

Commune de

MONTAGNY



(Département de La Loire)

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

## 5. REGLEMENT

Arrêté par DCM le 15 décembre 2016

Approuvé par DCM le.....

### APTITUDES AMENAGEMENT

Agence de Roanne :  
Espace Saint Louis Rue Raffin 42300 Roanne –  
Tél/fax : 04 77 71 28 82

[aptitudes.amenagement@orange.fr](mailto:aptitudes.amenagement@orange.fr)

# Sommaire

|                                                                          |               |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>TITRE I : Dispositions générales .....</b>                            | <b>2</b>      |
| Dispositions générales administratives .....                             | 3             |
| Dispositions générales techniques.....                                   | 6             |
| <br><b>TITRE II : Dispositions applicables aux zones urbaines .....</b>  | <br><b>21</b> |
| Dispositions applicables à la zone UB .....                              | 22            |
| Dispositions applicables à la zone UC/UCe.....                           | 27            |
| Dispositions applicables à la zone UE .....                              | 32            |
| <br><b>TITRE III : Dispositions applicables aux zones à</b>              |               |
| <b>urbaniser .....</b>                                                   | <b>38</b>     |
| Dispositions applicables à la zone AUa .....                             | 39            |
| <br><b>TITRE IV : Dispositions applicables aux zones agricoles.....</b>  | <br><b>44</b> |
| Dispositions applicables à la zone A y compris la zone Ae.....           | 45            |
| <br><b>TITRE V : Dispositions applicables aux zones naturelles .....</b> | <br><b>52</b> |
| Dispositions applicables à la zone N.....                                | 53            |
| <br><b>ANNEXES : .....</b>                                               | <br><b>58</b> |
| <b>Annexe 1 : Essences végétales conseillées.....</b>                    | <b>59</b>     |

## **TITRE I**

### **DISPOSITIONS GENERALES**

#### **DISPOSITIONS GENERALES ADMINISTRATIVES**

#### **DISPOSITIONS GENERALES TECHNIQUES**

# DISPOSITIONS GENERALES

## ADMINISTRATIVES

### ARTICLE DG 1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de MONTAGNY, dans le département de la Loire.

Il fixe, sous réserve de toutes autres réglementations en vigueur, les conditions d'utilisation et d'occupation des sols applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan.

En dérogation aux dispositions de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme du PLU s'appliquent sur la parcelle telle qu'elle résulte de la division (et non sur l'unité foncière d'origine).

### ARTICLE DG 2 PORTEE JURIDIQUE DU REGLEMENT DU P.L.U

Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes aux dispositions des règlements qu'ils soient écrits ou graphiques.

L'autorité chargée d'instruire les demandes doit donc procéder à l'instruction et délivrer les autorisations tant sur la base de ces deux documents que sur la base de prescriptions particulières édictées à partir d'autres législations et réglementations ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol. Ces servitudes d'utilité publiques sont annexées au PLU.

Tous les documents et normes opposables aux autorisations d'urbanisme et d'occupations du sol ne figurent pas exclusivement dans le Code de l'urbanisme.

D'autres textes législatifs et d'autres codes (environnement, rural, minier, santé, civil) sont opposables aux autorisations d'urbanisme et d'occupation des sols.

### ARTICLE DG 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles, en zones naturelles et forestières.

1. **Les zones urbaines** sont dites zones U. Selon l'article R. 151-18 du Code de l'Urbanisme, 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.

La zone urbaine comporte :

- la zone UB est une zone urbaine mixte dense qui correspond au centre bourg
- la zone UC est une zone urbaine pavillonnaire qui correspond aux extensions résidentielles contemporaines. Elle comprend une zone UCe réservée aux équipements publics ou d'intérêt collectif.
- la zone UE est une zone urbaine réservée aux activités économiques.

**2. les zones à urbaniser** sont dites zones AU. Selon l'article R. 151-20 du Code de l'Urbanisme, peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouvert à l'urbanisation.

La zone à urbaniser comporte :

- la zone AUa est une zone à urbaniser à vocation principale d'habitat sous conditions de respecter les orientations d'aménagement et de programmation ;

**3. les zones agricoles** sont dites zones A. Selon l'article R. 151-22 du Code de l'Urbanisme, sont 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. Elle comprend un STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée) à vocation économique libellé Ae.

**4. les zones naturelles** sont dites zones N. Selon l'article R. 151-24 du Code de l'Urbanisme, sont classés en zone naturelle les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Sur le plan figure également :

- les éléments remarquables identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme : corridors écologiques et zones humides, éléments bâtis remarquables ;
- Les bâtiments situés en zone A ou N dont le changement de destination est autorisé conformément à l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme ;
- les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics et installations d'intérêt général ; l'emplacement réservé est délimité sur le plan et repéré par un numéro. Sa destination, sa superficie et son bénéficiaire sont consignés sur la liste annexe des emplacements réservés ;

- Les espaces boisés classés ;
- les marges de recul applicables le long des routes départementales.

## ARTICLE DG 4

### ADAPTATIONS MINEURES

I) Selon l'article L. 152-3 du Code de l'Urbanisme

Les règles et servitudes définies par un 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.

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

## ARTICLE DG 5

### RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI

La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est possible conformément aux dispositions de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE DG 6

### DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones U et AU.

# DISPOSITIONS GENERALES

## TECHNIQUES

### ARTICLE DG 7

### ACCES ET VOIRIE

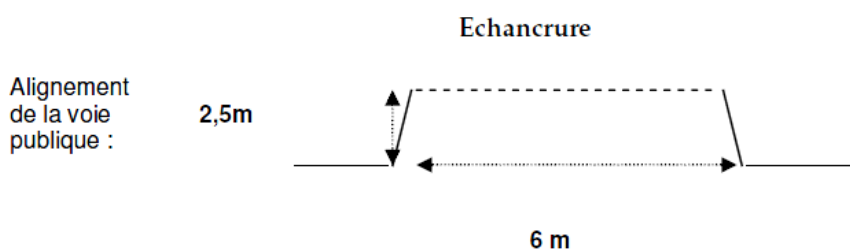
L'accès est la limite du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction et de l'opération.

Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU. Ces dispositions sont cependant applicables en cas de changement d'affectation ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

#### Accès :

1. 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 et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ;
2. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile ;
3. Les garages et portails seront situés en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées. Il doit être prévu une échancrure pour permettre le stationnement. Les échancrures doivent respecter au minimum, les dimensions suivantes :



4. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;
5. Le long des routes départementales, la création et la modification des accès privés sont soumises à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le *service gestionnaire, au titre de l'article L.113-2 du Code de la voirie routière*. Les nouveaux accès sont interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public et de moindre importance, en application de l'article R.111-6 du Code de l'urbanisme.

