

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-LOIRE

**Commune de :
Sanssac L'Eglise**

2



CARRE LONG

URBANISME ARCHITECTURE PAYSAGE ATELIER
MERCIER- M Aaaoelés SARL

12, avenue des Seules 69800 OULLINS
761: 04 72 880038 Fax: 04723830 69

Plan Local d'Urbanisme Règlement

Echelle : 1/5000 ème

[Prescription](#)

Délibération du Conseil Municipal : 4 Novembre 2005

[Approbation du Projet :](#)

Délibération du Conseil Municipal : 28 Octobre 2011

[Modification n°1 :](#)

Approbation du Conseil Municipal : 3 Octobre 2014

[Modification n°2 :](#)

Approbation du Conseil Municipal : 25 avril 2025

DISPOSITIONS GENERALES

SOMMAIRE

T I T R E 1 Dispositions générales

Article DG 1	Champ d'application territorial du plan
Article DG 2	Adaptations mineures
Article DG 3	Division du territoire en zones

T I T R E 2 Dispositions applicables aux zones urbaines

Zone UA
Zone UC et sous secteurs UCa, UCr.
Zone UI et sous secteur UIe

T I T R E 3 Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Zone AU
Zone AUa
Zone AUi

T I T R E 4 Dispositions applicables aux zones agricoles

Zone A

T I T R E 5 Dispositions applicables aux zones naturelles

Zone N et sous secteur Nh

TITRE 1

Dispositions générales

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE DG 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de SANSSAC L'EGLISE .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 - 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.

Aucune adaptation mineure ne peut être apportée aux articles 1, 2 et 14 du règlement de chaque zone.

b) 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 lesdites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE DG 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Conformément au Code de l'Urbanisme, les documents graphiques font apparaître des zones_à l'intérieur desquelles s'appliquent les règles définies par le présent texte.

a) **LES ZONES URBAINES** dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. Les règles d'urbanisme proposées sont liées au caractère central (bourg, hameau) ou périphérique de la zone, ainsi qu'à son degré d'équipement:

- zone UA zones de bâti ancien du centre bourg et des hameaux .
- zone UC, zone déjà équipée en partie construite correspondants aux extensions récentes du bourg et des hameaux et sous secteurs UCa, UCr, dans lesquels des dispositions particulières sont prescrites .
- zone UI, zone réservée aux activités industrielles ou artisanales comportant un sous secteur Ule relatif au transformateur RTE.

b) **LES ZONES D'URBANISATION FUTURE.** Il s'agit de zones peu ou non équipées, dans lesquelles les règles définies peuvent exprimer l'interdiction de construire temporaire et lier cette autorisation de construire à la réalisation d'une zone d'aménagement concerté ou d'un lotissement.

- zone AU : Zone réservée à une urbanisation future.
- zone AUa : Zone d'urbanisation future avec orientations d'aménagement.
- zone AUi : Zone d'extension future de la zone d'activités.

c) **LES ZONES AGRICOLES** à protéger, en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. .

- zone A, secteur agricole,

d) **LES ZONES NATURELLES A PROTEGER** en raison de la qualité des sites, des milieux naturels,

des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique:

- zone N : zone naturelle à protéger pour des raisons de paysage ou d'environnement .
- zone Nh de faible densité située en dehors du périmètre d'agglomération où les constructions sont en général organisées sous forme de hameaux. Cette zone correspond aux extensions récentes des hameaux et peut recevoir une urbanisation limitée.

TITRE 2

Dispositions applicables aux zones urbaines

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA .

LA ZONE UA est une zone dense correspondant aux secteurs anciens du bourg et des hameaux ; Dans ces secteurs la forme urbaine et la qualité architecturale des bâtiments ont une valeur patrimoniale. Il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants en respectant leur caractère, ainsi que l'intégration des constructions neuves en vue de conserver à ces lieux leur caractère.

SECTION 1-NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA-1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ci-dessous :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article UA2.
- Toute occupation ou utilisation du sol entraînant pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.
- Toute occupation ou utilisation du sol de nature à dégrader la cohérence architecturale des anciennes structures.
- Les constructions nouvelles à usage agricole.
- Les terrains de camping et les habitations légères de loisir ainsi que les aires naturelles de camping.

ARTICLE UA-2–OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

-Les installations classées sont autorisées à la seule condition qu'elles soient nécessaires à la vie et au confort des habitants de la zone.

-Concernant les bâtiments agricoles existants, seuls les aménagements n'aggravant pas la gêne causée au voisinage sont autorisés.

D'une manière générale il est fortement conseillé aux riverains qui souhaiteraient réaliser des travaux au niveau de milieux aquatiques ou au bord de plans d'eau et cours d'eau de prendre contact avec la Direction Départementale des Territoires de la Haute-Loire afin de vérifier la réglementation à laquelle ils seront soumis.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA1-3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les nouveaux accès privés (ou modification d'usage d'accès) sur les routes et voies publiques seront soumis à une permission de voirie du service gestionnaire.

Les voiries doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de la collecte des ordures ménagères.

ARTICLE UA- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. : Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. : Assainissement :

421 : Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

L'évacuation des eaux usées industrielles est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément au Code de la Santé Publique.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales en cas d'existence d'un réseau séparatif.

422 : Eaux pluviales

La rétention se fera à l'échelle de la parcelle.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les eaux pluviales générées par les nouvelles surfaces imperméabilisées seront dirigées directement :

-dans le fossé ou le ruisseau le plus proche.

-ou dans le réseau collectif s'il existe.

Les rejets s'effectueront en priorité vers le réseau séparatif eaux pluviales (s'il existe) ou vers le milieu naturel (fossé, ruisseau) avec débit limité.

En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit prendre toutes les dispositions pour récupérer les eaux pluviales dans sa propriété. S'appliquent alors les dispositions des articles 640 à 645 et 681 du code civil.

Une étude hydraulique approfondie des réseaux d'eau pluviale est recommandée pour vérifier la capacité des réseaux d'eaux pluviales dans les secteurs de forte densité avant d'autoriser des rejets sans rétention préalable.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

4.3. : Réseaux secs :

431 : Electricité :

Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

432 : Télécommunications :

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements (téléphone, réseau câblé) sera réalisé en souterrain, ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

433 : Eclairage public : L'ensemble des nouveaux réseaux sera réalisé en souterrain sauf en cas de rajout de points lumineux sur le réseau aérien existant.

ARTICLE UA- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UA-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement existant des voies publiques ou privées, modifié ou à créer sauf lorsque la commodité, la sécurité ou la salubrité imposent un recul à déterminer dans chaque cas particulier.

ARTICLE UA-7-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer aux volumes pré-existants.

Les constructions peuvent être édifiées :

-Soit en retrait par rapport aux limites séparatives, à une distance égale à la demi-hauteur des constructions sans être inférieur à 3 mètres (hauteur définie à l'article UA-10).

-Soit en limites séparatives en jouxtant une ou plusieurs limites séparatives.

ARTICLE UA-8-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UA- 9 - EMPRISE AU SOL

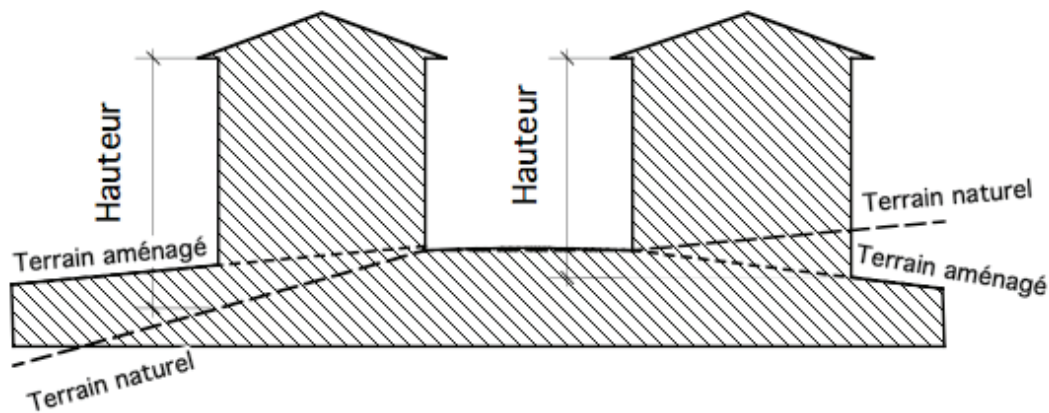
Non réglementée.

ARTICLE UA- 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée jusqu'à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère s'il s'agit d'une toiture terrasse, soit à partir du terrain naturel si le terrain aménagé est à une altitude supérieure à celle du terrain naturel, soit à partir du terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure à celle du terrain naturel. Au dessus de cette limite seules peuvent être édifiés des ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs dans la limite de 3 m.

Elle devra être inférieure à la largeur de la rue augmentée de 3 mètres et dans tous les cas inférieure à :

- 9 mètres cas général.
- 12 mètres quand par la suite du relief la face amont du bâtiment ne dépasserait pas le terrain naturel initial d'une hauteur supérieure à 3 mètres.
-

**ARTICLE UA- 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES****11-1 Prescriptions générales**

Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.

Les pastiches d'architecture étrangère au site sont interdits.

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.

Les bâtiments anciens doivent être restaurés en respectant leur caractère traditionnel.

La continuité des éléments bâtis ou végétaux doit être maintenue.

