
  - la hauteur sur limite de la construction projetée doit être inférieure ou égale à 3,5 m, si le bâtiment existant à une hauteur sur limite inférieure ou égale à 3,5 m
  - la hauteur de la construction projetée doit se limiter à la hauteur sur limite du bâtiment existant, si le bâtiment existant à une hauteur sur limite supérieure à 3,5 m.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure aux indications ci-dessus sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

**Article UH 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

Se reporter aux Prescriptions Architecturales et Paysagères (Article DG 12).

**Article UH 12 - STATIONNEMENT**

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 11).

Devront être créées :

- 1 place de stationnement pour une surface de plancher inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>
- 2 places de stationnement pour une surface de plancher supérieure à 50 m<sup>2</sup>

Le stationnement pourra être sous la forme d'un garage fermée et/ou d'une place à l'extérieur

**Article UH 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

Se reporter aux Prescriptions Architecturales et Paysagères (Article DG 13).

Pour les opérations de constructions à partir de 3 lots, il est imposé la réalisation d'espaces communs

**SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****Article UH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**SECTION IV - CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES****Article UH 15 - CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**Article UH 16 - CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## RÈGLEMENT DE LA ZONE UE

### CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone équipée réservée à l'implantation d'activités économiques.

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

##### Article UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et installations non compatibles avec la vocation de la zone.

- Les dépôts
- Les habitations, sauf celles prévues à l'article UE 2
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les parcs d'attraction
- Les parcs résidentiels de loisirs, les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères, les garages collectifs de caravanes et le stationnement de caravanes isolées.
- Les constructions à usage agricole et forestier
- Les installations classées générant des servitudes d'utilité publique.

##### Article UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

**Les occupations ou utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- Les commerces à condition de disposer d'une surface de plancher inférieure à 300 m<sup>2</sup>
- Les constructions nécessaires pour assurer le gardiennage de la zone, à condition d'être intégrées au bâtiment d'activités et dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Les équipements d'intérêt général et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS****Article UE 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 6).

Pour permettre le stationnement des véhicules hors chaussée, les portails doivent être implantés :

- soit à 2,5 mètres minimum de l'alignement\* des voies communales, et des routes départementales à l'intérieur des panneaux d'agglomération,
- soit à 5 mètres minimum du bord de chaussée des routes départementales en dehors des panneaux d'agglomération.

**Article UE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Se reporter aux Dispositions Générales pour l'eau potable et l'assainissement (article DG 7).

**- Electricité, téléphone et autres câblages :**

Les constructeurs, aménageurs sont tenus de réaliser à leur charge, les ouvrages en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau existant sauf en cas d'impossibilité technique.

Ces ouvrages devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur auprès des organismes gestionnaires des réseaux à la date du dépôt de la demande de permis de construire.

**Article UE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

Se reporter aux Dispositions Générales (article DG 8).

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques.

Cette règle générale peut être modifiée pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes dans les propriétés contiguës ou l'extension de constructions non implantées comme indiqué à l'alinéa précédent. Les dimensions des retraits peuvent être adaptées jusqu'à permettre, éventuellement, une implantation en limite de l'alignement sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

En dehors des panneaux d'agglomération, des marges de recul par rapport à l'axe de la RD 4 s'appliquent : 20 mètres pour les constructions à usage économique.

L'implantation des installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

**Article UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Se reporter aux Dispositions Générales (article DG 9).

En fonction de l'implantation et de la configuration des constructions voisines, les bâtiments doivent s'implanter :

- Pour les bâtiments hors contact avec une zone d'habitation :
  - soit en retrait, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions sans être inférieure à 4 mètres.
  - soit en limite séparative, à condition de respecter les règles de sécurité et de protection incendie.
- Pour les bâtiments en contact avec une zone d'habitation :
  - En retrait, à une distance au moins égale à 10 mètres.

La règle générale peut être modifiée pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées dans les propriétés contiguës et pour permettre l'amélioration des constructions existantes.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est possible entre 0 et 10 mètres.

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

Les constructions devront prendre en compte les règles de sécurité et de protection incendie.

**Article UE 9 - EMPRISE AU SOL**

Le Coefficient d'Emprise au Sol est fixé à 0,7.  
La surface couverte ne pourra excéder 70 % du terrain.

**Article UE 10 - HAUTEUR**

Se reporter aux Dispositions Générales (article DG 10).

La hauteur maximale est fixée à 15 mètres au faîtage.

Cette hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure aux indications ci-dessus sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

**Article UE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

Se reporter aux Prescriptions Architecturales et Paysagères (Article DG 12).

Pour les façades, d'autres couleurs que celles prévues au nuancier pourront être autorisées pour des éléments de façade dans le cas d'impératifs liés à la signalétique d'entreprise.

**Article UE 12 - STATIONNEMENT**

Se reporter aux Dispositions Générales (article DG 11).

**Article UE 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

Se reporter aux Prescriptions Architecturales et Paysagères (Article DG 13).

**SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****Article UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**SECTION IV - CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES****Article UE 15 - CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**Article UE 16 - CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## RÈGLEMENT DE LA ZONE UEa

### CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone équipée réservée à l'implantation d'activités artisanales et commerciales.

Elle est concernée par des prescriptions relatives au classement sonore de la RD 43.

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

#### Article UEa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et installations non compatibles avec la vocation de la zone.

- Les dépôts
- Les habitations, sauf celles prévues à l'article UE 2
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les parcs d'attraction
- Les parcs résidentiels de loisirs, les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères et le stationnement de caravanes isolées.
- Les constructions à usage agricole et forestier
- Les installations classées générant des servitudes d'utilité publique
- Les activités industrielles

#### Article UEa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les commerces à condition de disposer d'une surface de plancher inférieure à 450 m<sup>2</sup>.
- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation sous réserve que la surface de plancher créée soit inférieure à 80 % de la surface existante
- Les garages collectifs de caravanes à condition d'être réalisés par aménagement ou changement de destination d'un bâtiment existant
- Les constructions annexes (abris de jardin, garage...) dont la surface est inférieure à 40 m<sup>2</sup>

- Les équipements d'intérêt général et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

### Article UEa 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 6).

Tout accès supplémentaire sur la RD 43 est interdit.