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

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

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

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

6. Les valeurs des marges de recul le long des routes départementales sont un minimum à respecter et s'appliquent de part et d'autre de l'axe des routes existantes ou à créer. Elles sont à prendre en compte dans les zones constructibles et les zones à urbaniser situées au-delà des panneaux d'agglomération et en bordure d'une route départementale ;

| ROUTES<br>DEPARTEMENTALES |        | MARGES DE REcul<br>PAR RAPPORT A L'AXE |                         |
|---------------------------|--------|----------------------------------------|-------------------------|
| N°                        | Nature | Habitations                            | Autres<br>constructions |
| 9                         | RIG    | 25 m                                   | 20 m                    |
| 45                        | RIL    | 15 m                                   | 15 m                    |
| 49                        | RIL    | 15 m                                   | 15 m                    |
| 80                        | RIG    | 25 m                                   | 20 m                    |
| 504                       | RS     | 35 m                                   | 25 m                    |
| 504-1                     | RS     | 35 m                                   | 25 m                    |

7. 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.
8. Recul des extensions de bâtiments existants : tout projet d'extension de bâtiment existant à l'intérieur des marges de recul ne doit pas réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, ainsi que les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales.

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

**Voirie :**

1. Les voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours, de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

## ARTICLE DG 8

## DESSERTE PAR LES RESEAUX

**Eau potable :**

1. 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.
2. Pour toutes les constructions, 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. Toute communication entre des installations privées (alimentées par des puits, forages ou réutilisation des eaux de pluies) et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

**Assainissement :**

Pour les zones d'assainissement collectif :

1. Toute construction à usage d'habitation ou d'activité produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe.
2. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément aux recommandations du Code de la santé publique.

Pour les zones d'assainissement non collectif :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée à un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

1. Conformément au schéma directeur d'assainissement pluvial :
  - Dans les zones sensibles (cf. carte du zonage pluvial en annexe du PLU) :

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans<sup>1</sup> ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :
  - o 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m<sup>2</sup>
  - o 5 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha
  - o 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha
  - o 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il a été démontré qu'un raccordement à un fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

- Dans les zones peu sensibles (cf. carte du zonage pluvial en annexe du PLU) :
  - La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans<sup>2</sup> ;
  - Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont :
    - o 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m<sup>2</sup>
    - o 10 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha
    - o 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha
    - o 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha..

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il a été démontré qu'un raccordement à un fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

---

<sup>1</sup> Évènement pluvieux d'occurrence trentennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 30 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 30 ans.

<sup>2</sup> Évènement pluvieux d'occurrence décennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 10 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 10 ans.

2. La collecte et le déversement des eaux usées par le réseau d'eaux pluviales sont strictement interdits.
3. La récupération des eaux pluie doit s'effectuer à l'aval de toitures inaccessibles et que leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments doivent s'effectuer dans le respect des normes réglementaires en vigueur.
4. Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront également tenir compte des eaux de ruissellements 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.
5. Dans le cas de projets situés en amont des routes départementales, et d'impossibilité d'effectuer les rejets d'eaux de pluies ailleurs que dans les fossés de celles-ci, le rejet des eaux pluviales ne pourra éventuellement être accepté que sous réserve du respect des conditions suivantes :
  - Nul ne peut, sans autorisation, rejeter dans les fossés de la route départementale des eaux provenant de propriétés riveraines, en particulier par l'intermédiaire de canalisations, drains ou fossés, à moins qu'elles ne s'écoulent naturellement.
  - L'ouverture à l'urbanisation des zones situées en bordure des routes départementales ne doit pas entraîner des rejets nouveaux dans les fossés de la route. La gestion des eaux pluviales issues des opérations de viabilisation est exclusivement assurée par les aménageurs.
  - Dans le cas d'une impossibilité démontrée, l'aménageur doit réaliser sur sa propriété les ouvrages nécessaires pour assurer la rétention des eaux pluviales. Dès lors, les rejets dans les fossés de la route peuvent être admis s'il s'agit des eaux pluviales provenant de déversoir des ouvrages de rétention, dans la limite des seuils définis par les documents réglementaires de gestion des eaux pluviales et dans la mesure où, le cas échéant, le fossé a été préalablement calibré en fonction du volume d'eaux pluviales à rejeter. Dans ce cas, une convention passée entre le Département et l'aménageur précise les conditions techniques et financières de calibrage du fossé de la route. »
6. 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.

#### **Réseaux secs :**

##### Electricité :

Pour toute construction nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution d'électricité doivent être réalisés en souterrain.

**Télécommunications :**

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements (téléphone, fibre optique ...) sera réalisé en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

**Eclairage public :**

L'ensemble des nouveaux réseaux sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine.

**Gestion des déchets :**

Les constructions d'habitat collectif devront intégrer un local ou un espace dédié aux déchets. Ce local ou cet espace, aménagé en Rez de Chaussée de préférence, sera facile d'accès. Il devra respecter la réglementation et être conçu en fonction du nombre d'usagers concernés et des contraintes logistiques d'entretien et de manutention quotidienne, conformément au règlement du service des déchets ménagers en charge de la collecte.

## ARTICLE DG 9

## PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

**Principes Généraux :**

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
- aux sites
- aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité des formes
- harmonie des volumes
- harmonie des couleurs
- intégration dans le site

La restauration du bâti ancien devra s'effectuer dans les règles de l'art qui ont présidé à son édification et respectera les caractéristiques de l'architecture traditionnelle (matériaux et forme de toitures, matériaux de façade, distribution et forme des percements, aspect des menuiseries extérieures).

L'expression d'une architecture contemporaine de qualité, parfaitement intégrée au contexte bâti, pourra être acceptée à condition de présenter des volumes simples, une économie de moyens, compatibles avec le caractère du site.

Les constructions dont les caractéristiques ne sont pas conformes aux règles édictées dans le présent règlement pourront être restaurées ou connaître une extension à l'identique (toitures et façades).

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

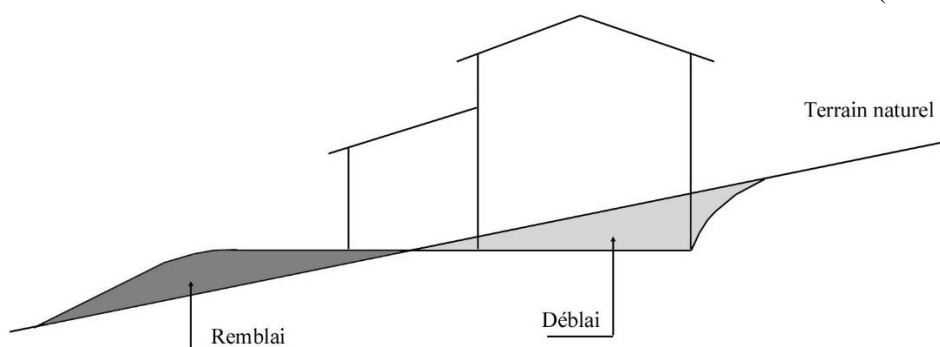
## **A - CONSTRUCTIONS A USAGE PRINCIPAL D'HABITATION, GARAGES ET ANNEXES**

### **1. Adaptation du terrain**

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

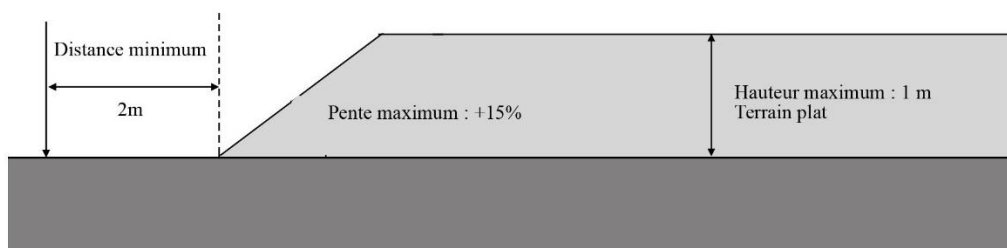
#### **Sur terrain en pente :**

1. les mouvements de terres doivent s'effectuer en amont (déblai) et



#### **Sur terrain plat :**

1. les buttes de terre supérieures à 1m de hauteur par rapport au terrain naturel sont interdites.
2. les pentes de terre ne doivent pas excéder 15% en plus du terrain naturel.
3. les pieds ou crêts de talus ne doivent pas être implantés à moins de 2 mètres des limites.