Les installations et ouvrages en faveur de l'utilisation des énergies renouvelables sont admis dans la mesure où ils s'intègrent aux volumes des constructions, que ce soit en façade ou en toiture. Les dispositions concernant la couleur des toitures et des façades ne s'appliquent pas pour de telles installations et ouvrages.

a) Toitures

-la pente des toitures doit être inférieure à 30° (57%).

-les toitures terrasses sont autorisées pour des bâtiments de liaison entre deux volumes à condition de présenter des dimensions inférieures ou égales à 4m.

-les terrasses accessibles et aménagées sont autorisées.

b) Couvertures

Les couvertures seront exécutées avec des tuiles de couleur naturelle rouge, et de forme "romane".

c). Façades

-les enduits et les rejointoiements auront l'aspect d'un mortier hydraulique de chaux blanche avec incorporation de sable de carrière.

-les enduits prêts à l'emploi offrant les mêmes caractéristiques techniques et d'aspect pourront également être mis en œuvre.

d). Ouvertures et menuiseries

Les baies à l'exception des vitrines commerciales et des portes cochères, doivent avoir des proportions équilibrées s'intégrant parfaitement à la façade du bâti.

Il est recommandé de prévoir des dimensions d'ouverture différentes en fonction de l'étage de l'immeuble auquel elles appartiennent ; plus l'étage sera élevé, plus les dimensions seront réduites.

e). Clôtures

Les clôtures devront être d'aspect sobre en harmonie avec le bâti existant ou le paysage environnant. La hauteur ne devra pas dépasser 1,80 m. Les caractéristiques devront être adaptées en fonction de la topographie : elles pourront comporter soit une partie basse surmontée d'une grille ou de lattes, soit un mur plein en maçonnerie, soit un grillage doublé d'une haie végétale. La hauteur de la haie végétale sera conforme à l'article 671 de la réglementation du code civil.

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce pourront être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur. Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers.

En cas de maçonnerie enduite les règles seront identiques à celles établies pour les façades.

Tout projet de clôture devra être soumise à déclaration préalable et un recul pourra être imposé en fonction des nécessités de visibilité ou de voirie et de libre écoulement des eaux.

11-2 Intervention sur les éléments identifiés au titre de l'article L 123.1.5/7°

Les adjonctions, extensions, surélévations des bâtiments identifiés 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. En ce qui concerne la transformation des bâtiments initialement à usage d'activité agricole, l'architecture primitive du bâtiment devra transparaître au travers des modifications envisagées (conservation d'éléments caractéristiques portails, cheminée, ouvertures, montoirs etc...). Les volumes principaux seront conservés ou mis en valeur ; les orientations initiales seront respectées.

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 toitures des bâtiments existants, si elles doivent être refaites, ou les toitures des extensions à réaliser, devront obligatoirement être recouvertes par les mêmes matériaux que ceux utilisés dans la conception d'origine.

Les modifications pourront être traitées dans un esprit contemporain à la condition qu'elles aient pour effet de mettre en valeur ou de protéger les éléments ou le volume général du bâti existant.

Autour des bâtiments anciens ayant valeur de patrimoine, dans un rayon de 50 m, il ne pourra être construit de bâtiment qui ne procéderait pas de la même technologie de construction que ceux déjà implantés.

11-3 Expression « contemporaine ».

Définition :

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles générales définies dans l'article 11-1 pourra être autorisé à condition de prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site.

Sont dans ce cas concernés les projets qui de par leur conception et par la mise en œuvre des matériaux qui les composent présentent une réelle création architecturale ou innovante.

Principe : les matériaux, par leur aspect et leur mis en œuvre peuvent souligner les formes générales des volumes et leur donner une valeur non traditionnelle.

Les matériaux, par leur aspect peuvent créer des contrastes. Ces contrastes ne doivent pas avoir comme seul effet « d'isoler » le bâtiment, ils doivent être maîtrisés de façon à créer un lien avec l'environnement immédiat (bâti ou naturel)

D'une manière générale il s'agit :

- des projets d'architecture contemporaine et innovante au titre de leur Qualité Environnementale,
- de ceux conçus dans un souci de développement durable que ce soit au niveau des matériaux utilisés, (toitures végétalisées par exemple), ou des technologies introduites, notamment en matière d'énergies renouvelables.

ARTICLE UA- 12 - STATIONNEMENT

Les places de stationnement devront être prévues en dehors des voies publiques. Pour les bâtiments autres que les logements, la capacité de stationnement devra répondre au besoin des activités, sans déborder sur le domaine public.

ARTICLE UA- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres dont l'abattage est nécessaire pour l'implantation des constructions doivent être remplacés par des éléments d'essence locale.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

LA ZONE UC est une zone équipée en partie construite où les bâtiments sont en ordre discontinu. Elle correspond aux extensions récentes du bourg et des hameaux.

Plusieurs sous secteurs ont été créés :

Un sous secteur **UCa** correspond à une zone proche du domaine de Barret dans laquelle une qualité architecturale supplémentaire est exigée.

Un sous secteur **UCr** présentant des risques géologiques à prendre en compte pour assurer la stabilité des structures bâties.

SECTION 1-NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC-1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol énoncées ci-dessous :

- Toute occupation ou utilisation du sol entraînant pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.
- Les constructions à usage agricole.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les dépôts extérieurs permanents et diffus de déchets divers.
- Dans le secteur UCa tout aménagement ou toute construction susceptible de porter atteinte au caractère du site et au paysage du domaine de Barret.

ARTICLE UC-2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Toute occupation ou utilisation du sol non visée à l'article 1 est autorisée à condition de ne pas entraîner pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Dans les secteurs sensibles au retrait-gonflement des argiles (notamment sur Farreyrolles et La Bernarde) les projets des nouvelles constructions et les extensions et aménagement de l'existant devront intégrer toute disposition contre les risques de sinistre.

Dans les secteurs **UCr** toutes les nouvelles constructions et aménagements ne seront autorisés qu'à la condition que leur stabilité soit assurée par rapport aux risques géologiques liés à des cavités souterraines susceptibles d'être identifiés sur ce secteur.

D'une manière générale il est fortement conseillé aux riverains qui souhaiteraient réaliser des travaux au niveau de milieux aquatiques ou au bord de plans d'eau et cours d'eau de prendre contact avec la Direction Départementale des Territoires de la Haute-Loire afin de vérifier la réglementation à laquelle ils seront soumis.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC- 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les nouveaux accès privés (ou modification d'usage d'accès) sur les routes et voies publiques seront soumis à une permission de voirie du service gestionnaire.

Les voiries doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de la collecte des ordures ménagères.

ARTICLE UC- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. : Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. : Assainissement :**421 : Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. En l'absence de celui-ci, le traitement des eaux usées par un système autonome est autorisé, sous réserve :

- d'être conforme à la réglementation en vigueur et réalisé dans les règles de l'art (DTU 64.1)
- de démontrer la capacité de ce système à traiter les eaux, et qu'il puisse, ultérieurement se raccorder sur un système collectif.

L'évacuation des eaux usées industrielles est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément à l'article L 35.8 du Code de la Santé Publique.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales en cas d'existence d'un réseau séparatif.

422 : Eaux pluviales

La rétention se fera à l'échelle de la parcelle.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les eaux pluviales générées par les nouvelles surfaces imperméabilisées seront dirigées directement :

- dans le fossé ou le ruisseau le plus proche.
- ou dans le réseau collectif s'il existe.

Les rejets s'effectueront en priorité vers le réseau séparatif eaux pluviales (s'il existe) ou vers le milieu naturel (fossé, ruisseau) avec débit limité après accord du gestionnaire.

En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit prendre toutes les dispositions pour récupérer les eaux pluviales dans sa propriété. S'appliquent alors les dispositions des articles 640 à 645 et 681 du code civil.

Une étude hydraulique approfondie des réseaux d'eau pluviale est recommandée pour vérifier la capacité des réseaux d'eaux pluviales dans les secteurs de forte densité avant d'autoriser des rejets sans rétention préalable.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

4.3. : Réseaux secs :**431 : Electricité :**

Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

432 : Télécommunications :

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements (téléphone, réseau câblé) sera réalisé en souterrain, ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

433 : Eclairage public :

L'ensemble des nouveaux réseaux sera réalisé en souterrain sauf en cas de rajout de points lumineux sur le réseau aérien existant.

ARTICLE UC- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Sauf indications contraires portées au plan, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies existantes.

Cette distance peut-être réduite pour prendre en compte le paysage existant et notamment l'implantation des constructions existantes sur les propriétés contigües.

L'autorisation de construire devra comporter des documents permettant d'apprécier l'insertion du projet par rapport aux bâtiments existants situés dans son environnement.

Lorsque la parcelle est située à l'angle des deux voies, il peut être imposé un recul pour dégager la visibilité dans les carrefours ou permettre leur aménagement ultérieur.

Des implantations différentes peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer aux volumes pré-existants.

Les constructions peuvent être édifiées :

- Soit en retrait par rapport aux limites séparatives, à une distance égale à la demi-hauteur des constructions sans être inférieur à 3 mètres (hauteur définie à l'article UC-10).
- Soit en limites séparatives en jouxtant une ou plusieurs limites séparatives.