Pour permettre le stationnement des véhicules hors chaussée, les portails doivent être implantés :

- soit à 2,5 mètres minimum de l'alignement\* des voies communales, et des routes départementales à l'intérieur des panneaux d'agglomération,
- soit à 5 mètres minimum du bord de chaussée des routes départementales en dehors des panneaux d'agglomération.

### Article UEa 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se reporter aux Dispositions Générales pour l'eau potable et l'assainissement (article DG 7).

#### - Electricité, téléphone et autres câblages :

Les constructeurs, aménageurs sont tenus de réaliser à leur charge, les ouvrages en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau existant sauf en cas d'impossibilité technique.

Ces ouvrages devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur auprès des organismes gestionnaires des réseaux à la date du dépôt de la demande de permis de construire.

### Article UEa 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

### Article UEa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Se reporter aux Dispositions Générales (article DG 8).

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement de la voie communale n°103.

Cette règle générale peut être modifiée pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes dans les propriétés contiguës ou l'extension de constructions non implantées comme indiqué à l'alinéa précédent. Les dimensions des retraits peuvent être

adaptées jusqu'à permettre, éventuellement, une implantation en limite de l'alignement sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

Des marges de recul par rapport à l'axe de la RD 43 s'appliquent : 15 m pour les habitations et 15 mètres pour les autres constructions.

L'implantation des installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

#### **Article UEa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Se reporter aux Dispositions Générales (article DG 9).

Les constructions doivent s'implanter en retrait, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions sans être inférieure à 4 mètres.

La règle générale peut être modifiée pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées dans les propriétés contiguës et pour permettre l'amélioration des constructions existantes.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est possible entre 0 et 4 mètres.

#### **Article UEa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

#### **Article UEa 9 - EMPRISE AU SOL**

Le Coefficient d'Emprise au Sol est fixé à 0,5.  
La surface couverte ne pourra excéder 50 % du terrain.

#### **Article UEa 10 - HAUTEUR**

Se reporter aux Dispositions Générales (article DG 10).

La hauteur maximale est fixée à 15 mètres au faîtage.

Cette hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure aux indications ci-dessus sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

**Article UEa 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

Se reporter aux Prescriptions Architecturales et Paysagères (Article DG 12).

**Article UEa 12 - STATIONNEMENT**

Se reporter aux Dispositions Générales (article DG 11).

**Article UEa 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

Se reporter aux Prescriptions Architecturales et Paysagères (Article DG 13).

**SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****Article UEa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**SECTION IV - CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES****Article UEa 15 - CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**Article UEa 16 - CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## RÈGLEMENT DE LA ZONE UP

### CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone correspond à un secteur d'équipement collectif voué à une activité de santé, il s'agit de la maison de retraite située dans le quartier de Rodon.

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

##### Article UP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

##### Article UP 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions, installations et occupations du sol à condition d'être vouées à des équipements d'intérêt collectif à vocation de santé.
- Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont liés à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ainsi que pour la gestion des eaux pluviales.
- Les équipements d'intérêt général et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission
- Dans le secteur concerné par les périmètres de protection des captages, les constructions autorisées et soumises à condition sont autorisées
- Dans la zone éloignée relative à la protection des puits de captage, reportée sur le plan de zonage, les constructions et installations permises dans la zone sont autorisées à condition de respecter les prescriptions spécifiques liées à ces captages (*se reporter à la liste et au plan des servitudes d'utilité publique*).

#### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

##### Article UP 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 6).

Pour permettre le stationnement des véhicules hors chaussée, les portails doivent être implantés à 2,5 mètres minimum de l'alignement\* des voies communales.

#### **Article UP 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Se reporter aux Dispositions Générales pour l'eau potable et l'assainissement (Article DG 7).

##### **- Electricité, téléphone et autres câblages :**

Les constructeurs, aménageurs sont tenus de réaliser à leur charge, les ouvrages en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau existant sauf en cas d'impossibilité technique.

Ces ouvrages devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur auprès des organismes gestionnaires des réseaux à la date du dépôt de la demande de permis de construire.

#### **Article UP 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

#### **Article UP 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 8).

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies communales.

Cette règle générale peut être modifiée pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes dans les propriétés contiguës ou l'extension de constructions non implantées comme indiqué à l'alinéa précédent. Les dimensions des retraits peuvent être adaptées jusqu'à permettre, éventuellement, une implantation en limite de l'alignement sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

L'implantation des installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

#### **Article UP 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 9).

En fonction de l'implantation et de la configuration des constructions voisines, les bâtiments doivent s'implanter :

-soit en limite séparative,

- si la hauteur sur limite est inférieure à 3,5 m
- si elles s'adossent à un bâtiment voisin en limite séparative, dans ce cas :

- lorsque le bâtiment existant à une hauteur sur limite inférieure ou égale à 3,5 m, la hauteur sur limite de la construction projetée doit être inférieure ou égale à 3,5 m.
  - lorsque le bâtiment existant à une hauteur sur limite supérieure à 3,5 m, la hauteur de la construction projetée doit se limiter à la hauteur sur limite du bâtiment existant.
- à l'intérieur d'un ensemble d'habitations en bande ou jumelées si elles s'adosent à des constructions en limite
  - si la longueur implantée en limite séparative n'excède pas 10 m ou 30 % de la longueur de cette limite

-soit en retrait, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions sans être inférieure à 4 mètres.

La règle générale peut être modifiée pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées dans les propriétés contiguës et pour permettre l'amélioration des constructions existantes.

L'implantation des installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est possible entre 0 et 4 mètres.

#### **Article UP 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

#### **Article UP 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

#### **Article UP 10 - HAUTEUR**

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 10).

La hauteur maximale est fixée à 12 mètres à l'égout.