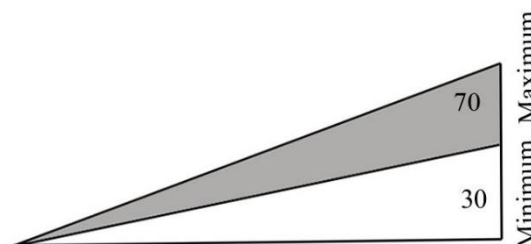
### **2. Volumes**

- Les formes et volumes des constructions doivent résulter de l'étude des fonctions intérieures et tenir compte des contraintes liées à la topographie, l'orientation, la direction des vents dominants, le côté d'accès, le côté de vie... de façon à limiter l'utilisation d'énergie.

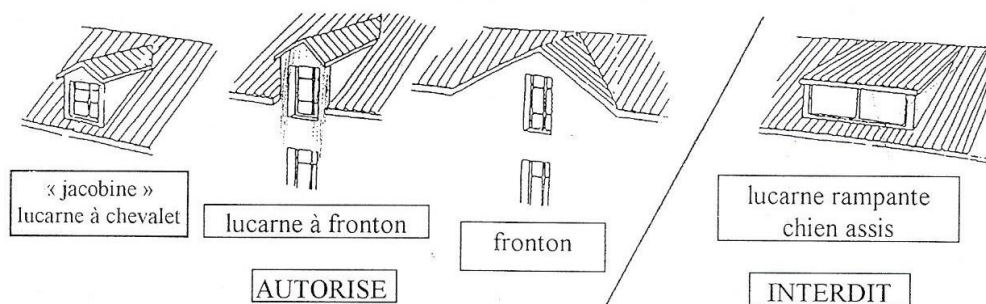
- Le principe d'harmonie des volumes et des formes est à respecter.

### 3. Toitures

- Les vérandas, piscines, serres, couvertures de piscines, dispositifs d'énergie renouvelables ... ne sont pas concernées par les directives suivantes.
- Les toitures seront en harmonie avec les façades des bâtiments et leur impact sur le paysage devra être minimisé.
- Les toitures seront à deux versants minimum dans le sens convexe avec une pente comprise entre 30 et 70%.



- Les toitures terrasses non végétalisées ou à une seule pente sont interdites sauf pour des éléments de raccordement entre deux constructions, pour les extensions et annexes adossées au bâtiment principal ou à un mur de clôture.
- Pour les constructions neuves, les toitures des bâtiments d'habitation et les bâtiments présentant une continuité du bâti avec eux seront recouvertes de tuiles de couleur rouge brique. Le panachage des tuiles n'est possible qu'entre plusieurs teintes proches. D'autre couleur et matériaux pourront être admis au regard de l'harmonie général du projet.
- Le remplacement à l'identique pour les matériaux de couverture est autorisé dans le cadre des rénovations de toiture existante.
- Seules sont autorisées les ouvertures de toiture ne constituant pas des saillies importantes telles que les frontons, les lucarnes à fronton, les fenêtres adossées. Les châssis ouvrant sont admis.



- Tous les matériaux qui par leur nature ou leur usage sont destinés à être enduits (béton grossier, briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés...) doivent être recouverts d'un revêtement.

- Lorsque ces bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois, leurs enduits de façades doivent être de couleur « sable de pays » rappelant les nuances du bâti ancien. Il est obligatoire de consulter le nuancier déposé en mairie. Une gamme de ton « chauds » est autorisée. Les enduits de couleur vive, blanche, à gros relief et le ciment gris sont à exclure.

- **Locaux annexes, extensions :**

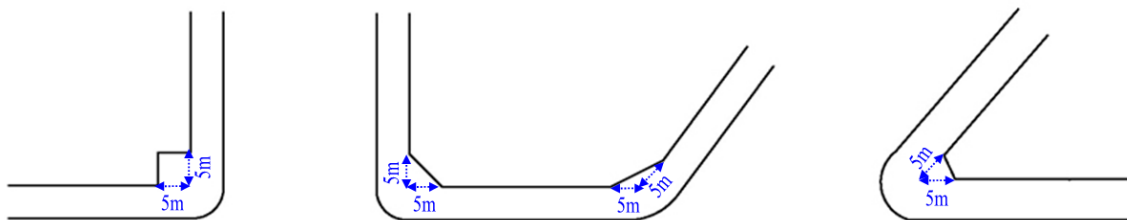
- Les façades des bâtiments annexes et des extensions des bâtiments existants devront être recouvertes d'un enduit ou d'une peinture de couleur en harmonie avec le bâtiment principal ou à défaut avec des matériaux à dominante naturelle (bois, pierre...).
- Les bâtiments annexes en tôle ou fibrociment sont interdits.

## 5. Clôtures

- Les clôtures sont facultatives.
- Lorsqu'elles existent, elles doivent être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant. Leur forme devra être simple et sobre.
- Les clôtures avec fil barbelé sont interdites, sauf si la parcelle voisine est située en zone A ou N.
- Les clôtures en plaque de fibrociment, tôle ondulée et tous matériaux ne présentant pas une tenue et un aspect satisfaisant dans le temps sont interdites.
- Les bâches coupe-vent et les clôtures réalisées en végétation morte (cannages...) sont interdites en bordure de voie publique.
- La hauteur maximale de la clôture sera :
  - **clôture végétale** constituée de végétaux variés d'essences régionales : 2m
  - **clôture par grillage doublé obligatoirement d'une haie végétale** au moins de même hauteur : 2m
  - **clôture pleine** traitée comme les façades agrémentée d'une couverture tuiles ou pierres : 2m en zone UB et 1.50m dans les autres zones
  - **autres clôtures** : 1.50m

*La hauteur de la clôture le long des voies est mesurée par rapport au sol de l'espace public, à partir du terrain naturel en limite séparative.*

Les clôtures établies à l'angle de deux alignements doivent présenter un pan coupé suivant le croquis ci-après :



## **6. Energies renouvelables et performances énergiques des constructions**

- Les installations et ouvrages nécessaires à la promotion des énergies renouvelables sont autorisés à condition de s'intégrer au mieux aux couleurs et volumes des constructions, que ce soit en façade ou en toiture. Ils peuvent donc conduire à l'utilisation de couleurs des façades, de toitures et de pentes de toitures différentes de celles précisées précédemment.

