

# COMMUNE DE VOREY-SUR-ARZON

## HAUTE-LOIRE

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## REGLEMENT

|                                        |                          |
|----------------------------------------|--------------------------|
| PLU                                    | approuvé le 11/04/2006   |
| Révisions simplifiées n°1-2 3-4-6 et 7 | approuvées le 18/09/2008 |
| Révisions simplifiées n°8 et 9         | approuvées le 21/12/2012 |
| Modification simplifiée n°1            | approuvée le 06/12/2016  |
| Modification simplifiée n°2            | approuvée le 01/06/2022  |
| Modification simplifiée n°3            | approuvée le 21/09/2023  |

|                                                                                                     |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>NOTICE D'UTILISATION .....</b>                                                                   | <b>2</b>  |
| <b>TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES .....</b>                                                       | <b>5</b>  |
| <b>TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES "DITES ZONES U" .....</b>                  | <b>10</b> |
| ZONE UA.....                                                                                        | 11        |
| ZONE UB.....                                                                                        | 22        |
| ZONE UC .....                                                                                       | 32        |
| <b>TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER "DITES ZONES AU" .....</b>              | <b>41</b> |
| ZONE AU, AUB, AUC .....                                                                             | 42        |
| ZONE AUI .....                                                                                      | 46        |
| <b>TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES DITES "ZONES A" .....</b>                 | <b>53</b> |
| ZONE A .....                                                                                        | 54        |
| <b>TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES DITES "ZONES N" .....</b> | <b>61</b> |
| ZONE NH .....                                                                                       | 62        |
| ZONE N .....                                                                                        | 69        |
| <b>TITRE 6 - DEFINITIONS.....</b>                                                                   | <b>76</b> |
| <b>TITRE 7 - ANNEXES.....</b>                                                                       | <b>84</b> |
| ANNEXE 1 - EVALUATION DES BESOINS EN STATIONNEMENT .....                                            | 85        |
| ANNEXE 3 - ARTICLES DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME.....                                          | 90        |
| APPLICABLES MEME EN PRESENCE D'UN PLAN LOCAL D'URBANISME .....                                      | 90        |
| ANNEXE 4 : REGLES D'URBANISME DES LOTISSEMENT ET P.L.U. ....                                        | 93        |
| ANNEXE 5 : ESPACES BOISES CLASSES.....                                                              | 94        |
| ANNEXE 6 : EMBLEMES RESERVES .....                                                                  | 95        |

# Notice d'utilisation

## QUE DETERMINE LE P.L.U. ?

Le Plan Local d'Urbanisme fixe (notamment) les règles générales d'utilisation des sols. A ces fins, le territoire de la commune est divisé en zones (et secteurs) où sont définis les modes d'occupation et d'utilisation du sol.

Le titre I du règlement du P.L.U. (dispositions générales) précise notamment :

- les effets respectifs du règlement P.L.U. et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols,
- les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le P.L.U.

Il indique les caractéristiques des grandes divisions par zones.

Les titres 2, 3, 4 et 5 déterminent les droits des sols respectivement pour les zones urbaines et les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières.

## COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

Pour connaître les droits afférents à un terrain, il faut :

1 - Repérer le terrain sur le plan de zonage et le situer par rapport à la zone ou au secteur (désigné par des lettres UA, UB, UC, AU, AUa, AUb, AUc, AUi, etc....)

2 - Rechercher dans le règlement les dispositions relatives :

- aux zones UA pour UAa,UA1,UA2
- " UB
- " UC
- " AU pour , AUb, AUc
- " AUi
- " A
- " N pour Nr, Nl,
- " Nh

3 - Dans chaque zone, le droit des sols applicable à un terrain est défini par quatorze articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes.

Exemple : une construction à usage d'activité économique ne pourrait atteindre la surface d'emprise au sol maximum, éventuellement définie à l'article 1, qu'autant que le coefficient d'emprise au sol stipulé par l'article 9 le permettrait compte tenu de la surface du terrain sur lequel la construction est projetée.