ARTICLE UC- 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

En zone inondable des règles d'implantation pourront être imposées par le PRI

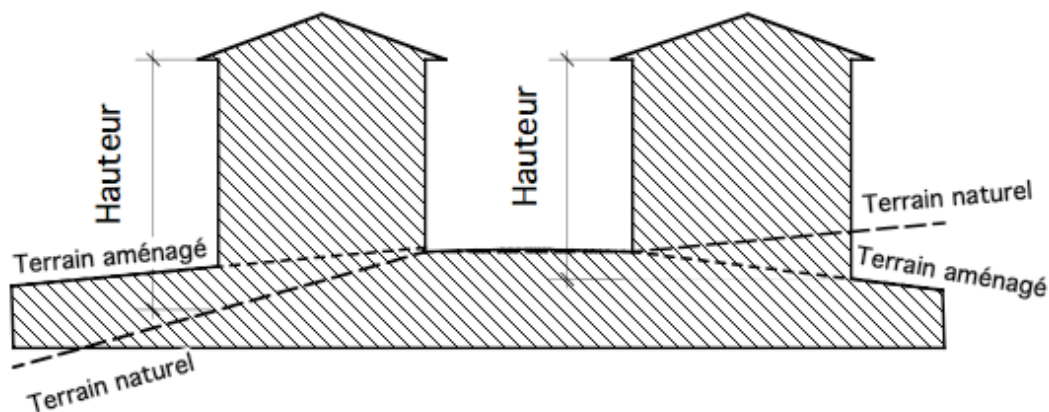
ARTICLE UC- 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UC- 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée jusqu'à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère s'il s'agit d'une toiture terrasse, soit à partir du terrain naturel si le terrain aménagé est à une altitude supérieure à celle du terrain naturel, soit à partir du terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure à celle du terrain naturel. Au dessus de cette limite seules peuvent être édifiés des ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation , locaux techniques d'ascenseurs dans la limite de 3 m.

Elle devra être inférieure à 7 mètres.



Ces règles ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB (50000Volts) faisant l'objet d'un report sur les plans et liste des servitudes.

ARTICLE UC- 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

11-1 Prescriptions générales

Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.

Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.

Les pastiches d'architecture étrangère au site sont interdits.

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.

Les bâtiments anciens doivent être restaurés en respectant leur caractère traditionnel.

La continuité des éléments bâtis ou végétaux doit être maintenue.

Les installations et ouvrages en faveur de l'utilisation des énergies renouvelables sont admis dans la mesure où ils s'intègrent aux volumes des constructions, que ce soit en façade ou en toiture. Les dispositions concernant la couleur des toitures et des façades ne s'appliquent pas pour de telles installations et ouvrages.

a) Toitures

-la pente des toitures doit être inférieure à 30° (57%).

-les toitures terrasses sont autorisées pour des bâtiments de liaison entre deux volumes à condition de présenter des dimensions inférieures ou égales à 4m.

-les terrasses accessibles et aménagées sont autorisées.

-les terrasses végétalisées sont autorisées.

b) Couvertures

Les couvertures devront être constituées par des tuiles de couleur naturelle rouge de forme romane, ou par un matériau de même aspect et de même couleur (les toitures végétalisées ne sont pas concernées par cette prescription).

c). Clôtures

Les clôtures devront être d'aspect sobre en harmonie avec le bâti existant ou le paysage environnant. La hauteur ne devra pas dépasser 1,80 m. Les caractéristiques devront être adaptées en fonction de la topographie : elles pourront comporter soit une partie basse surmontée d'une grille ou de lattes, soit un mur plein en maçonnerie, soit un grillage doublé d'une haie végétale. La hauteur de la haie végétale sera conforme à l'article 671 de la réglementation du code civil.

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce pourront être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur. Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers.

En cas de maçonnerie enduite les règles seront identiques à celles établies pour les façades.

Tout projet de clôture devra être soumise à déclaration préalable et un recul pourra être imposé en fonction des nécessités de visibilité ou de voirie et de libre écoulement des eaux.

11-2 Intervention sur les éléments identifiés au titre de l'article L 123.1.5/7°

Les adjonctions, extensions, surélévations des bâtiments identifiés 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. En ce qui concerne la transformation des bâtiments initialement à usage d'activité agricole, l'architecture primitive du bâtiment devra transparaître au travers des modifications envisagées (conservation d'éléments caractéristiques portails, cheminée, ouvertures, montoirs etc...). Les volumes principaux seront conservés ou mis en valeur ; les orientations initiales seront respectées.

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 toitures des bâtiments existants, si elles doivent être refaites, ou les toitures des extensions à

réaliser, devront obligatoirement être recouvertes par les mêmes matériaux que ceux que ceux utilisés dans la conception d'origine.

Les modifications pourront être traitées dans un esprit contemporain à la condition qu'elles aient pour effet de mettre en valeur ou de protéger les éléments ou le volume général du bâti existant.

Autour des bâtiments anciens ayant valeur de patrimoine, dans un rayon de 50 m, il ne pourra être construit de bâtiment qui ne procéderait pas de la même technologie de construction que ceux déjà implantés.

11-3 Expression « contemporaine ».

Définition :

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles générales définies dans l'article 11-1 pourra être autorisé à condition de prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site.

Sont dans ce cas concernés les projets qui de par leur conception et par la mise en œuvre des matériaux qui les composent présentent une réelle création architecturale ou innovante.

Principe : les matériaux, par leur aspect et leur mise en œuvre peuvent souligner les formes générales des volumes et leur donner une valeur non traditionnelle.

Les matériaux, par leur aspect peuvent créer des contrastes. Ces contrastes ne doivent pas avoir comme seul effet « d'isoler » le bâtiment, ils doivent être maîtrisés de façon à créer un lien avec l'environnement immédiat (bâti ou naturel)

D'une manière générale il s'agit :

- des projets d'architecture contemporaine et innovante au titre de leur Qualité Environnementale,
- de ceux conçus dans un souci de développement durable que ce soit au niveau des matériaux utilisés, (toitures végétalisées par exemple), ou des technologies introduites, notamment en matière d'énergies renouvelables.

11-4 Constructions et aménagements situés dans le secteur UCa

Les nouvelles constructions devront avoir comme objectif de maintenir la qualité du paysage existant constitué par le domaine de Barret. Les constructions devront retrouver des volumes simples correspondant à la typologie locale et caractérisés par un plan orthogonal. Les plans en oblique seront proscrits.

Outre les prescriptions des articles 11-1 et 11-2 :

- les mouvements de sols artificiels perturbant la topographie naturelle du site sont interdits.
- les toitures seront de préférence à deux pans, les toitures à quatre pans identiques sont interdites.
- Les coloris des façades seront de couleur sombre et les couleurs utilisées ne devront pas être agressives.
- Les coffrets de volets roulants, s'ils existent, ne devront pas être apparents.
- Le bord des balcons, s'ils existent, doit être parallèle aux faces des bâtiments.
- Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sont interdites.
- les clôtures minérales devront rechercher la simplicité. Elles ne devront pas présenter d'ouvertures ou de fantaisies décoratives telles que fausses fenêtres, grilles ou parements et décors divers. Elles seront du même coloris que celui des constructions qu'elles accompagnent.

ARTICLE UC- 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et leur nombre sera fonction de l'importance et de l'usage de la construction projetée.

ARTICLE UC- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues et les parcelles entretenues.

Sont interdits les dépôts extérieurs permanents et diffus de déchets divers.

Les clôtures et les haies situées en bordure de voirie seront limitées à une hauteur de 2 mètres.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols ne doit pas dépasser 0,80.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

La zone UI est une zone réservée aux activités économiques (commerciales, artisanales et industrielles).

Elle comporte un sous secteur **UIe** réservé à l'usage des bâtiments nécessaires au fonctionnement de la transformation électrique.

SECTION 1-NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UI- 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

- Les constructions à usage d'habitation sauf celles décrites à l'article UI2,
- Les constructions à usage agricole.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les terrains de camping, habitations légères de loisir ainsi que les aires naturelles de camping.

ARTICLE UI- 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

-Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient directement liées au fonctionnement et au gardiennage des établissements .

Dans le secteur **UIe** tout aménagement, extension ou construction à condition d'être liés à l'activité de transformation de l'électricité.

D'une manière générale il est fortement conseillé aux riverains qui souhaiteraient réaliser des travaux au niveau de milieux aquatiques ou au bord de plans d'eau et cours d'eau de prendre contact avec la Direction Départementale des Territoires de la Haute-Loire afin de vérifier la réglementation à laquelle ils seront soumis.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les nouveaux accès privés (ou modification d'usage d'accès) sur les routes et voies publiques seront soumis à une permission de voirie du service gestionnaire.

Les voiries doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de la collecte des ordures ménagères.

ARTICLE UI- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. : Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. : Assainissement :

421 : Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément à l'article L 35.8 du Code de la Santé Publique.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales en cas d'existence d'un réseau séparatif.

422 : Eaux pluviales

La rétention se fera à l'échelle de la parcelle.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les eaux pluviales générées par les nouvelles surfaces imperméabilisées seront dirigées directement :

-dans le fossé ou le ruisseau le plus proche.

-ou dans le réseau collectif s'il existe.

Les rejets s'effectueront en priorité vers le réseau séparatif eaux pluviales (s'il existe) ou vers le milieu naturel (fossé, ruisseau) avec débit limité.

En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit prendre toutes les dispositions pour récupérer les eaux pluviales dans sa propriété. S'appliquent alors les dispositions des articles 640 à 645 et 681 du code civil.