## **7. Piscines**

Les piscines (bordure + margelles du bassin) devront être implantées avec un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives et aux voies publiques.

## **8. Végétaux**

La plantation de résineux est déconseillée.

Afin de ne pas créer de rupture d'échelle avec le pavillon ou la parcelle, les essences d'arbres de petit développement (< à 10 mètres de hauteur) seront favorisées.

Les haies d'essences variées sont recommandées. Une liste d'essences locales préconisées est jointe annexe du règlement.

# **B – BATIMENTS D'ACTIVITES HORS ZONE UE**

## **1. Adaptation du terrain**

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

## **2. Toitures (hors serres, silos et éléments spécifiques)**

Les toitures devront être de type deux versants minimum mais avec un pourcentage de pente de 15 % minimum. Toutefois les toitures terrasses sont autorisées en zone UE.

## **3. Couleurs et matériaux**

Les couleurs vives (sauf pour des éléments liées à la signalétique en particulier les bâtiments d'activités économiques) et le blanc sont interdits en façade ou en toiture.

Concernant les constructions à usage de commerce, une attention particulière sera apportée au traitement de la façade principale, qui ne pourra en aucun cas être réalisée en simple bardage métallique.  
Pour les bâtiments agricoles les bardages bois sont à privilégier.

#### **C – BATIMENTS AGRICOLES**

Se reporter à la zone A.

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

Pour les constructions 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.

## ARTICLE DG 10

## ELEMENTS REMARQUABLES

En référence aux articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, « le PLU peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

A l'intérieur de ces périmètres, il sera fait application des articles R421-17 (d) et R421-23 (h) du Code de l'Urbanisme qui imposent une demande d'autorisation préalable pour tous les travaux portant sur un élément ainsi identifié.

Sur la commune de MONTAGNY, des "éléments remarquables à protéger" sont délimités sur plusieurs secteurs de la commune afin d'établir une protection du patrimoine bâti, des zones humides et des corridors biologiques.

### **Pour les corridors écologiques :**

Dans ces secteurs, les aménagements, constructions autorisés dans la zone du PLU devront permettre de maintenir les continuités écologiques :

- dans les zones naturelles ou agricoles : les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la faune,

- les aménagements des cours d'eau et de leurs abords devront maintenir les continuités biologiques (maintien des ripisylves, les ouvrages devront maintenir la libre circulation de la faune piscicole, maintien de l'intégrité du lit mineur du cours d'eau,

- maintien des zones humides existantes et de leur fonctionnement hydraulique,

Dans le cas de travaux ou d'aménagement sur les corridors identifiés sur le document graphique, des mesures compensatoires de reconstitution des corridors ou des milieux naturels touchés sont obligatoires

### **Pour les zones humides :**

Toute zone humide protégée et identifiée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction ou de voirie. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

### **Pour les éléments bâtis :**

Le PLU identifie des éléments bâtis à préserver :

1. Château d'Armont : Armont
2. Chapelle d'Armont : Armont
3. Château de Léva : la Roche
4. Château de la Roche Thévenard : la Roche Thévenard
5. Château du Creux : le Creux
6. Château des Varennes : le bourg – RD504-1
7. Château Vivien : les Varennes

Ces éléments ne doivent pas être détruits lors d'aménagements ou de constructions. Toute intervention sur ces éléments est soumise à déclaration préalable (art. R421-17 et R421-23 du Code de l'Urbanisme). En cas de travaux sur les éléments concernés ceux-ci doivent être réalisés dans le respect de l'aspect et des matériaux d'origine et doivent avoir pour effet d'assurer la mise en valeur du bâtiment.

Les dispositions concernant l'aspect extérieur des constructions pourra être adapté pour respecter le style et les matériaux d'origine de l'existant.

## ARTICLE DG 11

## DEFINITIONS

**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.

**COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL :** Il s'agit du quotient de l'emprise au sol par la surface du terrain d'assiette.

### **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'opération 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.

**SURFACE DE PLANCHER :** Pour obtenir la surface de plancher d'une construction, il convient de mesurer les surfaces de chaque niveau à la fois

closes et couvertes, calculée à partir du nu intérieur des façades, puis de déduire les surfaces suivantes :

- surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- vides et trémies (ouvertures prévues) des escaliers et ascenseurs,
- surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets,
- surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent s'il y a lieu de l'application des points mentionnés ci-dessus, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.
- Les surfaces telles que les balcons, toitures-terrasses, loggias ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface de plancher d'une construction.

## ARTICLE DG 12

## ARCHEOLOGIE

Au terme de l'ordonnance n°2004-178 du 20 février 2004 relative à la partie législative du code du patrimoine (L. 531-14), les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles de Rhône Alpes – Service régional de l'archéologie.

Le décret n°2004-490 prévoit que : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modifications de la consistance des opérations ».

Conformément à l'article 7 du même décret, « ...les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux...peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

## ARTICLE DG 13

## ZONES DE RISQUES ET DE NUISANCES

### **Risques naturels d'inondation :**

Les zones soumises au risque naturel d'inondation sont repérées sur les documents graphiques par l'indice i. Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une de ces zones, les dispositions qui s'appliquent sont celles du secteur d'implantation augmentées des prescriptions du Plan de Prévention des Risques joint en annexe du dossier :

- Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation des rivières du Rhins et de la Trambouze approuvé par arrêté interpréfectoral du 29 décembre 2009.

En outre, en dehors des zones inondables décrites ci-dessus, et à l'intérieur des zones dont la situation laisserait supposer qu'elles sont submersibles, les autorisations d'occupation du sol, après avis de la cellule risque de la DDT de la Loire, 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) et du 24 avril 1996 relative aux dispositions applicables aux bâtis et ouvrages existants en zone inondables (JO du 14 juillet 1996).

### **Nuisances sonores :**

Les zones soumises aux nuisances sonores issues des infrastructures routières de transport ainsi que la réglementation relative à ces infrastructures sont annexées au PLU. Elles concernent les abords de la RD 504 (100m de part et d'autre de la voie).

D'autre part, selon le décret préfectoral n°2000/074 du 10 avril 2000 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage il est rappelé que :

*« les établissements industriels, agricoles, commerciaux (non classés pour la protection de l'environnement), ainsi que les collectivités ou communautés doivent prendre toutes mesures utiles pour que les bruits émanant de leurs locaux ou dépendances ne constituent pas une gêne sonore pour le voisinage. Dans ou à proximité des zones d'habitations, en fonction des risques de nuisances sonores encourues pour les populations avoisinantes, la construction, l'aménagement ou l'exploitation de ces établissements, s'ils sont susceptibles de produire un niveau sonore gênant doivent faire l'objet d'une étude acoustique. Cette étude doit permettre d'évaluer le niveau des nuisances susceptibles d'être apporté au voisinage et les mesures propres à y remédier ».*

Enfin, afin de diminuer le risque d'exposition nouvelle de la population à des nuisances sonores, il est rappelé que les règles d'isolation acoustique pour les établissements de santé, les établissements d'enseignement et les hôtels (arrêtés ministériels du 25 avril 2003) ainsi que pour les lieux diffusant à titre habituel de la musique amplifiée (articles R.571-25 et suivants du code de l'Environnement) doivent être respectées.