Cette hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

La hauteur des bâtiments annexes est limitée à 3,50 mètres à l'égout.

La hauteur des bâtiments implantés en limite séparative est définie comme suit :

- la hauteur sur limite d'une construction implantée en limite séparative doit être inférieure à 3,5 m
- lorsque la construction s'adosse à un bâtiment voisin existant en limite séparative :

- la hauteur sur limite de la construction projetée doit être inférieure ou égale à 3,5 m, si le bâtiment existant à une hauteur sur limite inférieure ou égale à 3,5 m
- la hauteur de la construction projetée doit se limiter à la hauteur sur limite du bâtiment existant, si le bâtiment existant à une hauteur sur limite supérieure à 3,5 m.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure aux indications ci-dessus sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

**Article UP 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

Se reporter aux Prescriptions Architecturales et Paysagères (Article DG 12).

**Article UP 12 - STATIONNEMENT**

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 11).

**Article UP 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

Se reporter aux Prescriptions Architecturales et Paysagères (Article DG 13).

**SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****Article UP 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**SECTION IV - CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES****Article UP 15 - CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**Article UP 16 - CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

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

---

## RÈGLEMENT DE LA ZONE AU1

### CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit de zones à urbaniser non opérationnelles, non ouvertes à l'urbanisation.

Ce sont des secteurs de développement futur du Bourg de Briennon, notamment pour l'accueil de nouveaux habitants.

Les zones AU1 nécessiteront une évolution du PLU pour être ouvertes à l'urbanisation. Cette ouverture à l'urbanisation se réalisera, si les besoins le nécessitent en fonction du bilan du PLU sur les besoins recensés en terme de logements et des capacités offertes à la commune au niveau des documents supra-communaux et à condition de respecter une ouverture progressive des zones, les unes après les autres.

L'aménagement de cette zone devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation (cf. pièce n°3 du dossier de PLU).

Ces zones ne comportent aucune construction.

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

##### Article AU1 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions, installations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

##### Article AU1 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

#### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

##### Article AU1 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Non réglementé.

##### Article AU1 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Non réglementé.

**Article AU1 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

**Article AU1 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 8).

L'implantation des installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

**Article AU1 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 9).

Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.

**Article AU1 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

**Article AU1 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**Article AU1 10 - HAUTEUR**

Non réglementé.

**Article AU1 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

Non réglementé.

**Article AU1 12 - STATIONNEMENT**

Non réglementé.

**Article AU1 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

Non réglementé.

**SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Article AU1 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**SECTION IV - CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES**

**Article AU1 15 - CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**Article AU1 16 - CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## RÈGLEMENT DE LA ZONE AU2

### CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à urbaniser non opérationnelle, non ouverte à l'urbanisation.

Elle représente un secteur de développement futur du Bourg de Briennon, notamment pour l'accueil de nouveaux habitants.

Elle nécessite une évolution du PLU pour être ouverte à l'urbanisation. Cette ouverture à l'urbanisation se réalisera après 2022, si les besoins le nécessitent en fonction du bilan du PLU sur les besoins recensés en terme de logements et des capacités offertes à la commune au niveau des documents supra-communaux, et si l'assainissement est en capacité suffisante et à condition que les deux zones AU1 du bourg soient construites à au moins 50%, et avec une ouverture progressive de la zone.

L'aménagement de la zone AU2 du Bourg devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation (cf. pièce n°3 du dossier de PLU).

Cette zone AU2 comporte des constructions, il est donc prévu de leur permettre des évolutions, tant qu'elles ne seront pas ouvertes à l'urbanisation.

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

#### Article AU2 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions, installations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

#### Article AU2 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.
- Les bâtiments d'habitation disposant d'une surface de plancher de minimum 60 m<sup>2</sup> peuvent faire l'objet :
  - o D'une extension limitée de la surface de plancher existante, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total<sup>1</sup> (existant + extension).
  - o De constructions annexes (abris de jardin, garage...) à une habitation existante dont la surface au sol est inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> (hors piscine) au total sur l'unité foncière.

<sup>1</sup> Si le bâtiment possède déjà une surface de plancher de 250 m<sup>2</sup>, aucune extension ne sera autorisée. L'extension peut se réaliser en extension au sol ou en surélévation en respectant la hauteur définie.

- D'une piscine à condition d'être liée à une habitation présente dans la zone et dont la surface au sol est inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>.
- Les changements de destination si la vocation devient l'habitation ou si ils sont liés à une activité touristique (gîtes, chambres d'hôtes...), dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

### Article AU2 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 6).

### Article AU2 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se reporter aux Dispositions Générales pour l'eau potable et l'assainissement (Article DG 7).

#### - Electricité, téléphone et autres câblages :

Les constructeurs, aménageurs sont tenus de réaliser à leur charge, les ouvrages en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau existant sauf en cas d'impossibilité technique.

Ces ouvrages devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur auprès des organismes gestionnaires des réseaux à la date du dépôt de la demande de permis de construire.

### Article AU2 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

### Article AU2 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 8).

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum :

- de 10 mètres par rapport à l'alignement de la RD 43
- de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies communales.

Cette règle générale peut être modifiée pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes dans les propriétés contiguës ou l'extension de constructions non implantées comme indiqué à l'alinéa précédent. Les dimensions des retraits peuvent être adaptées jusqu'à permettre, éventuellement, une implantation en limite de l'alignement sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

L'implantation des installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

#### **Article AU2 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 9).

En fonction de l'implantation et de la configuration des constructions voisines, les bâtiments doivent s'implanter :

-soit en limite séparative,

- si la hauteur sur limite est inférieure à 3,5 m
- si elles s'adossent à un bâtiment voisin en limite séparative, dans ce cas :
  - lorsque le bâtiment existant à une hauteur sur limite inférieure ou égale à 3,5 m, la hauteur sur limite de la construction projetée doit être inférieure ou égale à 3,5 m.
  - lorsque le bâtiment existant à une hauteur sur limite supérieure à 3,5 m, la hauteur de la construction projetée doit se limiter à la hauteur sur limite du bâtiment existant.
- à l'intérieur d'un ensemble d'habitations en bande ou jumelées si elles s'adossent à des constructions en limite
- si la longueur implantée en limite séparative n'excède pas 10 m ou 30 % de la longueur de cette limite

-soit en retrait, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions sans être inférieure à 4 mètres.