Une étude hydraulique approfondie des réseaux d'eau pluviale est recommandée pour vérifier la capacité des réseaux d'eaux pluviales dans les secteurs de forte densité avant d'autoriser des rejets sans rétention préalable.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

4.3. : Réseaux secs :**431 : Electricité :**

Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

432 : Télécommunications :

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements (téléphone, réseau câblé) sera réalisé en souterrain, ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

433 : Eclairage public :

L'ensemble des nouveaux réseaux sera réalisé en souterrain.

ARTICLE UI- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementée.

ARTICLE UI- 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications portées au plan, les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies.

ARTICLE UI-7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative à une distance au moins égale à 5 mètres.

Toutefois, ce retrait peut être supprimé le long des limites de parcelles internes à la zone UI lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feux).

Les parties de constructions à usage d'habitation doivent s'implanter à une distance minimum de 4 mètres des limites séparatives.

ARTICLE UI- 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux construction, non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être situées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des constructions et jamais

inférieure à 5 mètres.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments de toute nature ne peut pas excéder 70% de la superficie du terrain.

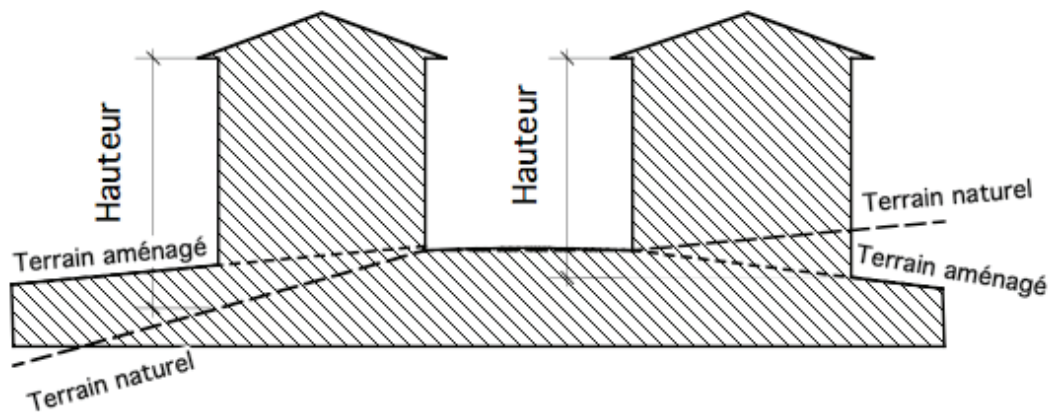
ARTICLE UI- 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée jusqu'à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère s'il s'agit d'une toiture terrasse, soit à partir du terrain naturel si le terrain aménagé est à une altitude supérieure à celle du terrain naturel, soit à partir du terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure à celle du terrain naturel. Au dessus de cette limite seules peuvent être édifiés des ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs dans la limite de 3 m.

Elle ne devra pas dépasser 9 mètres.

Cette hauteur peut être portée à 15 mètres pour les cheminées, silos, château d'eau et autres éléments à caractère strictement industriel.

Ces règles ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB (50000Volts) faisant l'objet d'un report sur les plans et liste des servitudes.



ARTICLE UI- 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

a). Toitures

Les toitures devront respecter une inclinaison comprise entre 25% et 45%.

Cas particulier des constructions de grandes superficies :

Des pentes de toitures différentes de celles définies précédemment sont autorisées (la pente maximale restant fixée à 45%). Des pentes inférieures à 15% sont autorisées sur de grandes surfaces supérieures à 500 m², à condition que ces toitures soient encadrées sur au moins deux côtés opposés par des volumes dont les pentes de toitures sont comprises entre 25% et 45%; ces volumes pourront n'avoir qu'un seul pan de toiture.

b). Couvertures

D'une manière générale, pour des pentes de toiture comprises entre 15% et 45%, les couvertures seront réalisées en tuiles de couleur "rouge poterie" ou en bac acier ou plaques de fibrociment de même couleur.

Les autres types de toiture (pentes inférieures à 15% , toitures-terrasse , toitures végétalisées) pourront recevoir des couvertures différentes.

c). Facades

-l'aspect des matériaux utilisés (forme et texture) devra respecter le caractère du bâti environnant. Par exemple les bardages métalliques brillants et réfléchissants sont interdits

-les couleurs seront en harmonie avec celles du bâti environnant. Toutefois lors de l'utilisation de matériaux différents sur une même façade, des contrastes de couleurs complémentaires, peu

éloignées en intensité, sont autorisés et notamment lors de l'utilisation du bois.

d). Clôtures

Les clôtures devront être d'aspect sobre en harmonie avec le bâti existant ou le paysage environnant. La hauteur ne devra pas dépasser 1,80 m. Les caractéristiques devront être adaptées en fonction de la topographie : elles pourront comporter soit une partie basse surmontée d'une grille ou de lattes, soit un mur plein en maçonnerie, soit un grillage doublé d'une haie végétale. La hauteur de la haie végétale sera conforme à l'article 671 de la réglementation du code civil.

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce pourront être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur. Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers.

En cas de maçonnerie enduite les règles seront identiques à celles établies pour les façades.

Tout projet de clôture devra être soumise à déclaration préalable et un recul pourra être imposé en fonction des nécessités de visibilité ou de voirie et de libre écoulement des eaux.

ARTICLE UI- 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et leur nombre sera fonction de l'importance et de l'usage de la construction projetée.

ARTICLE UI- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -

Les plantations existantes devront être maintenues si possible. Des rideaux de végétation pourront être exigés afin d'améliorer l'intégration des constructions dans le paysage. Les nouvelles plantations devront être limitées aux essences locales.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

TITRE 3

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

LA ZONE AU est une zone non équipée, réservée à une urbanisation future.

Pour être ouverte à l'urbanisation cette zone devra faire l'objet d'une modification du PLU ou d'une révision du PLU.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU-1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Toutes les occupations ou utilisations du sol non prévues à l'article AU-2

ARTICLE AU-2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

La construction des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

D'une manière générale il est fortement conseillé aux riverains qui souhaiteraient réaliser des travaux au niveau de milieux aquatiques ou au bord de plans d'eau et cours d'eau de prendre contact avec la Direction Départementale des Territoires de la Haute-Loire afin de vérifier la réglementation à laquelle ils seront soumis.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU- 3 - ACCES ET VOIRIE

Sans objet

ARTICLE UA- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet

ARTICLE AU- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AU- 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

Cette distance peut-être réduite pour prendre en compte le paysage existant et notamment l'implantation des constructions existantes sur les propriétés contigües.

L'autorisation de construire devra comporter des documents permettant d'apprécier l'insertion du projet par rapport aux bâtiments existants situés dans son environnement.

Lorsque la parcelle est située à l'angle des deux voies, il peut être imposé un recul pour dégager la visibilité dans les carrefours ou permettre leur aménagement ultérieur.

Des implantations différentes peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer aux volumes pré-existants.

Les constructions peuvent être édifiées :

-Soit en retrait par rapport aux limites séparatives, à une distance égale à la demi-hauteur des constructions sans être inférieur à 3 mètres (hauteur définie à l'article AU-10).

-Soit en limites séparatives en jouxtant une ou plusieurs limites séparatives.

ARTICLE AU- 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans Objet.

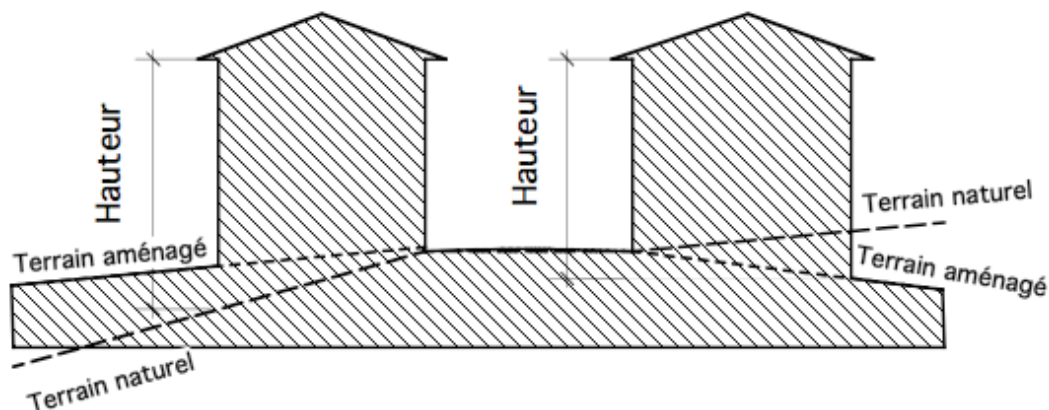
ARTICLE AU- 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE AU- 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée jusqu'à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère s'il s'agit d'une toiture terrasse, soit à partir du terrain naturel si le terrain aménagé est à une altitude supérieure à celle du terrain naturel, soit à partir du terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure à celle du terrain naturel. Au dessus de cette limite seules peuvent être édifiés des ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs dans la limite de 3 m.

Elle devra être inférieure à 7 mètres.

**ARTICLE AU- 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES**

Sans objet

ARTICLE AU- 12 - STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE AU- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -

Sans objet.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE AU- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa

LA ZONE AUa est une zone d'urbanisation future qui pourra être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement et à condition de respecter les orientations d'aménagement définies pour le secteur concerné.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUa-1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Toutes les occupations ou utilisations du sol non prévues à l'article AUa-2 et notamment les activités agricoles, artisanales et industrielles, le stationnement des caravanes isolées, les dépôts extérieurs permanents et déchets divers.