## **TITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

**UB  
UC/UCe  
UE**

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **UB**

## **CARACTERE DE LA ZONE UB**

Cette zone correspond au centre bourg de MONTAGNY : elle remplit une pluralité de fonctions (habitat, commerces, services, activités artisanales, équipements publics). L'habitat s'organise principalement en ordre continu et à l'alignement des voies.

## **ARTICLE UB 1**

### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

1. Toute construction susceptible d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage et l'environnement ;
2. Les constructions à usage agricole et industriel ;
3. Les commerces de + de 400m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
4. Les carrières ;
5. Les terrains de campings et de caravaning, les caravanes isolées soumises à autorisation, les habitations légères de loisirs.
6. Les parcs d'attraction.

## **ARTICLE UB 2**

### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Toutes constructions et utilisation du sol susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances et dangers ;
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être nécessaires à la vie urbaine

## **ARTICLE UB 3**

### **ACCES ET VOIRIE**

Se reporter à l'article DG 7.

## **ARTICLE UB 4**

### **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Se reporter à l'article DG 8.

## **ARTICLE UB 5**

### **CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UB 6**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Se reporter à l'article DG 7.
2. Les constructions nouvelles devront s'implanter soit
  - à l'alignement des voies pour poursuivre l'alignement existant notamment dans la traversée du bourg de part et d'autre de la RD 504-1 ;
  - en retrait de l'alignement à une distance au moins égale à 3m ;
3. Des implantations différentes pourront être autorisées :
  - pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non-conformes à ces règles ;
  - pour les constructions annexes qui pourront s'implanter dans le fond de la parcelle ;
  - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
4. Pour dégager la visibilité dans les carrefours, un pan coupé pourra être imposé à l'angle de deux alignements.

## **ARTICLE UB 7**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.
2. Les bâtiments doivent s'implanter :
  - soit d'une limite latérale à l'autre ;
  - soit sur au moins une des limites séparatives, la distance aux autres limites ne devant pas être inférieure à 3m.
3. Des implantations différentes pourront être autorisées :
  - pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non-conformes à ces règles ;
  - pour les constructions annexes ;
  - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UB 8**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE UB 9**

### **EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE UB 10**

### **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale des constructions mesurée depuis le sol existant jusqu'au sommet du bâtiment est fixée à 12 m.
2. La hauteur d'une construction doit être en harmonie avec le bâti avoisinant.
3. Le cas échéant, les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 12 mètres sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

## **ARTICLE UB 11**

### **ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages et doivent respecter les prescriptions architecturales et paysagères : article DG 9.

## **ARTICLE UB 12**

### **STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique.

## **ARTICLE UB 13**

### **ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

1. L'aménagement des abords des constructions doit être réalisé avec des essences locales (cf.annexe 1).
2. Les surfaces laissées libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement devront être aménagées et plantées.

## **ARTICLE UB 14**

### **PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

1. Se reporter à l'article DG 9 (paragraphe 6) ;
2. Les constructions devront être orientées de manière à favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

## **ARTICLE UB 15**

### **INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **UC/UCe**

## CARACTERE DE LA ZONE UC

Il s'agit de la zone urbaine à vocation principale d'habitat correspondant aux extensions résidentielles contemporaines autour du bourg et du quartier de la Roche.

Elle comprend un sous-secteur UCe réservé aux équipements publics, sportifs et de loisirs, ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UC 1**

### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

1. Toute construction susceptible d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage et l'environnement ;
2. Les constructions à usage agricole et industriel ;
3. Les commerces de + de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
4. Les carrières ;
5. Les terrains de campings et de caravanning, les caravanes isolées soumises à autorisation, les habitations légères de loisirs.
6. Les parcs d'attraction.

## **ARTICLE UC 2**

### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Toutes constructions et utilisation du sol susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances et dangers ;
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être nécessaires à la vie urbaine.
3. En zone UCe, les constructions d'habitation sont admises sous réserve d'être liée à la surveillance et au gardiennage des équipements présents sur la zone.

## **ARTICLE UC 3**

### **ACCES ET VOIRIE**

1. Se reporter à l'article DG 7.

## **ARTICLE UC 4**

### **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Se reporter à l'article DG 8.

## **ARTICLE UC 5**

### **CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Non réglementé.

## ARTICLE UC 6

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Se reporter à l'article DG 7.
2. A défaut de marges de recul fixées au plan de zonage, les constructions peuvent s'implanter :
  - soit en retrait à 3m minimum de l'alignement des voies
  - soit à l'alignement des voies, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.
3. Pour dégager la visibilité dans les carrefours, un pan coupé pourra être imposé à l'angle de l'alignement.
4. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
5. Des implantations différentes pourront être autorisées :
  - pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non-conformes à ces règles ;
  - en cas d'opération d'ensemble pour ce qui concerne les voies internes de l'opération ;
  - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UC 7

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les projets de constructions doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants ;
2. Les constructions peuvent s'implanter :
  - soit en limite séparative :
    - si leur hauteur totale n'excède pas 4,5mètres sur limite
    - si elles jouxtent des bâtiments existants construits en limite séparative
    - à l'intérieur d'un lotissement ou groupe d'habitations de maisons individuelles comportant des maisons en bande ou jumelées.
  - soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3m.
3. Des implantations différentes pourront être autorisées :

- pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non-conformes à ces règles ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UC 8**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE UC 9**

### **EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE UC 10**

### **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale des constructions mesurée depuis le sol existant jusqu'au sommet du bâtiment est fixée à 10m. Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 10 mètres sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.
2. La hauteur des constructions annexes est limitée à 4,5m.
3. Une hauteur supérieure pourra être admise pour
  - des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques.
  - les équipements d'intérêt collectif, et équipements publics.

## **ARTICLE UC 11**

### **ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages et doivent respecter les prescriptions architecturales et paysagères : article DG 9.

## **ARTICLE UC 12**

### **STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique.

## ARTICLE UC 13

### ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

1. L'aménagement des abords des constructions doit être réalisé avec des essences locales (cf.annexe 1).
2. Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être aménagées et plantées.
3. Afin de freiner l'écoulement des eaux pluviales et favoriser leur absorption par le sol, les espaces libres ne seront pas entièrement revêtus de matière étanche.

## ARTICLE UC 14

### PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1. Se reporter à l'article DG 9 (paragraphe 6) ;
2. Les constructions devront être orientées de manière à favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

## ARTICLE UC 15

### INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **UE**

## **CARACTERE DE LA ZONE UE**

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation d'activités économiques.

## **ARTICLE UE 1**

### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

1. Les constructions à usage agricole ;
2. Les exploitations de carrière ;
3. Les terrains de campings et de caravaning, les caravanes isolées soumises à autorisation, les habitations légères de loisirs ;
4. Les parcs d'attraction.