La règle générale peut être modifiée pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées dans les propriétés contiguës et pour permettre l'amélioration des constructions existantes.

Le bassin des piscines devra être implanté à 1 mètre minimum des limites séparatives.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est possible entre 0 et 4 mètres.

#### **Article AU2 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

#### **Article AU2 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**Article AU2 10 - HAUTEUR**

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 10).

La hauteur maximale est fixée à 7 mètres à l'égout.

Cette hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

La hauteur des bâtiments annexes est limitée à 3,50 mètres à l'égout.

La hauteur des bâtiments implantés en limite séparative est définie comme suit :

- la hauteur sur limite d'une construction implantée en limite séparative doit être inférieure à 3,5 m
- lorsque la construction s'adosse à un bâtiment voisin existant en limite séparative :
  - la hauteur sur limite de la construction projetée doit être inférieure ou égale à 3,5 m, si le bâtiment existant à une hauteur sur limite inférieure ou égale à 3,5 m
  - la hauteur de la construction projetée doit se limiter à la hauteur sur limite du bâtiment existant, si le bâtiment existant à une hauteur sur limite supérieure à 3,5 m.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure aux indications ci-dessus sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

**Article AU2 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

Se reporter aux Prescriptions Architecturales et Paysagères (Article DG 12).

**Article AU2 12 - STATIONNEMENT**

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 11).

Devront être créées :

- 1 place de stationnement pour une surface de plancher inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>
- 2 places de stationnement pour une surface de plancher supérieure à 50 m<sup>2</sup>

Le stationnement pourra être sous la forme d'un garage fermée et/ou d'une place à l'extérieur

**Article AU2 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

Se reporter aux Prescriptions Architecturales et Paysagères (Article DG 13).

**SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Article AU2 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**SECTION IV - CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES**

**Article AU2 15 - CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**Article AU2 16 - CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

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

---

## RÈGLEMENT DE LA ZONE A

### CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone agricole est à protéger de l'urbanisation afin de permettre à l'agriculture de se développer sans contrainte.

Elle comprend un sous-secteur An, dans lequel les possibilités de construction sont limitées.

Elle comprend un sous-secteur Ae, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), permettant l'évolution des activités existantes.

Cette zone agricole est également concernée par plusieurs trames :

- Pour la protection des zones humides
- Pour la protection des corridors écologiques.

Une partie de la zone est concernée par les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (sous secteur indicés « i »), celles relatives au périmètre de protection des puits de captage et par les prescriptions relatives au classement sonore de la RD 43.

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

#### Article A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions sauf celles mentionnées à l'article A 2.

#### Article A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

**En zones A et Ai :**

- Les constructions, réhabilitations et extensions nécessaires à l'exploitation agricole (bâtiment, locaux de transformation, de conditionnement et de vente, tunnels, silos, serres...).
- Les constructions, réhabilitation et extensions à usage d'habitation et leurs annexes (abris de jardin, garages, piscines...) si elles sont liées et nécessaires au bon fonctionnement d'une exploitation agricole\* existante.
- Les aménagements et extensions limitées de bâtiments existants nécessaires au développement des activités d'agrotourisme, complémentaires à une exploitation agricole existante.

Extension limitée : la surface de plancher créée doit être inférieure ou égale à 50 % de la surface de plancher existante, sans que la surface de plancher totale ne puisse excéder

140 m<sup>2</sup>. Pour les bâtiments ayant déjà atteint ce seuil, une extension pourra être autorisée sous réserve que la surface de plancher créée soit inférieure ou égale à 10 % de la surface de plancher existante.

- Les exhaussements ou affouillements des sols nécessaires à la réalisation des types d'occupation autorisés dans la zone, sous réserve que ceux-ci s'intègrent dans le paysage.
- Dans la zone couverte par le périmètre d'un corridor écologique identifié au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, uniquement les bâtiments agricoles, les constructions et installations autorisées précédemment à condition d'être nécessaires à une exploitation agricole existante dans le périmètre ou à proximité immédiate.

#### **En zones A, Ai, Ae et An :**

- L'adaptation et la réfection des constructions existantes.
- Les bâtiments d'habitation, implantés dans une zone agricole (A, Ai, Ae ou An) ou dans une zone limitrophe à la zone agricole, disposant d'une surface de plancher de minimum 60 m<sup>2</sup> peuvent faire l'objet, dans la zone agricole citée précédemment ou dans une zone limitrophe :
  - o D'une extension limitée de la surface de plancher existante, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total<sup>2</sup> (existant + extension).
  - o De constructions annexes (abris de jardin, garage...) à une habitation existante dont la surface au sol est inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> (hors piscine) au total sur l'unité foncière.
  - o D'une piscine à condition d'être liée à une habitation présente dans la zone et dont la surface au sol est inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>.
- Les changements de destination des bâtiments repérés sur le plan de zonage, dans le volume existant, si la vocation devient l'habitation ou si ils sont liés à une activité touristique (gîtes, chambres d'hôtes...), dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole. Pour le bâtiment pouvant changer de destination n°26, il faut également que ce changement de destination conduise à une réduction de la vulnérabilité pour la partie située en zone inondable.
- Les garages collectifs de caravanes à condition d'être réalisés par aménagement ou changement de destination d'un bâtiment existant.
- Dans les zones relatives à la protection des puits de captage, reportée sur le plan de zonage, les constructions et installations permises dans la zone sont autorisées à condition de respecter les prescriptions spécifiques liées à ces captages (*se reporter à la liste et au plan des servitudes d'utilité publique*).