ARTICLE AUa-2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées :

Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics. La construction de bâtiments neufs, ainsi que leurs annexes (garages, local poubelles, chaufferie.... etc) sous réserve :

- qu'elles soient à usage exclusif d'habitation.
- qu'elles soient intégrées dans un programme global d'aménagement par secteur.
- qu'elles respectent les orientations d'aménagement exigées.

D'une manière générale il est fortement conseillé aux riverains qui souhaiteraient réaliser des travaux au niveau de milieux aquatiques ou au bord de plans d'eau et cours d'eau de prendre contact avec la Direction Départementale des Territoires de la Haute-Loire afin de vérifier la réglementation à laquelle ils seront soumis.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUa- 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les nouveaux accès privés (ou modification d'usage d'accès) sur les routes et voies publiques seront soumis à une permission de voirie du service gestionnaire.

Les voiries doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de la collecte des ordures ménagères.

ARTICLE AUa- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. : Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. : Assainissement :

421 : Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

L'évacuation des eaux usées industrielles est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément à l'article L 35.8 du Code de la Santé Publique.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales en cas d'existence d'un réseau séparatif.

422 : Eaux pluviales

La rétention se fera à l'échelle de la parcelle.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les eaux pluviales générées par les nouvelles surfaces imperméabilisées seront dirigées directement :

-dans le fossé ou le ruisseau le plus proche.

-ou dans le réseau collectif s'il existe.

Les rejets s'effectueront en priorité vers le réseau séparatif eaux pluviales (s'il existe) ou vers le milieu naturel (fossé, ruisseau) avec débit limité.

En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit prendre toutes les dispositions pour récupérer les eaux pluviales dans sa propriété. S'appliquent alors les dispositions des articles 640 à 645 et 681 du code civil.

Une étude hydraulique approfondie des réseaux d'eau pluviale est recommandée pour vérifier la capacité des réseaux d'eaux pluviales dans les secteurs de forte densité avant d'autoriser des rejets sans rétention préalable.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

4.3. : Réseaux secs :431 : Electricité :

Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

432 : Télécommunications :

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements (téléphone, réseau câblé) sera réalisé en souterrain, ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

433 : Eclairage public :

L'ensemble des nouveaux réseaux sera réalisé en souterrain.

ARTICLE AUa- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AUa- 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires portées au plan, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies existantes.

Cette distance peut-être réduite pour prendre en compte le paysage existant et notamment l'implantation des constructions existantes sur les propriétés contigües.

Le permis de construire devra comporter des documents permettant d'apprécier l'insertion du projet par rapport aux bâtiments existants situés dans son environnement.

Lorsque la parcelle est située à l'angle des deux voies, il peut être imposé un recul pour dégager la visibilité dans les carrefours ou permettre leur aménagement ultérieur.

Des implantations différentes peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUa-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer aux volumes pré-existants.

Les constructions peuvent être édifiées :

- Soit en retrait par rapport aux limites séparatives, à une distance égale à la demi-hauteur des constructions sans être inférieur à 3 mètres (hauteur définie à l'article AUa-10)..
- Soit en limites séparatives en jouxtant une ou plusieurs limites séparatives.

ARTICLE AUa- 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

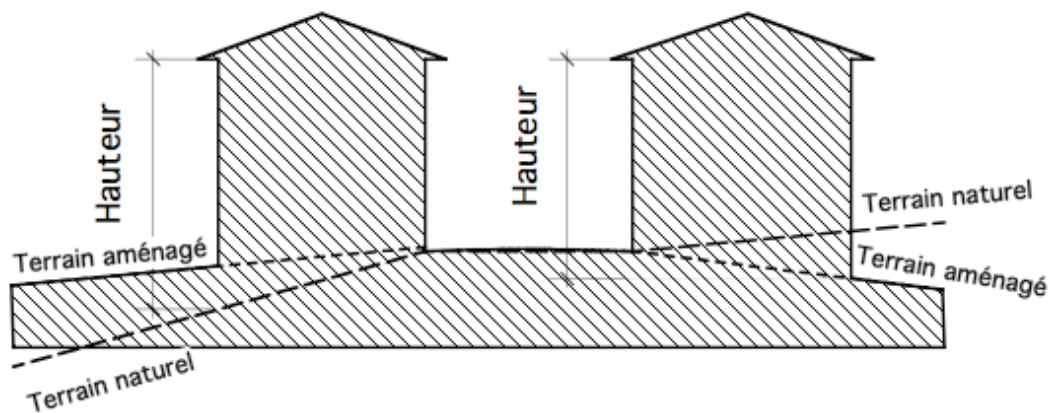
ARTICLE AUa- 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE AUa- 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée jusqu'à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère s'il s'agit d'une toiture terrasse, soit à partir du terrain naturel si le terrain aménagé est à une altitude supérieure à celle du terrain naturel, soit à partir du terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure à celle du terrain naturel. Au dessus de cette limite seules peuvent être édifiés des ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation , locaux techniques d'ascenseurs dans la limite de 3 m.

Elle devra être inférieure à la largeur de la rue augmentée de 3 mètres et dans tous les cas inférieure à 12 mètres.



ARTICLE AUa- 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

11-1 Prescriptions générales

Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.

Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.

Les pastiches d'architecture étrangère au site sont interdits.

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.

Les bâtiments anciens doivent être restaurés en respectant leur caractère traditionnel.

La continuité des éléments bâtis ou végétaux doit être maintenue.

Les installations et ouvrages en faveur de l'utilisation des énergies renouvelables sont admis dans la mesure où ils s'intègrent aux volumes des constructions, que ce soit en façade ou en toiture. Les dispositions concernant la couleur des toitures et des façades ne s'appliquent pas pour de telles installations et ouvrages.

a) Toitures

- la pente des toitures doit être inférieure à 30° (57%).
- les toitures terrasses sont autorisées pour des bâtiments de liaison entre deux volumes à condition de présenter des dimensions inférieures ou égales à 4m.
- les terrasses accessibles et aménagées sont autorisées.
- les terrasses végétalisées sont autorisées.

b) Couvertures

Les couvertures devront être constituées par des tuiles de couleur naturelle rouge de forme romane, ou par un matériau de même aspect et de même couleur (les toitures végétalisées ne sont pas concernées par cette prescription).

c). Clôtures

Les clôtures devront être d'aspect sobre en harmonie avec le bâti existant ou le paysage environnant. La hauteur ne devra pas dépasser 1,80 m. Les caractéristiques devront être adaptées en fonction de la topographie : elles pourront comporter soit une partie basse surmontée d'une grille ou de lattes, soit un mur plein en maçonnerie, soit un grillage doublé d'une haie végétale. La hauteur de la haie végétale sera conforme à l'article 671 de la réglementation du code civil.

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce pourront être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur. Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers.

En cas de maçonnerie enduite les règles seront identiques à celles établies pour les façades.

Tout projet de clôture devra être soumise à déclaration préalable et un recul pourra être imposé en fonction des nécessités de visibilité ou de voirie et de libre écoulement des eaux.

11-2 Expression « contemporaine ».**Définition :**

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles générales définies dans l'article 11-1 pourra être autorisé à condition de prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site.

Sont dans ce cas concernés les projets qui de par leur conception et par la mise en œuvre des matériaux qui les composent présentent une réelle création architecturale ou innovante.

Principe : les matériaux, par leur aspect et leur mise en œuvre peuvent souligner les formes générales des volumes et leur donner une valeur non traditionnelle.

Les matériaux, par leur aspect peuvent créer des contrastes. Ces contrastes ne doivent pas avoir comme seul effet « d'isoler » le bâtiment, ils doivent être maîtrisés de façon à créer un lien avec l'environnement immédiat (bâti ou naturel)

D'une manière générale il s'agit:

- des projets d'architecture contemporaine et innovante au titre de leur Qualité Environnementale,
- de ceux conçus dans un souci de développement durable que ce soit au niveau des matériaux utilisés, (toitures végétalisées par exemple), ou des technologies introduites, notamment en matière d'énergies renouvelables.

ARTICLE AUa- 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et leur nombre sera fonction de l'importance et de l'usage de la construction projetée.

ARTICLE AUa- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues et les parcelles entretenues.

Sont interdits les dépôts extérieurs permanents et diffus de déchets divers.

Les clôtures et les haies situées en bordure de voirie seront limitées à une hauteur de 2 mètres.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUa- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUi

LA ZONE AUi est une zone qui correspond à l'extension future de la zone d'activité . Elle pourra être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est définit par le règlement et à condition de respecter un aménagement d'ensemble.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUi-1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Toutes les occupations ou utilisations du sol non prévues à l'article AUi-2

ARTICLE AUi-2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

La construction des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

La construction, l'extension, l'aménagement ou la réhabilitation des constructions existantes sous réserve de ne pas entraver un projet d'aménagement global du secteur.

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient directement liées au fonctionnement et au gardiennage des établissements.