## **ARTICLE UE 2**

### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Les activités commerciales à condition d'être liées au fonctionnement de l'espace économique ou aux fonctions de production, de transformation, de réparation sur le site d'implantation, dans la limite de 20% de l'emprise au sol des bâtiments d'activités, sans pouvoir excéder 400m<sup>2</sup> de surface de plancher.
2. Les constructions d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le gardiennage, la surveillance, ou la direction des établissements édifiés sur la zone. Il sera admis un logement par activités et devra être intégré dans le volume du bâtiment d'activités.
3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UE 3**

### **ACCES ET VOIRIE**

1. Se reporter à l'article DG 7.

## **ARTICLE UE 4**

### **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Se reporter à l'article DG 8.

## **ARTICLE UE 5**

### **CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Non réglementé.

## ARTICLE UE 6

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Se reporter à l'article DG 7.
2. A défaut de marges de recul supérieures fixées au plan de zonage, les constructions doivent s'implanter:
  - en retrait d'au moins 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies externes à la zone
  - soit à l'alignement des voies soit en retrait (min 5m) par rapport aux voies internes à la zone.
3. Une autre implantation peut être admise pour :
  - des extensions ou aménagements de bâtiments existants non-conformes à ces règles ;
  - les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UE 7

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. A l'intérieur de la zone UE :
  - soit en limite séparative lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies et lorsque la circulation des véhicules de secours est aisément assurée.
  - soit en retrait à une distance de 5 mètres minimum des limites séparatives.
2. En limite de la zone UE : les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres.
3. Une autre implantation peut être admise pour :
  - des extensions ou aménagements de bâtiments existants non-conformes à ces règles ;
  - les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UE 8

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

## ARTICLE UE 9

### EMPRISE AU SOL

La surface couverte ne pourra pas excéder 70% du terrain.

## ARTICLE UE 10

## HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions mesurée depuis le sol existant jusqu'au sommet du bâtiment ou de l'acrotère est fixée à 12 m, sauf éléments spécifiques.
2. Les infrastructures techniques (cheminée, antenne...) peuvent avoir une hauteur supérieure.

## ARTICLE UE 11

## ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Une plus large liberté est accordée aux bâtiments à usage d'activités économiques d'architecture contemporaine.

### **1- Constructions :**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, l'harmonie du paysage.

Sous réserve des impératifs techniques, l'aspect des constructions de hauteur exceptionnelle doit être particulièrement étudié.

Les constructions édifiées sur un même lot devront présenter une unité d'aspect.

Il s'agit en fait de favoriser la réalisation d'architecture de qualité, notamment le long de la déviation de la RD504.

### **2- Matériaux :**

Les imitations grossières de matériaux naturels sont interdites.

Les projets doivent prendre en compte l'obligation de réaliser un traitement très soigné des façades. Les façades arrière et latérales des constructions doivent être traitées avec les mêmes matériaux et le même soin que la façade principale.

Les matériaux utilisés pour les façades et pour les toitures ne devront pas être réfléchissants.

### **3- Toitures :**

Les toitures terrasse sont recommandées sous réserve que les ouvrages techniques soient couverts, à l'exception des éléments verticaux, telles que les cheminées, qui devront faire l'objet d'un traitement architectural particulier.

### **4- Clôtures :**

Les clôtures sur domaine public doivent être grillagées et doublées si possible d'une haie végétale de même hauteur (la hauteur totale ne devant pas excéder 2m).

Les clôtures sur domaine privé devront être réalisées, soit comme les clôtures sur domaine public, soit par une simple haie végétale.

Les clôtures le long de la déviation seront traitées de manière uniforme. Elles seront soit constituées de haies basses, soit d'un grillage de type unique à déterminer.

**5- Tenue des parcelles :**

Les dépôts extérieurs sont interdits dans les parties comprises entre la déviation de la RD504 et les bâtiments et entre la RD504-1 et les bâtiments de la zone. Les aires de dépôts seront masquées par des haies basses ou par un mur intégré au bâtiment.

## ARTICLE UE 12

### STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être prévu en dehors des voies publiques et des espaces publics, et sera adapté à l'usage.
2. Les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement doivent être assurées en dehors du domaine public.

## ARTICLE UE 13

### ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

1. L'aménagement des abords des constructions doit être réalisé avec des essences locales (cf.annexe 1).
2. Les zones destinées aux stockages de matériaux seront entourées de végétaux d'essences locales de manière à former un écran de verdure ;
3. Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être aménagées et plantées.
4. Afin de freiner l'écoulement des eaux de pluies et favoriser leur absorption par le sol, les espaces libres ne seront pas entièrement revêtus de matière étanche.

## ARTICLE UE 14

### PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1. Se reporter à l'article DG 9 (paragraphe 6) ;

2. Les constructions devront être orientées de manière à favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

## ARTICLE UE 15

## INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

## **TITRE III**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

**AUa**

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **AUa**

## **CARACTERE DE LA ZONE AUa**

La zone AUa délimite les secteurs à caractère naturel ou agricole de la commune destinés à permettre l'extension de l'urbanisation à dominante résidentielle.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Celle-ci peut être urbanisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements et viabilités internes à la zone à condition de respecter les orientations d'aménagement et de programmation.

## ARTICLE AUa 1

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Toute construction susceptible d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage et l'environnement ;
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement
3. Les constructions à usage agricole et industriel ;
4. Les commerces de + de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
5. Les carrières ;
6. Les terrains de campings et de caravanning, les caravanes isolées soumises à autorisation, les habitations légères de loisirs.
7. Les parcs d'attraction.

## ARTICLE AUa 2

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Toutes constructions et utilisation du sol susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances et dangers et qu'elles respectent les orientations d'aménagement et de programmation (phasage et conditions d'aménagement) définies pour la zone ;

## ARTICLE AUa 3

### ACCES ET VOIRIE

1. Se reporter à l'article DG 7.
2. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
3. Il devra être aménagé un espace pour les circulations piétonnes sur au moins un côté des voies à créer.

## ARTICLE AUa 4

### DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Se reporter à l'article DG 8.

Assainissement : Le réseau d'assainissement devra se situer sous la voirie, et chaque immeuble devra posséder des branchements individuels en limite de propriété.

## ARTICLE AUa 5

## CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

## ARTICLE AUa 6

## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Se reporter à l'article DG 7.
2. Les constructions doivent s'implanter au minimum à 3 mètres de l'alignement des voies.
3. Des implantations différentes pourront être autorisées :
  - en cas d'opération d'ensemble pour ce qui concerne les voies internes de l'opération où les constructions pourront être implantées en limite de la voie nouvelle :
  - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE AUa 7

## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions peuvent s'implanter :
  - soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3m.
  - soit en limite séparative :
    - si leur hauteur totale n'excède pas 4,50 mètres sur limite
    - si elles jouxtent des bâtiments existants construits en limite séparative
    - à l'intérieur d'un lotissement ou groupe d'habitations de maisons individuelles comportant des maisons en bande ou jumelées.
2. Des implantations différentes pourront être autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE AUa 8

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

## ARTICLE AUa 9

### EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE AUa 10

### HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions mesuré depuis le sol existant jusqu'au sommet du bâtiment est fixée à 9m.
2. Une hauteur supérieure pourra être admise pour
  - des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques.
  - les équipements d'intérêt collectif, et équipements publics.