#### **En zone Ae :**

- Le changement de destination à vocation économique.
- L'extension à vocation économique, dans la limite totale après extension de 450 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

---

<sup>2</sup> Si le bâtiment possède déjà une surface de plancher de 250 m<sup>2</sup>, aucune extension ne sera autorisée. L'extension peut se réaliser en extension au sol ou en surélévation en respectant la hauteur définie.

**En zone Ai :**

- Toutes les constructions et installations permises dans la zone sont autorisées à condition de respecter les prescriptions spécifiques du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (*se reporter à la liste et au plan des servitudes d'utilité publique*).

**En zones A, Ai, Ae et An, y compris dans le périmètre d'un corridor écologique identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :**

- Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont liés à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ainsi que pour la gestion des eaux pluviales.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**Dans les secteurs humides délimités au plan de zonage au titre de l'art L.151-23 du code de l'urbanisme :**

- seuls sont autorisés les travaux liés à l'entretien ou à la création des ouvrages techniques strictement nécessaires à l'exploitation des zones et secteurs humides sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS****Article A 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 6).

Pour permettre le stationnement des véhicules hors chaussée, les portails doivent être implantés :

- soit à 2,5 mètres minimum de l'alignement\* des voies communales, et des routes départementales à l'intérieur des panneaux d'agglomération,
- soit à 5 mètres minimum du bord de chaussée des routes départementales en dehors des panneaux d'agglomération.

**Article A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Se reporter aux Dispositions Générales pour l'assainissement des eaux pluviales (article DG 7).

**- 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 ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence d'un réseau public de distribution d'eau potable, la desserte par des sources, puits ou forage est admise dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

**- Assainissement : eaux usées**

Il est conseillé de se référer à l'étude de zonage d'assainissement.

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées (excepté les bâtiments agricoles) doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, avec la réalisation d'une pompe de relevage si nécessaire, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Le dispositif d'évacuation doit être prévu dans les parties privatives en séparatif.

En l'absence d'un tel réseau, un assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur est autorisé (Cf. étude de zonage d'assainissement).

Tout rejet d'effluent non domestique dans le réseau d'assainissement est soumis à autorisation. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié.

**- Protection incendie**

Toute opération doit prévoir la défense incendie par l'installation de poteaux d'incendie ou de réservoirs répondant aux exigences du Service de la Protection Civile.

**Article A 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

Se reporter aux Dispositions Générales (article DG 8).

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Cette règle générale peut être modifiée pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes dans les propriétés contiguës ou l'extension de constructions non implantées comme indiqué à l'alinéa précédent. Les dimensions des retraits peuvent être adaptées jusqu'à permettre, éventuellement, une implantation en limite de l'alignement sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

En dehors des panneaux d'agglomération, des marges de recul s'appliquent par rapport à l'axe des routes départementales :

- RD 4 : 25 m pour les habitations et 20 m pour les autres constructions
- RD 35 et RD 43 : 15 m pour toutes les constructions.

L'implantation des installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

#### **Article A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Se reporter aux Dispositions Générales (article DG 9).

En fonction de l'implantation et de la configuration des constructions voisines, les bâtiments doivent s'implanter en retrait, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions sans être inférieure à 4 mètres.

La règle générale peut être modifiée pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées dans les propriétés contiguës et pour permettre l'amélioration des constructions existantes.

Le bassin des piscines devra être implanté à 1 mètre minimum des limites séparatives.

L'implantation des installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est possible entre 0 et 4 mètres.

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

Les constructions annexes et piscine doivent s'implanter à une distance maximale de 20 mètres de tout point de la construction d'habitation principale. Cette règle ne concerne pas les annexes à usage agricole.

#### **Article A 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

#### **Article A 10 - HAUTEUR**

Se reporter aux Dispositions Générales (article DG 10).

##### **En zones A et Ai :**

La hauteur maximale est fixée à :

- 15 mètres au faîtage pour les bâtiments agricoles.

##### **En zones A, Ai, Ae et An :**

La hauteur maximale est fixée à 7 mètres à l'égout pour les constructions à usage d'habitation.

La hauteur des bâtiments annexes est limitée à 3,50 mètres à l'égout.

Ces hauteurs ne s'appliquent pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques liées aux constructions agricoles, et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

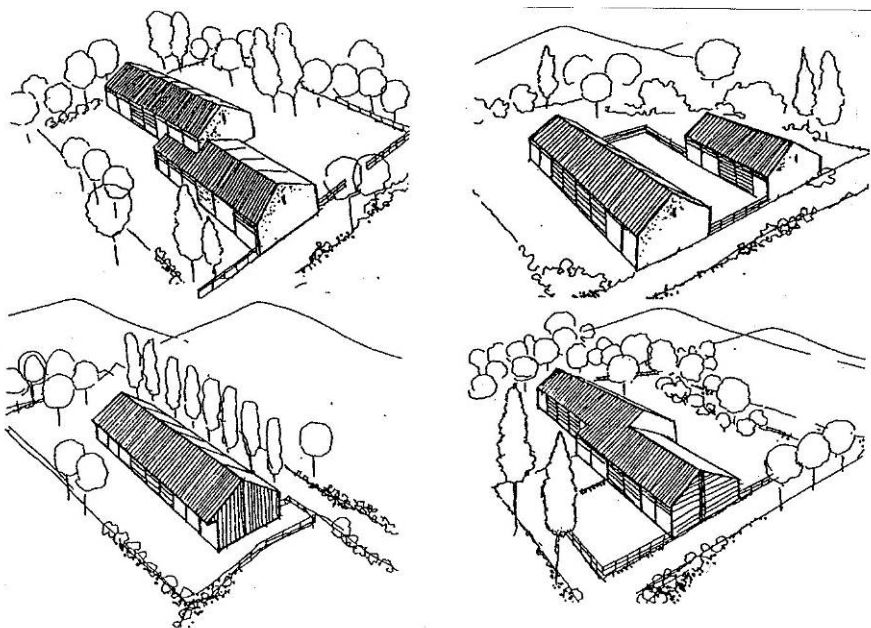
Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure aux indications ci-dessus sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

Toutes ces hauteurs ne doivent pas compromettre la protection des cônes de vue, repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, sur le plan de zonage.