Les quatorze articles que l'on retrouve dans chacune des zones UA, UB et UC sont les suivants :

- Article 1** : Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2** : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- Article 3** : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées
- Article 4** : Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel
- Article 5** : Caractéristiques des terrains justifiées par un dispositif d'assainissement non collectif
- Article 6** : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7** : Implantation par rapport aux limites séparatives
- Article 8** : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9** : Emprise au sol et occupation des sols
- Article 10** : Hauteur maximum des constructions
- Article 11** : Aspect extérieur des constructions
- Article 12** : Aménagements de leurs abords - prescriptions de protections
- Article 13** : Réalisation d'aires de stationnement
- Article 14** : Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les quatorze articles que l'on retrouve dans chacune des autres zones sont les suivants :

- Article 1** : Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2** : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- Article 3** : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées
- Article 4** : Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel
- Article 5** : Caractéristiques des terrains justifiées par un dispositif d'assainissement non collectif
- Article 6** : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7** : Implantation par rapport aux limites séparatives
- Article 8** : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9** : Emprise au sol des constructions
- Article 10** : Hauteur maximum des constructions
- Article 11** : Aspect extérieur des constructions - Aménagements de leurs abords - prescriptions de protections
- Article 12** : Réalisation d'aires de stationnement
- Article 13** : Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations
- Article 14** : Coefficient d'occupation des sols

4- **Pour une bonne compréhension du texte**, les définitions des termes techniques sont données en annexe ainsi que des indications sur le permis de construire.

5- **Pour la bonne application du règlement**, consulter le cahier de recommandations.

6- **Pour déterminer plus complètement le droit des sols concernant un terrain et identifier les contraintes** qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité aux documents suivants du dossier PLU :

- Le rapport de présentation et le projet d'aménagement et de développement durable pour comprendre le contexte général.
- Les documents graphiques qui outre le zonage, mentionnent d'autres dispositions d'urbanisme telles que :
  - Les espaces boisés classés définis à l'article L.130-1 ;
  - Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risque naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou des risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;

- Les secteurs protégés en raison de la ~~richesse du sol ou de sous-sol, dans lesquels les constructions~~ et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées.
  - Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
  - Les emplacements réservés pour des programmes de logements.
  - Etc... (cf. article R 123-11 et R 123-12 du code de l'urbanisme).
- Les annexes qui, à titre d'information, peuvent apporter le cas échéant de nombreuses indications, notamment :
    - Les servitudes d'utilité publique
    - La liste des lotissements dont les règles sont maintenues au delà de dix ans après leur création
    - Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement
    - Les zones d'aménagement concerté
    - Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'immeuble a été approuvé
    - Le périmètre des secteurs au voisinage des infrastructures de transports terrestres dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées.

# Titre 1 - Dispositions Générales

**1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de VOREY SUR ARZON

**2 - EFFETS RESPECTIFS DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL**

1 - Les dispositions des articles L 122-1, R 122-5, L 111-1.4, R 111-2, R 111-3.2, R 111-4, R111-14.2, R 111-21 du code de l'urbanisme demeurent applicables et se superposent à celles du présent règlement :

|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Article L 122-1 et R 122-5</i> | Nécessité de compatibilité avec les Schémas de Cohérence Territoriale et les schémas de secteurs pour les opérations foncières et les opérations d'aménagement ainsi que pour les autorisations prévues par la loi du 27/12/1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat. |
| <i>Article L 111-1.4</i>          | inconstructibilité au voisinage des grands axes de circulation sauf lorsque l'intégration paysagère et fonctionnelle est démontrée dans le document d'urbanisme.                                                                                                              |
| <i>Article R 111-14.2</i>         | délivrance du permis de construire dans le respect des préoccupations d'environnement.                                                                                                                                                                                        |
| <i>Article R 111-15</i>           | prise en compte de directive d'aménagement national.                                                                                                                                                                                                                          |
| <i>Article R 111-21</i>           | refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.                                  |

(Ces articles sont reproduits en annexe, en fin de règlement).

2 - Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol notamment :

- les servitudes d'utilité publique (annexées au dossier PLU),
- les installations classées pour la protection de l'environnement
- les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes.

- 3 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie de l'existence d'un accès notamment en produisant une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

4 - Les dispositions de la loi du 1<sup>er</sup> août 2003 et son décret d'application qui modifie la loi du 17 janvier 2001, relative à l'archéologie préventive, sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal:

A l'occasion de tous travaux, toute découverte de quel qu'ordre qu'elle soit (structure, objet, vestige, monnaie, ....) doit être signalée immédiatement à la Direction des Antiquités Historiques et Préhistoriques. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Toute contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du code pénal (loi de 1941 réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement).