## ARTICLE AUa 11

### ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages et doivent respecter les prescriptions architecturales et paysagères : article DG 9.

## ARTICLE AUa 12

### STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique. Ainsi, il sera demandé au moins une place de stationnement par habitation.
2. Dans les groupes d'habitation, cette place peut être prévue sur le domaine commun.

## ARTICLE AUa 13

### ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

1. L'aménagement des abords des constructions doit être réalisé avec des essences locales (cf.annexe 1).

2. Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être aménagées et plantées.
3. Dans les groupes d'habitation dont le nombre de logements est supérieur à 10, un espace libre commun égal à 10% de la surface totale doit être prévu. Cet espace pourra être planté ou utilisé en aire de repos, de jeux, ou de détente. Les surfaces des cheminements piétons, en dehors des voies ouvertes à la circulation des véhicules, peuvent être prises en compte dans la détermination de cet espace libre.

## ARTICLE AUa 14

### **PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

1. Se reporter à l'article DG 9 (paragraphe 6) ;
2. Les constructions devront être orientées de manière à favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

## ARTICLE AUa 15

### **INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les nouvelles opérations doivent prévoir le raccordement au réseau de communication électronique (fibre optique notamment) pour l'ensemble de l'opération.

## TITRE IV

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

### A

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **A**

## **CARACTERE DE LA ZONE A**

La zone A est une zone de richesses naturelles qu'il convient de protéger en raison de la valeur agronomique des sols et des structures agricoles.  
Elle comprend un STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée) à vocation économique libellé Ae au lieu-dit « la Rama ».

## ARTICLE A 1

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Toutes les constructions, occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article A2.
2. La destruction des éléments de patrimoine identifiés au titre de des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'Urbanisme.

## ARTICLE A 2

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

#### En zone A :

1. Les constructions et extensions de bâtiments agricoles liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ainsi qu'aux coopératives d'utilisation du matériel agricole ;
2. Les installations liées à la diversification de l'exploitation dans le but du développement d'énergies nouvelles (ex : unité de méthanisation...) ;
3. Les constructions et extensions à usage d'habitation ainsi que celles qui leur sont complémentaires (dépendances, garages, annexes, piscines...) sous réserve d'être strictement liées et nécessaires au bon fonctionnement des exploitations agricoles existantes ;
4. Les installations de tourisme à la ferme complémentaires à une exploitation agricole existante, par aménagement de bâtiments existants, à l'exclusion des abris de jardin et autres locaux pouvant constituer un abri, des constructions provisoires et des constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 50m<sup>2</sup> ;
5. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site ;
6. La restauration des bâtiments existants. La restauration étant ici le maintien du bâti en bon état et non une transformation de l'architecture ;
7. Le changement de destination des bâtiments repérés sur le plan de zonage et listés ci-dessous :

| LIEU DIT      | SECTION | PARCELLE |
|---------------|---------|----------|
| ARMONT        | A       | 405      |
| LES LOGES     | A       | 161      |
| ROCHE OUEST   | E       | 372      |
| ROCHE OUEST   | E       | 372_345  |
| CHEZ VARINARD | C       | 411      |
| FROMENTAL     | E       | 423      |
| RHODON        | C       | 446      |

|            |   |     |
|------------|---|-----|
| LE CREUX   | D | 392 |
| COUCLOUVRE | E | 48  |
| LES BUIS   | E | 219 |
| CHARRON    | E | 589 |

8. L'extension des constructions d'habitations existantes, d'une surface de plancher minimale initiale de 60m<sup>2</sup>, et sous réserve que l'extension réalisée ne représente pas plus de 30% de la surface de plancher existante, dans une limite totale de 250 m<sup>2</sup> (existant + extension).
9. Les annexes aux habitations existantes (hors piscines), à condition :
  - d'être situées au moins pour partie dans un rayon de 20 mètres par rapport à l'habitation
  - de se limiter à un seul niveau,
  - que la surface totale de l'ensemble des annexes de l'unité foncière (existantes + nouvelles) soit inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol
10. Les piscines liées aux habitations existantes, si celles-ci ne compromettent pas le caractère naturel de la zone, à condition d'être situées dans un rayon de 50 mètres par rapport à l'habitation, et dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
11. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics ou d'intérêt collectif.

**En zone Ae :**

1. Les constructions et extensions de bâtiments à vocation d'activités économiques liées et nécessaires à l'activité existante ;

## ARTICLE A 3

## ACCES ET VOIRIE

Se reporter à l'article DG 7.

## ARTICLE A 4

## DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Se reporter à l'article DG 8.
2. Eau potable : en l'absence du réseau de distribution public, les constructions nécessitant une alimentation en eau potable, peuvent être desservies par une ressource privée (captage, source, forage) dans le respect des normes réglementaires en vigueur.
3. En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les constructions comporteront un système d'assainissement autonome, conforme aux normes en vigueur et adapté au terrain.

## ARTICLE A 5

## CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

## ARTICLE A 6

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Se reporter à l'article DG 7.
2. A défaut de marges de recul supérieures fixées au plan de zonage, les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 6m.
3. Cette règle générale peut être modifiée pour :
  - l'extension des constructions existantes ;
  - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE A 7

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants ;
2. Les constructions doivent être implantées :
  - soit en limite séparative,
  - soit en retrait des limites séparatives, à une distance ne devant pas être inférieure à 4m et à la moitié de la hauteur de la construction.
4. Des implantations différentes pourront être autorisées :
  - pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non-conformes à ces règles ;
  - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE A 8

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

## ARTICLE A 9

## EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE A 10

## HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions est mesurée depuis le sol existant jusqu'au sommet du bâtiment.
2. La hauteur maximale totale des constructions ne peut excéder :
  - 9 mètres pour les constructions à usage d'habitation. Une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas d'extension d'habitation existante. Dans ce cas la hauteur maximale sera celle de la construction existante.
  - 4,5mètres sur un seul niveau pour les constructions annexes aux habitations.
  - 14 mètres pour les autres constructions, hors constructions spécifiques (silo...).
3. Cette hauteur pourra être dépassée pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## ARTICLE A 11

## ASPECT EXTERIEUR

- **Bâtiments d'habitation et annexes :**

Se reporter aux prescriptions architecturales et paysagères : article DG9.

- **Bâtiments agricoles :**

L'objectif est de conserver la cohérence de l'ensemble lors de l'introduction d'un nouvel élément bâti.

1. **Adaptation au terrain**

Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

2. **Volumes**

Les bâtiments tunnels sont autorisés à condition qu'ils soient dans la gamme de couleur verte, brune, grise... et mate ou translucide pour les serres.

Afin d'éviter les volumes disparates, les organisations linéaires seront privilégiées.

### **3. Toitures**

La toiture des bâtiments agricoles principaux aura une pente de 10% minimum. Les appentis sont autorisés.

### **4. Couvertures**

Les couvertures seront de couleur rouge terre cuite. Dans tous les cas les couvertures seront mates et non réfléchissantes. L'utilisation de plaques translucides pour améliorer la clarté des bâtiments est autorisée ainsi que la mise en place de panneaux photovoltaïques.