#### Article A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Se reporter aux Prescriptions Architecturales et Paysagères (Article DG 12).

Pour les constructions agricoles, la monotonie des bâtiments peut être estompée par l'utilisation de différents matériaux d'habillage, des variations de hauteur dans les toitures et des ruptures de volumes.



#### Article A 12 - STATIONNEMENT

Se reporter aux Dispositions Générales (article DG 11).

**En zones A, Ai, Ae et An :**

Devront être créées :

- 1 place de stationnement pour une surface de plancher inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>
- 2 places de stationnement pour une surface de plancher supérieure à 50 m<sup>2</sup>

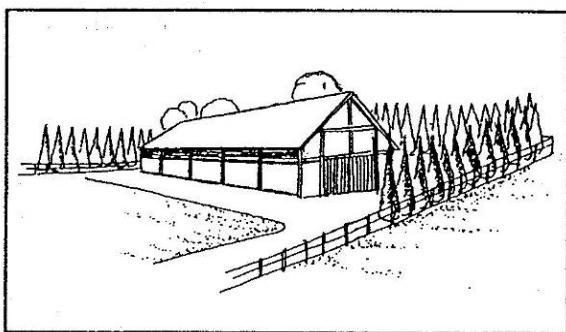
Le stationnement pourra être sous la forme d'un garage fermée et/ou d'une place à l'extérieur.

**Article A 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

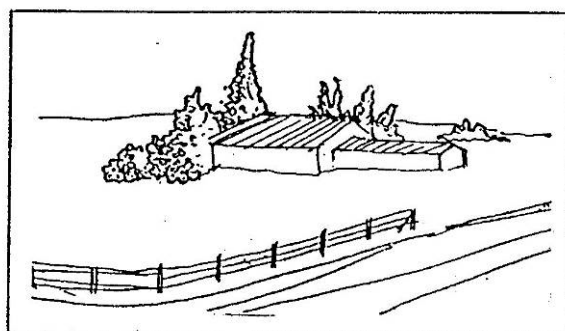
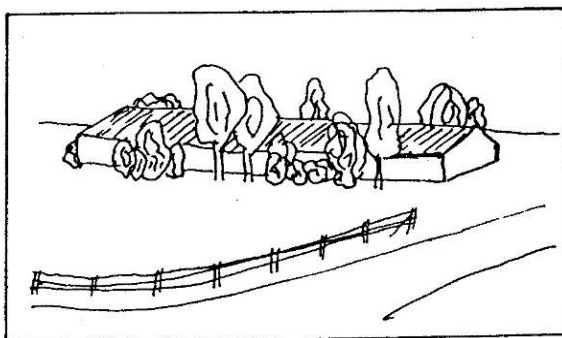
Se reporter aux Prescriptions Architecturales et Paysagères (Article DG 13).

Les haies bocagères, bosquets isolés, longeront les bâtiments pour les absorber au maximum, masqueront une partie moins esthétique.

Il est préférable de raccrocher le bâtiment à des éléments végétaux existants ou de le placer en lisière d'un boisement.



Les haies de conifères sont particulièrement mal adaptées à la région.



Il est préférable de raccrocher le bâtiment à des éléments végétaux existants ou de le placer en lisière d'un boisement.

Les éléments végétaux localisés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent respecter les prescriptions présentes dans l'annexe 4 du présent règlement.

Dans toutes les zones humides identifiées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, sont interdits les affouillements et exhaussements du sol sauf s'ils sont strictement liés à l'entretien ou la préservation de ces zones humides et aux installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

**SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****Article A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**SECTION IV - CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES**

**Article A 15 - CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**Article A 16 - CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

**TITRE IV**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX**  
**ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

---

## RÈGLEMENT DE LA ZONE N

### CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone naturelle et forestière, équipée ou non, est à protéger en raison de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend des sous-secteurs N et Ni de protection stricte.

Elle comprend des sous-secteurs Ns et Nsi correspondant aux Espaces Naturels Sensibles.

Elle comprend un sous-secteur Nf de protection des bois Crétin, de Brate et de Joux.

Elle comprend un sous-secteur Nh de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), pour le quartier d'habitations des Sables, dans lequel des constructions sont présentes et dont le règlement permet leur évolution.

Cette zone naturelle est également concernée par plusieurs trames :

- Pour l'exploitation des carrières
- Pour la protection des zones humides
- Pour la protection des corridors écologiques.

Une partie de la zone est concernée par des prescriptions relatives à la protection autour du monument inscrit, par les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (sous-secteur indicés « i »), celles relatives aux périmètres de protection des puits de captage et par les prescriptions relatives au classement sonore de la RD 43.

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

#### Article N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions, installations et occupations du sol, sauf celles mentionnées à l'article N 2.

#### Article N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

**En zone Nh:**

- L'extension, la transformation et la réhabilitation des bâtiments existants à condition qu'ils aient une emprise au sol supérieure à 50 m<sup>2</sup> :

- L'extension mesurée des bâtiments existants est autorisée sous réserve que la surface de plancher créée soit inférieure ou égale à 50 % de la surface de plancher existante, sans que la surface de plancher totale ne puisse excéder 250 m<sup>2</sup>.
  - La transformation intérieure sans changement de volume extérieur à condition que la desserte par les réseaux (électricité, adduction d'eau...) soit assurée et n'engendre pas de coût supplémentaire pour la Commune
  - Les changements de destination, dans le volume existant, si la vocation devient l'habitation ou si ils sont liés à une activité touristique (gîtes, chambres d'hôtes...), dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole.
  - Les garages collectifs de caravanes à condition d'être réalisés par aménagement ou changement de destination d'un bâtiment existant.
- Les constructions annexes (abris de jardin, garage...) dont la surface est inférieure à 40 m<sup>2</sup> (hors piscine).
  - Les piscines à condition d'être liées à une habitation présente dans la zone.
  - Les abris d'animaux si leur surface ne dépasse pas 30 m<sup>2</sup> et leur hauteur 3,50 mètres.