D'une manière générale il est fortement conseillé aux riverains qui souhaiteraient réaliser des travaux au niveau de milieux aquatiques ou au bord de plans d'eau et cours d'eau de prendre contact avec la Direction Départementale des Territoires de la Haute-Loire afin de vérifier la réglementation à laquelle ils seront soumis.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUi 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les nouveaux accès privés (ou modification d'usage d'accès) sur les routes et voies publiques seront soumis à une permission de voirie du service gestionnaire.

Les voiries doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de la collecte des ordures ménagères.

ARTICLE AUi- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. : Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. : Assainissement :

421 : Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément à l'article L 35.8 du Code de la Santé Publique.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales en cas d'existence d'un réseau séparatif.

422 : Eaux pluviales

La rétention se fera à l'échelle de la parcelle.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les eaux pluviales générées par les nouvelles surfaces imperméabilisées seront dirigées directement :

-dans le fossé ou le ruisseau le plus proche.

-ou dans le réseau collectif s'il existe.

Les rejets s'effectueront en priorité vers le réseau séparatif eaux pluviales (s'il existe) ou vers le milieu naturel (fossé, ruisseau) avec débit limité.

En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit prendre toutes les dispositions pour récupérer les eaux pluviales dans sa propriété. S'appliquent alors les dispositions des articles 640 à 645 et 681 du code civil.

Une étude hydraulique approfondie des réseaux d'eau pluviale est recommandée pour vérifier la capacité des réseaux d'eaux pluviales dans les secteurs de forte densité avant d'autoriser des rejets sans rétention préalable.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

4.3. : Réseaux secs :

431 : Electricité :

Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

432 : Télécommunications :

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements (téléphone, réseau câblé) sera réalisé en souterrain, ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

433 : Eclairage public

L'ensemble des nouveaux réseaux sera réalisé en souterrain.

ARTICLE AUi - 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementée.

ARTICLE AUi - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

~~(article modifié le 25 avril 2025 par délibération 2025-23).
Les constructions devront s'implanter en retrait de l'axe des voies publiques sans que ce retrait puisse être inférieur à 10 m.~~

Nouvel article :

Sauf indications contraires portées au plan, les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies.

ARTICLE AUi-7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative à une distance au moins égale à 5 mètres.

Toutefois, ce retrait peut être supprimé le long des limites de parcelles internes à la zone AUi lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feux).

Les parties de constructions à usage d'habitation doivent dans tous les cas s'implanter à une distance minimum de 4 mètres des limites séparatives.

ARTICLE AUi- 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions, non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être situées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des constructions et jamais inférieure à 5 mètres.

ARTICLE AUi- 9 - EMPRISE AU SOL

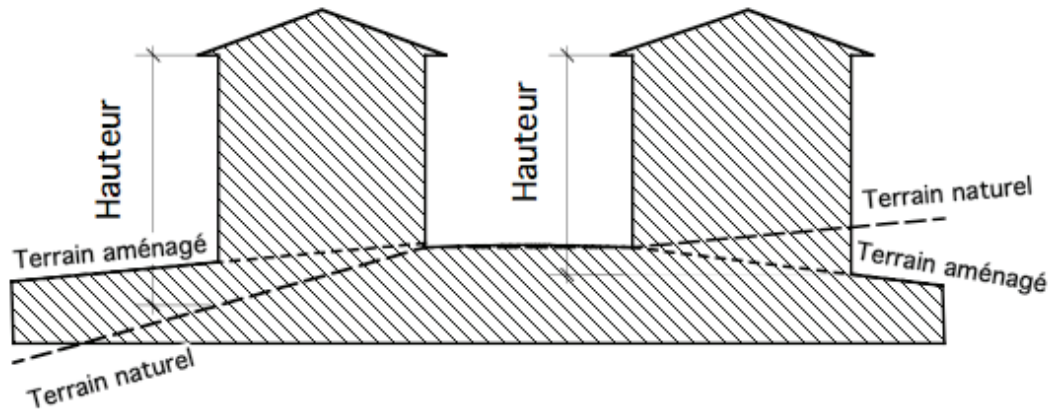
L'emprise au sol des bâtiments de toute nature ne peut pas excéder 70% de la superficie du terrain.

ARTICLE AUi - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée jusqu'à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère s'il s'agit d'une toiture terrasse, soit à partir du terrain naturel si le terrain aménagé est à une altitude supérieure à celle du terrain naturel, soit à partir du terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure à celle du terrain naturel. Au dessus de cette limite seules peuvent être édifiés des ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs dans la limite de 3 m.

Elle ne devra pas dépasser 9 mètres.

Cette hauteur peut être portée à 15 mètres pour les cheminées, silos, château d'eau et autres éléments à caractère strictement industriel.



Ces règles ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB (50000Volts) faisant l'objet d'un report sur les plans et liste des servitudes.

ARTICLE AUi - 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES**a). Toitures**

Les toitures devront respecter une inclinaison comprise entre 25% et 45%.

Cas particulier des constructions de grandes superficies :

Des pentes de toitures différentes de celles définies précédemment sont autorisées (la pente maximale restant fixée à 45%). Des pentes inférieures à 15% sont autorisées sur de grandes surfaces supérieures à 500 m², à condition que ces toitures soient encadrées sur au moins deux côtés opposés par des volumes dont les pentes de toitures sont comprises entre 25% et 45%; ces volumes pourront n'avoir qu'un seul pan de toiture.

b). Couvertures

D'une manière générale, pour des pentes de toiture comprises entre 15% et 45%, les couvertures seront réalisées en tuiles de couleur "rouge poterie" ou en bac acier ou plaques de fibrociment de même couleur.

Les autres types de toiture (pentes inférieures à 15% , toitures-terrasse , toitures végétalisées) pourront recevoir des couvertures différentes.

c). Facades

-l'aspect des matériaux utilisés (forme et texture) devra respecter le caractère du bâti environnant. Par exemple les bardages métalliques brillants et réfléchissants sont interdits

-les couleurs seront en harmonie avec celles du bâti environnant. Toutefois lors de l'utilisation de matériaux différents sur une même façade, des contrastes de couleurs complémentaires, peu éloignées en intensité, sont autorisés et notamment lors de l'utilisation du bois.

d). Clôtures

Les clôtures devront être d'aspect sobre en harmonie avec le bâti existant ou le paysage environnant. La hauteur ne devra pas dépasser 1,80 m. Les caractéristiques devront être adaptées en fonction de la topographie : elles pourront comporter soit une partie basse surmontée d'une grille ou de lattes, soit un mur plein en maçonnerie, soit un grillage doublé d'une haie végétale. La hauteur de la haie végétale sera conforme à l'article 671 de la réglementation du code civil.

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce pourront être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur. Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers.

En cas de maçonnerie enduite les règles seront identiques à celles établies pour les façades.

Tout projet de clôture devra être soumise à déclaration préalable et un recul pourra être imposé en fonction des nécessités de visibilité ou de voirie et de libre écoulement des eaux.

ARTICLE AUI - 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et leur nombre sera fonction de l'importance et de l'usage de la construction projetée.

ARTICLE AUI - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -

Les plantations existantes devront être maintenues si possible . Des rideaux de végétation pourront être exigés afin d'améliorer l'intégration des constructions dans le paysage.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUI - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

TITRE 4

Dispositions applicables aux zones agricoles

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

LA ZONE A est une zone naturelle à protéger en raison notamment du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A-1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles liées et nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A-2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après:

-Les constructions, aménagements et installations agricoles et l'extension des éléments existants à condition que leur installation dans la zone soit reconnue indispensable à l'activité agricole, justifiées par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement.

-Les installations de tourisme à la ferme, ne sont admises qu'à condition d'être nécessaires et complémentaires à une exploitation agricole existante et uniquement par aménagement des bâtiments existants et limités à 150 M2 de surface de plancher.

-Les installations de camping à la ferme, ne sont admises qu'à condition d'être limités à six emplacements et qu'ils soient situés à proximité immédiate de l'un des bâtiments de l'exploitation.

-Les logements d'habitation ou de fonction ne sont autorisés qu'aux conditions cumulatives suivantes :

-nécessiter de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, appréciée en fonction de la nature et de l'importance de cette activité.

-être implantés, selon la nature de l'activité dans ou à proximité immédiate des bâtiments de l'exploitation préexistante et de former un ensemble architectural cohérent avec ces derniers.

-Sont autorisés également les constructions et l'aménagement de certaines installations à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, que toutes les dispositions soient prises pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer leur bonne intégration dans le site et sous réserve qu'ils ne soient pas destinés à l'accueil du public (exemples : salle des fêtes, écoles, salles de sports....).

-Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif dans les limites visés ci-dessus.

Tout propriétaire ou exploitant d'une zone humide, identifiée comme « stratégique pour la gestion de l'eau », a obligation de s'abstenir de tout acte pouvant nuire à la nature, au rôle, à l'entretien et à la conservation de la zone humide, notamment le drainage, le remblaiement ou le retournement de prairie (article L 211.12 du Code de l'Environnement).

D'une manière générale il est fortement conseillé aux riverains qui souhaiteraient réaliser des travaux au niveau de milieux aquatiques ou au bord de plans d'eau et cours d'eau de prendre contact avec la Direction Départementale des Territoires de la Haute-Loire afin de vérifier la réglementation à laquelle ils seront soumis.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A- 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé et carrossable en tout temps sur les fonds voisins. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les nouveaux accès privés (ou modification d'usage d'accès) sur les routes et voies publiques seront soumis à une permission de voirie du service gestionnaire.