### **5. Façades**

Les bardages en bois sont à privilégier.

Les bardages métalliques seront dans la gamme de couleur des beiges, marrons, verts, gris pierre, sables de pays foncé.

Les couleurs claires sont interdites.

Les soubassements réalisés en matériaux tels que parpaings, béton...devront être enduits.

### **6. Clôtures**

Les clôtures devront présenter un aspect compatible avec le caractère du bâti environnant.

L'utilisation de matériaux disgracieux est interdite (palette, tôles,...).

### **7. Stockages**

Les aires de stockage devront être le moins visibles possibles depuis le domaine public.

Des plantations pourront être imposées pour réduire l'impact visuel des stockages.

## **ARTICLE A 12**

## **STATIONNEMENT**

Les places de stationnement devront être prévues en dehors des voies et espaces publics.

## **ARTICLE A 13**

## **ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

1. L'aménagement des abords des constructions doit être réalisé avec des essences locales (cf.annexe 1).
2. Les haies bocagères, bosquets isolés, longeront les bâtiments pour les absorber au maximum.
3. Il est rappelé que les zones humides et les corridors écologiques protégés au titre de l'article L.151-23 font l'objet de prescriptions particulières, se référer aux dispositions générales (DG 9).

## **ARTICLE A 14**

### **PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

1. Se reporter à l'article DG 9 (paragraphe 6) ;
2. Les constructions devront être orientées de manière à favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

## **ARTICLE A 15**

### **INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## **TITRE V**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

**N**

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **N**

## **CARACTERE DE LA ZONE N**

Il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique, écologique, ou de leur caractère d'espaces naturels.

L'indice (i) indique que le secteur est concerné par un risque d'inondation et soumis au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation annexé au PLU.

## ARTICLE N 1

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Toutes les constructions, occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 ;
2. La destruction des éléments de patrimoine identifiés au titre de des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'Urbanisme.

## ARTICLE N 2

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions ci-dessous ne sont admises que si elles ne portent pas atteinte au caractère des lieux avoisinants, des sites et paysages naturels et à leur intérêt esthétique ou écologique.

1. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics ou d'intérêt collectif ;
2. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
3. La restauration et l'aménagement des bâtiments existants. La restauration étant ici le maintien du bâti en bon état et non une transformation de l'architecture ;
4. Le changement de destination des bâtiments repérés sur le plan de zonage et listés ci-dessous :

| LIEU DIT | SECTION | PARCELLE |
|----------|---------|----------|
| LE CREUX | AB      | 19       |

5. L'extension des constructions d'habitations existantes, d'une surface de plancher minimale initiale de 60m<sup>2</sup>, et sous réserve que l'extension réalisée ne représente pas plus de 30% de la surface de plancher existante, dans une limite totale de 250 m<sup>2</sup> (existant + extension).
6. Les annexes aux habitations existantes (hors piscines), à condition :
  - d'être situées au moins pour partie dans un rayon de 20 mètres par rapport à l'habitation
  - de se limiter à un seul niveau,
  - que la surface totale de l'ensemble des annexes de l'unité foncière (existantes + nouvelles) soit inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol
7. Les piscines liées aux habitations existantes, si celles-ci ne compromettent pas le caractère naturel de la zone, à condition d'être situées dans un rayon de 50 mètres par rapport à l'habitation, et dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

8. En zone N(i), les constructions susvisées sont autorisées sous réserve des prescriptions du PPRNPI annexé au PLU.

### ARTICLE N 3

### ACCES ET VOIRIE

Se reporter à l'article DG 7.

### ARTICLE N 4

### DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Se reporter à l'article DG 8.
2. Eau potable : en l'absence du réseau de distribution public, les constructions nécessitant une alimentation en eau potable, peuvent être desservies par une ressource privée (captage, source, forage) dans le respect des normes réglementaires en vigueur.
3. En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les constructions comporteront un système d'assainissement autonome, conforme aux normes en vigueur et adapté au terrain.

### ARTICLE N 5

### CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

### ARTICLE N 6

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Se reporter à l'article DG 7.
2. A défaut de marges de recul supérieures fixées au plan de zonage, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5m ;
3. Cette règle générale peut être modifiée pour :
  - l'extension des constructions existantes à condition que cela n'aggrave pas la situation par rapport à la route ;
  - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE N 7

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants ;
2. Les constructions doivent être implantées :
  - soit en limite séparative,
  - soit en retrait des limites séparatives, à une distance ne devant pas être inférieure à 4m et à la moitié de la hauteur de la construction.
5. Des implantations différentes pourront être autorisées :
  - pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non-conformes à ces règles ;
  - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE N 8

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

## ARTICLE N 9

### EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE N 10

### HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions mesurée depuis le sol existant jusqu'au sommet du bâtiment est fixée à 9 m.
2. La hauteur maximale des constructions annexes aux habitations existantes depuis le sol existant jusqu'au sommet du bâtiment est fixée à 4,5mètres sur un seul niveau.
3. Une hauteur supérieure pourra être admise :
  - dans le cas d'extension de construction existante. Dans ce cas la hauteur maximale sera celle de la construction existante.

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

## **ARTICLE N 11**

### **ASPECT EXTERIEUR**

L'aspect des constructions devra être compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage. En outre les constructions doivent respecter les prescriptions architecturales et paysagères : article DG9.

## **ARTICLE N 12**

### **STATIONNEMENT**

Les places de stationnement devront être prévues en dehors des voies et espaces publics.

## **ARTICLE N 13**

### **ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

1. L'aménagement des abords des constructions doit être réalisé avec des essences locales (cf.annexe 1). Les haies doivent être constituées d'au moins trois espèces différentes.
2. Il est rappelé que les zones humides et les corridors écologiques protégés au titre de l'article L.151-23 font l'objet de prescriptions particulières, se référer aux dispositions générales (DG 9).

## **ARTICLE N 14**

### **PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

1. Se reporter à l'article DG 9 (paragraphe 6) ;
2. Les constructions devront être orientées de manière à favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

## **ARTICLE N 15**

### **INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## ANNEXES

### ESSENCES VÉGÉTALES CONSEILLÉES

# ANNEXE 1 :

## ESSENCES VEGETALES CONSEILLEES

### 1. Recommandations concernant les plantations

Afin de participer de manière pérenne à une maîtrise des expositions des populations sur le plan aérobiologique il est recommandé ;

- de diversifier les plantations ;
- d'éviter l'implantation des espèces végétales les plus allergisantes telles que cyprès, bouleau, chêne, aulne et frêne.

### 2. Liste non exhaustive des essences végétales conseillées

#### • Arbres à haut-jet

- Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*)
- Hêtre (*Fagus sylvatica*)
- Merisier (*Prunus avium*)
- Tilleul (*Tilia platyphyllos*)
- ...

#### • Arbres bas ou arbres récépés

- Charme (*Carpinus betulus*)
- Châtaignier (*Castanea sativa*)
- Erable champêtre (*Acer campestre*)
- Genévrier (*Juniperus communis*)
- Poirier commune (*Pyrus pyraeaster*)
- Alisier blanc (*Sorbus aria*)
- ...

#### • Arbustes

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