**En zones N et Ni :**

- L'adaptation et la réfection des constructions existantes
- Les bâtiments d'habitation, implantés dans une zone naturelle (N ou Ni) ou dans une zone limitrophe à la zone naturelle disposant d'une surface de plancher de minimum 60 m<sup>2</sup> peuvent faire l'objet, dans la zone naturelle citée précédemment ou dans une zone limitrophe :
  - D'une extension limitée de la surface de plancher existante, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total<sup>3</sup> (existant + extension).
  - De constructions annexes (abris de jardin, garage...) à une habitation existante dont la surface au sol est inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> (hors piscine) au total sur l'unité foncière.
  - D'une piscine à condition d'être liée à une habitation présente dans la zone et dont la surface au sol est inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>.
- Les changements de destination des bâtiments repérés sur le plan de zonage, dans le volume existant, si la vocation devient l'habitation ou si ils sont liés à une activité touristique (gîtes, chambres d'hôtes...), dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole.
- Les garages collectifs de caravanes à condition d'être réalisés par aménagement ou changement de destination d'un bâtiment existant.

---

<sup>3</sup> Si le bâtiment possède déjà une surface de plancher de 250 m<sup>2</sup>, aucune extension ne sera autorisée. L'extension peut se réaliser en extension au sol ou en surélévation en respectant la hauteur définie.

- Sur les parcs repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sont autorisées uniquement les extensions des bâtiments d'habitation respectant les conditions définies précédemment, les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif (*se reporter à l'annexe n°4 du présent règlement*).

**En zone Nf :**

- Les constructions et installations, y compris les installations classées, nécessaires à l'exploitation forestière.

**En zones N, Ni, Nh, Ns, Nsi et Nf, y compris dans le périmètre d'un corridor écologique identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :**

- Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont liés à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ainsi que pour la gestion des eaux pluviales.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Dans les zones relatives à la protection des puits de captage, reportées sur le plan de zonage, les constructions et installations permises dans la zone sont autorisées à condition de respecter les prescriptions spécifiques liées à ces captages (*se reporter à la liste et au plan des servitudes d'utilité publique*).
- Les constructions et occupations du sol sont autorisées à condition de ne pas compromettre la continuité des liaisons modes doux existantes ou la création de nouvelles liaisons, telles qu'identifiées sur le plan de zonage, à moins de recréer en remplacement une nouvelle liaison modes doux de caractéristiques équivalentes.

**En zones Ni et Nsi :**

- Toutes les constructions et installations permises dans la zone sont autorisées à condition de respecter les prescriptions spécifiques du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (*se reporter à la liste et au plan des servitudes d'utilité publique*).

**Dans la zone N couverte par une trame spécifique relative à l'exploitation des carrières :**

- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Le stockage des matériaux issus des carrières,
- Les installations nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des carrières.

**Dans les secteurs humides délimités au plan de zonage au titre de l'art L.151-23 du code de l'urbanisme :**

- seuls sont autorisés les travaux liés à l'entretien ou à la création des ouvrages techniques strictement nécessaires à l'exploitation des zones et secteurs humides sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

### Article N 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 6).

Pour permettre le stationnement des véhicules hors chaussée, les portails doivent être implantés :

- soit à 2,5 mètres minimum de l'alignement\* des voies communales, et des routes départementales à l'intérieur des panneaux d'agglomération,
- soit à 5 mètres minimum du bord de chaussée des routes départementales en dehors des panneaux d'agglomération.

### Article N 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se reporter aux Dispositions Générales pour l'assainissement des eaux pluviales (article DG 7).

#### - 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 ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence d'un réseau public de distribution d'eau potable, la desserte par des sources, puits ou forage est admise dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

#### - Assainissement : eaux usées

Il est conseillé de se référer à l'étude de zonage d'assainissement.

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, avec la réalisation d'une pompe de relevage si nécessaire, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Le dispositif d'évacuation doit être prévu dans les parties privatives en séparatif.

En l'absence d'un tel réseau, un assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur est autorisé (Cf. étude de zonage d'assainissement).

Tout rejet d'effluent non domestique dans le réseau d'assainissement est soumis à autorisation. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié.

**- Protection incendie**

Toute opération doit prévoir la défense incendie par l'installation de poteaux d'incendie ou de réservoirs répondant aux exigences du Service de la Protection Civile.

**Article N 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

Se reporter aux Dispositions Générales (article DG 8).

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Cette règle générale peut être modifiée pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes dans les propriétés contiguës ou l'extension de constructions non implantées comme indiqué à l'alinéa précédent. Les dimensions des retraits peuvent être adaptées jusqu'à permettre, éventuellement, une implantation en limite de l'alignement sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

En dehors des panneaux d'agglomération, des marges de recul s'appliquent par rapport à l'axe des routes départementales :

- RD 4 : 25 m pour les habitations et 20 m pour les autres constructions
- RD 35 et RD 43 : 15 m pour toutes les constructions.

L'implantation des installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

**Article N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Se reporter aux Dispositions Générales (article DG 9).

Les bâtiments doivent s'implanter :

-soit en limite séparative,

- si la hauteur sur limite est inférieure à 3,5 m
- si elles s'adosent à un bâtiment voisin en limite séparative, dans ce cas :
  - lorsque le bâtiment existant à une hauteur sur limite inférieure ou égale à 3,5 m, la hauteur sur limite de la construction projetée doit être inférieure ou égale à 3,5 m.

- lorsque le bâtiment existant à une hauteur sur limite supérieure à 3,5 m, la hauteur de la construction projetée doit se limiter à la hauteur sur limite du bâtiment existant.

-soit en retrait, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions sans être inférieure à 4 mètres.

La règle générale peut être modifiée pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées dans les propriétés contiguës et pour permettre l'amélioration des constructions existantes.

Le bassin des piscines devra être implanté à 1 mètre minimum des limites séparatives.

L'implantation des installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est possible entre 0 et 4 mètres.