Les voiries doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de la collecte des ordures ménagères.

ARTICLE A- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. : Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. : Assainissement :

421 : Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

L'évacuation des eaux usées industrielles est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément à l'article L 35.8 du Code de la Santé Publique.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales en cas d'existence d'un réseau séparatif.

422 : Eaux pluviales

La rétention se fera à l'échelle de la parcelle.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les eaux pluviales générées par les nouvelles surfaces imperméabilisées seront dirigées directement :

-dans le fossé ou le ruisseau le plus proche.

-ou dans le réseau collectif s'il existe.

Les rejets s'effectueront en priorité vers le réseau séparatif eaux pluviales (s'il existe) ou vers le milieu naturel (fossé, ruisseau) avec débit limité.

En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit prendre toutes les dispositions pour récupérer les eaux pluviales dans sa propriété. S'appliquent alors les dispositions des articles 640 à 645 et 681 du code civil.

Une étude hydraulique approfondie des réseaux d'eau pluviale est recommandée pour vérifier la capacité des réseaux d'eaux pluviales dans les secteurs de forte densité avant d'autoriser des rejets sans rétention préalable.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

4.3. : Réseaux secs :

431 : Electricité :

Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

432 : Télécommunications :

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements (téléphone, réseau câblé) sera réalisé en souterrain, ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

433 : Eclairage public :

L'ensemble des nouveaux réseaux sera réalisé en souterrain.

ARTICLE A- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions devront s'implanter en retrait de l'axe des voies publiques sans que ce retrait puisse être inférieur à 10 mètres

Toutefois, l'implantation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics est autorisée entre l'alignement et le recul imposé.

ARTICLE A-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer aux volumes pré-existants.

Les constructions peuvent être édifiées :

- Soit en retrait par rapport aux limites séparatives, à une distance égale à la demi-hauteur des constructions sans être inférieur à 3 mètres (hauteur définie à l'article A-10)..
- Soit en limites séparatives en jouxtant une ou plusieurs limites séparatives.

ARTICLE A- 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE A- 9 - EMPRISE AU SOL

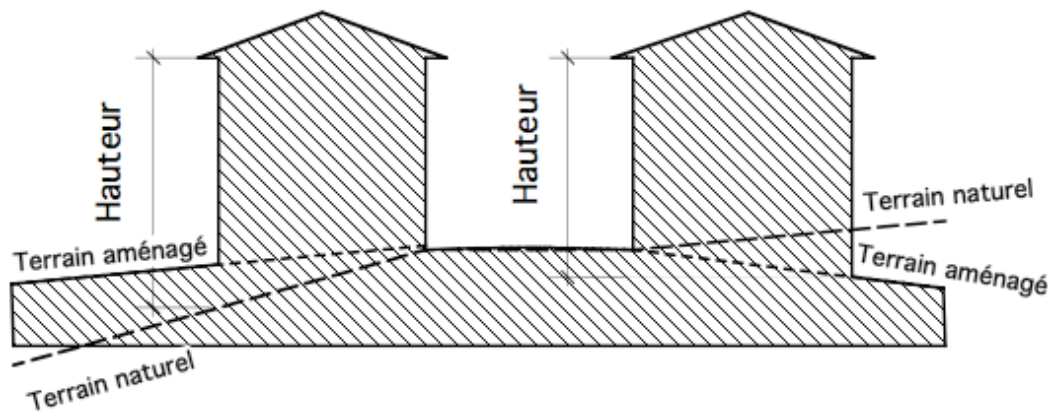
Non réglementé

ARTICLE A- 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée jusqu'à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère s'il s'agit d'une toiture terrasse, soit à partir du terrain naturel si le terrain aménagé est à une altitude supérieure à celle du terrain naturel, soit à partir du terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure à celle du terrain naturel. Au dessus de cette limite seules peuvent être édifiés des ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation , locaux techniques d'ascenseurs dans la limite de 3 m.

Elle ne devra pas dépasser 10 mètres.

Cette hauteur peut être portée à 15 mètres pour les silos, château d'eau et autres éléments à caractère strictement agricole.



Ces règles ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB (50000Volts) faisant l'objet d'un report sur les plans et liste des servitudes.

ARTICLE A- 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.

Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.

Les pastiches d'architecture étrangère au site sont interdits.

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.

Les bâtiments anciens doivent être restaurés en respectant leur caractère traditionnel.

La continuité des éléments bâtis ou végétaux doit être maintenue.

Les installations et ouvrages en faveur de l'utilisation des énergies renouvelables sont admis dans la mesure où ils s'intègrent aux volumes des constructions, que ce soit en façade ou en toiture. Les dispositions concernant la couleur des toitures et des façades ne s'appliquent pas pour de telles installations et ouvrages.

a) Toitures

-la pente des toitures doit être inférieure à 30° (57%).

-les toitures terrasses sont autorisées pour des bâtiments de liaison entre deux volumes à condition de présenter des dimensions inférieures ou égales à 4m.

-les terrasses accessibles et aménagées sont autorisées.

b) Couvertures

Les couvertures devront être constituées par des tuiles de couleur naturelle rouge de forme romane, ou par un matériau de même aspect et de même couleur (les toitures végétalisées ne sont pas concernées par cette prescription).

c) Cas particuliers des bâtiments agricoles de type « tunnel ».

Cas particuliers des bâtiments agricoles dits de type « tunnel » en matériaux souples ou rigides :

Tous les bâtiments de ce type, destinés à l'élevage ou au stockage, devront être adossés à un obstacle visuel plus important qu'eux mêmes (exemple contrefort de terrain, lisière de forêt, haies importantes...) existant ou à créer.

Ces dernières remarques ne s'appliquent pas aux serres de production.

Les couleurs des matériaux apparents devront s'harmoniser avec le fond général du paysage (« vert foncé » ou « brun foncé »).

d). Clôtures

Les clôtures devront être d'aspect sobre en harmonie avec le bâti existant ou le paysage environnant. La hauteur ne devra pas dépasser 1,80 m. Les caractéristiques devront être adaptées en fonction de la topographie : elles pourront comporter soit une partie basse surmontée d'une grille ou de lattes,

soit un mur plein en maçonnerie, soit un grillage doublé d'une haie végétale. La hauteur de la haie végétale sera conforme à l'article 671 de la réglementation du code civil.

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce pourront être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur. Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers.

En cas de maçonnerie enduite les règles seront identiques à celles établies pour les façades.

Tout projet de clôture devra être soumise à déclaration préalable et un recul pourra être imposé en fonction des nécessités de visibilité ou de voirie et de libre écoulement des eaux.

ARTICLE A- 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et leur nombre sera fonction de l'importance et de l'usage de la construction projetée.

ARTICLE A- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues et les parcelles entretenues.

Sont interdits les dépôts extérieurs permanents et diffus de déchets divers.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE 5

Dispositions applicables aux zones naturelles

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison d'une part, de l'existence de risques naturels ou de nuisances, et d'autre part en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment esthétique ou écologique.

Sous secteur Nh : Il s'agit de zones bâties de faible densité qui correspondent aux extensions récentes des hameaux de Mezeyrac, Lonnac, Eyssac et au lieu dit Pré du Moulin et dans lesquelles une urbanisation limitée est souhaitée à l'intérieur et à la périphérie immédiate des secteurs bâtis existants.

ARTICLE N-1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Toutes les occupations ou utilisation du sol non prévues à l'article N-2 et notamment le stationnement des caravanes isolées, les dépôts extérieurs permanents et déchets divers.

ARTICLE N-2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs sensibles au retrait-gonflement des argiles (notamment sur Farreyrolles et La Bernarde) les projets des nouvelles constructions et les extensions et aménagement de l'existant devront intégrer toute disposition contre les risques de sinistre.

L'aménagement et l'extension des bâtiments existants sont autorisés à condition que leur clos et leur couvert soit assurés et que leur caractère ne soit pas modifié.

L'extension des bâtiments existants n'est également admise qu'à la triple condition:

- que la surface d'emprise au sol avant travaux soit supérieure à 50 m² de plancher.
- que la surface de plancher après travaux n'excède pas 50% de la surface existante sans dépasser une surface finale de 200 m² de plancher.
- que le règlement sanitaire départemental soit respecté en cas de proximité d'une exploitation agricole.

Les annexes seront autorisées en dehors des extensions à condition que leur surface totale de plancher ne dépasse pas 40 m² par îlot de propriété.

Tout propriétaire ou exploitant d'une zone humide, identifiée comme « stratégique pour la gestion de l'eau », a obligation de s'abstenir de tout acte pouvant nuire à la nature, au rôle, à l'entretien et à la conservation de la zone humide, notamment le drainage, le remblaiement ou le retournement de prairie (article L 211.12 du Code de l'Environnement).

D'une manière générale il est fortement conseillé aux riverains qui souhaiteraient réaliser des travaux au niveau de milieux aquatiques ou au bord de plans d'eau et cours d'eau de prendre contact avec la Direction Départementale des Territoires de la Haute-Loire afin de vérifier la réglementation à laquelle ils seront soumis.

Dans le secteur **Nh** les nouvelles constructions sont autorisées à condition :

- d'être uniquement à usage d'habitation ou de constituer les annexes de bâtiments d'habitations existants.
- de ne pas porter atteinte à la qualité des sols et/ou à une activité agricole située dans un rayon de 100 m environnant.
- de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages environnants.