### **3 - DELIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES :**

---

Le code de l'urbanisme prévoit 4 catégories de zones :

#### **Art. \*R.123-5. - Les zones urbaines sont dites "zones U"**

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

#### **Art. \*R.123-6. - Les zones à urbaniser sont dites "zones AU"**

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

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

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

#### **Art. \*R.123-7. - Les zones agricoles sont dites "zones A"**

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

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



**Art. \*R.123-8. - Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N"**

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

**4 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U**

Il s'agit notamment des occupations et utilisations du sol visées ci-après :

- les constructions à usage :
  - d'habitation,
  - hôtelier,
  - d'équipement collectif,
  - de commerce,
  - industriel,
  - artisanal,
  - de bureaux et de service,
  - d'entrepôts commerciaux,
  - agricole,
  - de stationnement,
  - d'annexes,
  - de piscines,
- les clôtures et les murs de soutènement
- les lotissements à usage d'habitation ou d'activités,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation,
- les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - parcs d'attractions ouverts au public,
  - aires de jeux et de sports ouvertes au public,
  - aires de stationnement ouvertes au public,
  - dépôts de véhicules,
  - garages collectifs de caravanes,
  - affouillements et exhaussements de sol,
- les carrières,
- le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et caravanes,
- les habitations légères de loisirs
- les démolitions,

- les coupes et abattages d'arbres,
- les défrichements,

Il faut ajouter à cela les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services d'intérêt collectif ainsi que les travaux concernant les bâtiments existants (extension, aménagement, reconstruction).

## **5 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES**

---

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Cf. article L 123-1 du code de l'urbanisme).

## **6 - DEFINITIONS**

---

Les définitions nécessaires à la bonne compréhension et à l'application de ce règlement sont annexées en fin de texte.

Les astérisques figurant dans ce texte constituent un renvoi à ces définitions.

## **7 - ISOLATION PHONIQUE**

---

Les constructions neuves à usage d'habitation, exposées au bruit des voies de transport terrestre, sont soumises à des normes d'isolation phonique conformément à la loi n° 92 1444 du 31.12.1992, Le classement des voies sonores est en cours dans le département mais pas encore approuvé, les voies de transport terrestre concernées par ce futur classement sont :

- la R.D.103
- la voie ferrée

## **8 - ZONE SUBMERSIBLE REGLEMENTEE**

---

La zone submersible réglementée est soumise à l'étude de Plan de Prévention du Risque Inondation de la Loire et de l'Arzon qui délimite les zones d'aléas et la crue de référence. Le PPRI a été approuvé le 15 mars 2005 par arrêté préfectoral DIPE n° 2005-18.

Les zones d'aléas définies dans le PPRI sont annexées au dossier de PLU.

## Titre 2 - Dispositions applicables aux zones urbaines "dites zones U"

---

### Symboles particuliers :

\* : *Termes définis au titre concernant les définitions du présent règlement.*

## ZONE UA

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Zone urbaine immédiatement constructible de forte densité où le bâti ancien est dominant et dans laquelle les constructions sont à édifier à l'alignement des voies publiques et en ordre continu ou semi-continu par rapport aux limites séparatives de propriété. C'est une zone à caractère multifonctionnel (habitat, commerce, artisanat, bureaux et service, équipement collectif ...)**

**Il existe trois sous secteurs**

- zone UAa : cette zone correspond au cœur du bourg ancien.**
- zone UA1 relative à l'extension ancienne du bourg.**
- zone UA2 relative au centre de certains hameaux**

**Il existe des sous secteur UA1r et UA2r correspondant à des zones exposées à des risques naturels importants où les occupations et utilisations sont strictement limitées : secteur à risque d'inondabilité de la Loire et de l'Arzon. Le degré de risque est précisé sur le PPRI joint en annexe, pour le règlement de cette zone il convient de se reporter au règlement du PPRI.**

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UA, sauf stipulations contraires.

### CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions doivent établir une continuité évidente de perception et d'aménagement avec le bâti environnant. A cette fin, elles sont composées dans un rapport étroit avec les constructions voisines en intégrant les grands principes de leur volumétrie et le lien avec l'espace public. On privilégie l'architecture locale, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour selon le cahier de recommandations joint au règlement.

Concernant les projets relatifs à l'aspect extérieur des constructions, les pétitionnaires sont fortement invités à consulter les services gratuits de l'architecte-conseil du C.A.U.E.

### RAPPELS

1 - L'édification des clôtures\* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L 441-2 du Code de l'Urbanisme.

2 - Les installations et travaux divers\*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L 442-1 du Code de l'Urbanisme.

3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-1 et suivants du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés\* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés\* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

5 - Les démolitions ne sont pas soumises au permis de démolir sauf dans les secteurs où s'applique l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 (champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit). Dans ces secteurs, les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément aux articles L 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.



## II- Toutefois

- les installations classées soumises à autorisations ne sont admises que si elles correspondent à des activités artisanales ou sont nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (telles que droguerie, boulangerie, postes de peinture et dépôts d'hydrocarbures liés à des garages et des stations services...) et à condition que leurs dangers et inconvénients puissent être prévenus de façon à être rendus compatibles avec le caractère de la zone.
- L'aménagement des installations classées existantes soumises à autorisation est admise à condition que la gêne causée au voisinage ne soit pas aggravée.