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

Les constructions annexes et piscine doivent s'implanter à une distance maximale de 20 mètres de tout point de la construction d'habitation principale.

#### **Article N 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

#### **Article N 10 - HAUTEUR**

Se reporter aux Dispositions Générales (article DG 10).

##### **En zones N et Ni :**

La hauteur maximale est fixée 7 mètres à l'égout pour les constructions à usage d'habitation.

La hauteur des bâtiments annexes est limitée à 3,50 mètres à l'égout.

##### **En zone Nh :**

La hauteur maximale est fixée 7 mètres à l'égout pour les constructions à usage d'habitation.

La hauteur des bâtiments annexes est limitée à 3,50 mètres à l'égout.

La hauteur des abris d'animaux est fixée à 3,50 mètres à l'égout.

##### **En zone Nf :**

La hauteur maximale est fixée 15 mètres au faîtage

Ces hauteurs ne s'appliquent pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

Toutes ces hauteurs ne doivent pas compromettre la protection des cônes de vue, repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, sur le plan de zonage.

La hauteur des bâtiments implantés en limite séparative est définie comme suit :

- la hauteur sur limite d'une construction implantée en limite séparative doit être inférieure à 3,5 m
- lorsque la construction s'adosse à un bâtiment voisin existant en limite séparative :
  - la hauteur sur limite de la construction projetée doit être inférieure ou égale à 3,5 m, si le bâtiment existant à une hauteur sur limite inférieure ou égale à 3,5 m
  - la hauteur de la construction projetée doit se limiter à la hauteur sur limite du bâtiment existant, si le bâtiment existant à une hauteur sur limite supérieure à 3,5 m.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure aux indications ci-dessus sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

#### **Article N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

Se reporter aux Prescriptions Architecturales et Paysagères (Article DG 12).

#### **Article N 12 - STATIONNEMENT**

Se reporter aux Dispositions Générales (article DG 11).

##### **En zones N, Ni et Nh :**

Devront être créées :

- 1 place de stationnement pour une surface de plancher inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>
- 2 places de stationnement pour une surface de plancher supérieure à 50 m<sup>2</sup>

Le stationnement pourra être sous la forme d'un garage fermée et/ou d'une place à l'extérieur.

#### **Article N 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

Se reporter aux Prescriptions Architecturales et Paysagères (Article DG 13).

Les éléments végétaux localisés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent respecter les prescriptions présentes dans l'annexe 4 du présent règlement.

Dans toutes les zones humides identifiées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, sont interdits les affouillements et exhaussements du sol sauf s'ils sont strictement liés à l'entretien ou la préservation de ces zones humides et aux installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

### **SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**SECTION IV - CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES**

**Article N 15 - CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**Article N 16 - CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## ANNEXE 1 : DEFINITIONS

Ces définitions sont données à titre d'information pour faciliter l'application du règlement.

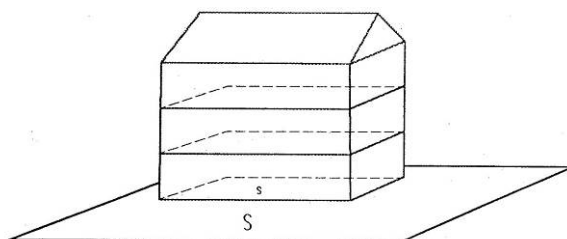
### ALIGNEMENT :

L'alignement est la détermination, par l'autorité administrative compétente, de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (art. L.111.1 et L.111.2 du Code de la Voirie Routière).

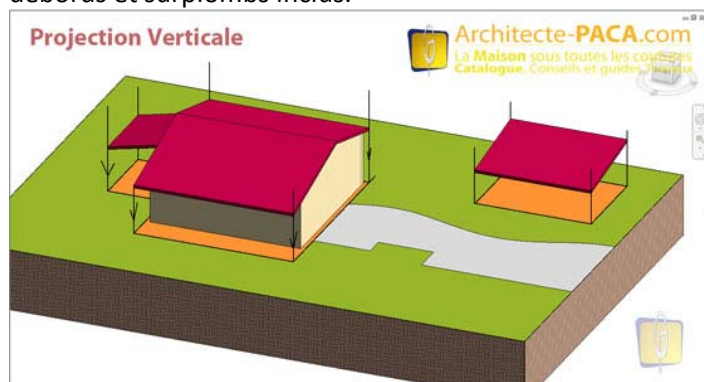
### COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (CES)

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

$$\text{CES} = s/S$$



L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.



### COUPE ET ABATTAGE D'ARBRES

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

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichement, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière.

C'est le cas des :

- . coupes rases suivies de régénération
- . substitutions d'essences forestières.

### **DEFRICHEMENT**

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

Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

### **EMPLACEMENT RESERVE**

#### **Articles L.151-41 et R.123.11 d) du Code de l'Urbanisme**

Les plans locaux d'urbanisme peuvent fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ou espaces nécessaires aux continuités écologiques.

Le propriétaire, d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un Plan Local d'Urbanisme pour un ouvrage public, peut dès que le P.L.U. est opposable aux tiers, même si à cette date une décision de sursis lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition.

La collectivité ou le service public au bénéfice duquel le terrain est réservé doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en Mairie de la demande de propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en Mairie de cette demande.

#### **Article L.423.1 du Code de l'Urbanisme**

Les terrains bâtis ou non, inscrits en emplacement réservé par un P.L.U., sont inconstructibles, sauf à obtenir exceptionnellement un permis pour une construction à caractère précaire, sur avis favorable de la collectivité intéressée à l'opération.

#### **Article R.123.10 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme**

Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à une collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

**ESPACES BOISES CLASSES (EBC)**

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

Les coupes et abattages d'arbres\* sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, à l'exception de celles qui en sont dispensées par l'arrêté préfectoral du 18 septembre 1978.

Les défrichements\* sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés à l'exception de ceux qui figurent à l'article L.311.2 du code forestier et interdits dans les espaces boisés classés.

**SURFACE DE PLANCHER**

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

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