En outre sont autorisés en zone N et Nh :

Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N- 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé et carrossable en tout temps sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les nouveaux accès privés (ou modification d'usage d'accès) sur les routes et voies publiques seront

soumis à une permission de voirie du service gestionnaire.

Les voiries doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de la collecte des ordures ménagères.

ARTICLE N- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. : Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. : Assainissement :

421 : Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

L'évacuation des eaux usées industrielles est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément à l'article L 35.8 du Code de la Santé Publique.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales en cas d'existence d'un réseau séparatif.

422 : Eaux pluviales

La rétention se fera à l'échelle de la parcelle.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les eaux pluviales générées par les nouvelles surfaces imperméabilisées seront dirigées directement :

-dans le fossé ou le ruisseau le plus proche.

-ou dans le réseau collectif s'il existe.

Les rejets s'effectueront en priorité vers le réseau séparatif eaux pluviales (s'il existe) ou vers le milieu naturel (fossé, ruisseau) avec débit limité.

En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit prendre toutes les dispositions pour récupérer les eaux pluviales dans sa propriété. S'appliquent alors les dispositions des articles 640 à 645 et 681 du code civil.

Une étude hydraulique approfondie des réseaux d'eau pluviale est recommandée pour vérifier la capacité des réseaux d'eaux pluviales dans les secteurs de forte densité avant d'autoriser des rejets sans rétention préalable.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

4.3. : Réseaux secs :

431 : Electricité :

Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

432 : Télécommunications :

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements (téléphone, réseau câblé) sera réalisé en souterrain, ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

433 : Eclairage public :

L'ensemble des nouveaux réseaux sera réalisé en souterrain.

ARTICLE N- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions devront s'implanter en retrait de l'axe des voies publiques sans que ce retrait puisse être inférieur à 10 mètres. Toutefois, l'implantation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics est autorisée entre l'alignement et le recul imposé.

Lorsque la marge de recul par rapport à l'axe de la route est cotée sur le plan (route à grande circulation), ce recul s'applique pour les maisons d'habitations .

ARTICLE N-7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les projets de constructions nouvelles doivent s'implanter :

-Soit en retrait par rapport aux limites séparatives, à une distance au moins égale à leur demi-hauteur, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres (hauteur définie à l'article N-10)..

-Soit en limites séparatives si la hauteur est inférieure à 4 mètres, mesurée sur la limite séparative ou s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de jouxter cette construction sans en dépasser la hauteur.

ARTICLE N- 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

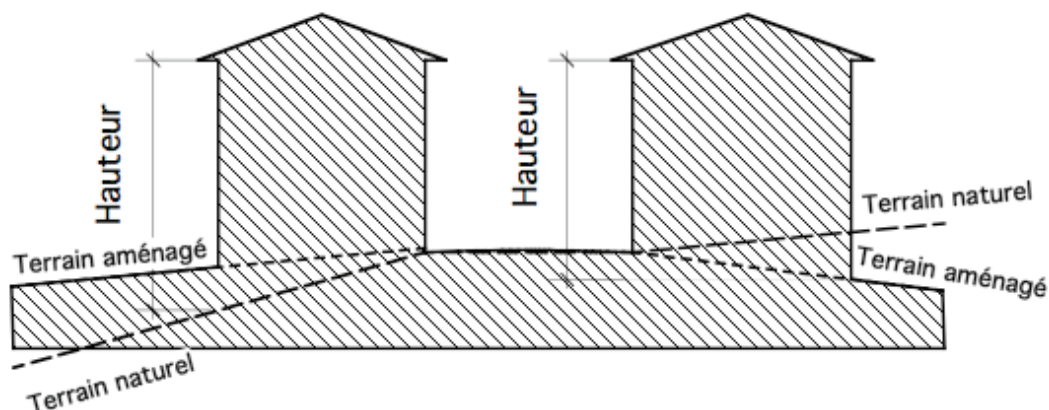
ARTICLE N- 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE N- 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée jusqu'à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère s'il s'agit d'une toiture terrasse, soit à partir du terrain naturel si le terrain aménagé est à une altitude supérieure à celle du terrain naturel, soit à partir du terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure à celle du terrain naturel. Au dessus de cette limite seules peuvent être édifiés des ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation , locaux techniques d'ascenseurs dans la limite de 3 m.

Les extensions ou les nouvelles constructions ne devront pas dépasser un maximum de 9 mètres.



Ces règles ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB (50000Volts) faisant l'objet d'un report sur les plans et liste des servitudes.

ARTICLE N- 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

11-1 Prescriptions générales

Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.

Les pastiches d'architecture étrangère au site sont interdits.

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.

Les bâtiments anciens doivent être restaurés en respectant leur caractère traditionnel.

La continuité des éléments bâtis ou végétaux doit être maintenue.

Les installations et ouvrages en faveur de l'utilisation des énergies renouvelables sont admis dans la mesure où ils s'intègrent aux volumes des constructions, que ce soit en façade ou en toiture. Les dispositions concernant la couleur des toitures et des façades ne s'appliquent pas pour de telles installations et ouvrages.

a) Toitures

-la pente des toitures doit être inférieure à 30° (57%).

-les toitures terrasses sont autorisées pour des bâtiments de liaison entre deux volumes à condition de présenter des dimensions inférieures ou égales à 4m.

-les terrasses accessibles et aménagées sont autorisées.

b) Couvertures

Les couvertures devront être constituées par des tuiles de couleur naturelle rouge de forme romane, ou par un matériau de même aspect et de même couleur (les toitures végétalisées ne sont pas concernées par cette prescription).

c). Façades

-les enduits et les rejointoiements auront l'aspect d'un mortier hydraulique de chaux blanche avec incorporation de sable de carrière.

-les enduits prêts à l'emploi offrant les mêmes caractéristiques techniques et d'aspect pourront également être mis en œuvre.

d). Ouvertures et menuiseries

Les baies à l'exception des vitrines commerciales et des portes cochères, doivent avoir la proportion d'un rectangle plus haut que large de proportions sensiblement équivalentes à celles du bâti ancien.

Il est recommandé de prévoir des dimensions d'ouverture différentes en fonction de l'étage de l'immeuble auquel elles appartiennent ; plus l'étage sera élevé, plus les dimensions seront réduites.

e). Clôtures

Les clôtures devront être d'aspect sobre en harmonie avec le bâti existant ou le paysage environnant. La hauteur ne devra pas dépasser 1,80 m. Les caractéristiques devront être adaptées en fonction de la topographie : elles pourront comporter soit une partie basse surmontée d'une grille ou de lattes, soit un mur plein en maçonnerie, soit un grillage doublé d'une haie végétale. La hauteur de la haie végétale sera conforme à l'article 671 de la réglementation du code civil.

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce pourront être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur. Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers.

En cas de maçonnerie enduite les règles seront identiques à celles établies pour les façades.

Tout projet de clôture devra être soumise à déclaration préalable et un recul pourra être imposé en fonction des nécessités de visibilité ou de voirie et de libre écoulement des eaux.

11-2 Intervention sur les éléments identifiés au titre de l'article L 123.1.5/7°

Les adjonctions, extensions, surélévations des bâtiments identifiés 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. En ce qui concerne la transformation des bâtiments initialement à usage d'activité agricole, l'architecture primitive du bâtiment devra transparaître au travers des modifications envisagées (conservation d'éléments caractéristiques portails, cheminée, ouvertures, montoirs etc...).

Les volumes principaux seront conservés ou mis en valeur ; les orientations initiales seront respectées.

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 toitures des bâtiments existants, si elles doivent être refaites, ou les toitures des extensions à réaliser, devront obligatoirement être recouvertes par les mêmes matériaux que ceux utilisés dans la conception d'origine.

Les modifications pourront être traitées dans un esprit contemporain à la condition qu'elles aient pour effet de mettre en valeur ou de protéger les éléments ou le volume général du bâti existant.

Autour des bâtiments anciens ayant valeur de patrimoine, dans un rayon de 50 m, il ne pourra être construit de bâtiment qui ne procéderait pas de la même technologie de construction que ceux déjà implantés.

11-3 Expression « contemporaine ».

Définition :

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles générales définies dans l'article 11-1 pourra être autorisé à condition de prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site.

Sont dans ce cas concernés les projets qui de par leur conception et par la mise en œuvre des matériaux qui les composent présentent une réelle création architecturale ou innovante.

Principe : les matériaux, par leur aspect et leur mis en œuvre peuvent souligner les formes générales des volumes et leur donner une valeur non traditionnelle.

Les matériaux, par leur aspect peuvent créer des contrastes. Ces contrastes ne doivent pas avoir comme seul effet « d'isoler » le bâtiment, ils doivent être maîtrisés de façon à créer un lien avec l'environnement immédiat (bâti ou naturel)

D'une manière générale pourront déroger aux règles de base édictées aux articles 11-1 et 11-2 :

- les projets d'architecture contemporaine et innovante au titre de leur Qualité Environnementale,
- ceux conçus dans un souci de développement durable que ce soit au niveau des matériaux utilisés, (toitures végétalisées par exemple), ou des technologies introduites, notamment en matière d'énergies renouvelables.

ARTICLE N- 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et leur nombre sera fonction de l'importance et de l'usage de la construction projetée.

ARTICLE N- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues et les parcelles entretenues.

Dans la zone N incluse dans le site classé tout projet de boisement devra être soumis à autorisation.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.