**Dans les secteurs UA1r et UA2r se reporter au règlement du PPRI.**

### **ARTICLE UA 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

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 tous temps sur les fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir. En outre elles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, sécurité routière, etc...)

### **ARTICLE UA 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS ET EVENTUELLEMENT PRECONISATIONS POUR L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

#### **EAU :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable, et desservie par une canalisation de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

Les établissements industriels devront être alimentés en eau par des conduites permettant l'implantation de poteaux d'incendie de 100 mm ayant un débit de 17 litres/seconde, si une telle alimentation n'est pas possible, l'autorisation de construire sera subordonnée si nécessaire à la création d'une réserve d'eau d'incendie de capacité proportionnée à l'importance et à la destination de l'établissement.

#### **ASSAINISSEMENT :**

##### **Eaux usées domestiques :**

En zone d'assainissement collectif toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

##### **Eaux non domestiques (eaux industrielles) :**

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation de déversement donnée par l'exploitant du système d'assainissement, conformément à l'article L 35-8 du code de la santé publique.

En outre, une convention de rejet est généralement établie entre l'exploitant et l'industriel, se reporter au règlement d'assainissement.

#### Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés ...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

#### Eaux de piscine :

Conformément à l'article 22 du décret du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées mentionnées aux articles L 2224 - 8 et L 2224 -10 du Code Général des Collectivités Territoriales, les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité sous forme de convention de rejet conformément au code de la santé publique.

#### ELECTRICITE ET TELEPHONE :

Dans les lotissements\* et les Z.A.C.\*, ces réseaux doivent être enterrés.

#### ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas exigé de minimum de surface.

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

Pour les voies communales, les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit en respectant une distance de 3 mètres minimum par rapport à la limite de l'emprise publique.

Pour les routes départementales, et hors agglomération, un recul de 5m à partir de la voie doit être respecté pour les RD secondaires, RD 28, 21, 26, 29, et de 10 m pour la RD 103.

En cas d'installation d'un portail, il faudra prévoir un recul suffisant afin de permettre le stationnement d'un véhicule hors du domaine public.

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

Les constructions s'implanteront :

- soit en limite séparative,
- soit avec un recul minimum équivalent à la moitié de la hauteur de la façade de la construction la plus proche de la limite séparative, sans être inférieur à 3 mètres.

Toutefois, les annexes et les piscines pourront être implantées :

- soit en limite séparative
- soit à 1 mètre minimum des limites séparatives.



Il n'est pas fixé de recul d'implantation minimum pour les constructions, infrastructures, superstructures et installations d'intérêt collectif et/ou de service public.

L'implantation des constructions doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Elle doit s'adapter étroitement au terrain naturel.

Est interdit tout mouvement de terrain excessif qui tend à créer des buttes artificielles pour aménager la construction.

Dans tous les cas, les buttes de terre sont interdites pour éviter l'effet « taupinière ».

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

Sans objet

### **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL ET OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol\*.

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols\*.

### **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions se calcule à partir de la côte la plus basse du terrain naturel avant tous travaux d'aménagement jusqu'à l'égout de toit ou l'acrotère dans le cas de toitures terrasse.

#### **Dans le périmètre identifié au plan de zonage UAa, UA1, UA1r**

La hauteur maximale définie pour la construction principale sera :

- soit à une hauteur équivalente à une des constructions mitoyennes à la construction concernée,
- soit à une hauteur identique à celle de la construction présente au moment de la démolition.

#### **En zone UA2 et UA2r**

La hauteur maximum des constructions est de 10 mètres. La hauteur maximum des annexes est de 3 mètres maximum.

Cette règle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les constructions, infrastructures, superstructures et installations d'intérêt collectif et/ou de service public.

Dans le cadre de la réhabilitation ou de l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure aux règles imposées, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci ne puisse être dépassée.

### **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Un nuancier établi pour l'ensemble des matériaux utilisés, visibles de l'extérieur, a été fixé et est consultable en mairie (joint au PLU). Il sera porté une attention particulière à l'harmonisation entre

l'enduit, les encadrements de baies et les fenêtres et volets (glissières, caissons et tout élément visible compris).

Les adjonctions, extensions, surélévations devront présenter des volumes tels que l'aspect initial de la construction puisse transparaître après les travaux, et respecter les règles de l'architecture originelle. Les modifications ci-dessus 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.

Tout projet d'expression contemporaine devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site et être justifié par une recherche architecturale et cohérente et la concordance avec le caractère général du site.

### Toitures

Les toitures comporteront un maximum de quatre pans.

Lorsqu'il s'agit d'une habitation uniquement en rez-de-chaussée, la toiture devra se limiter à deux pans.

Le faîtage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Les pannes ne devront pas être apparentes au niveau des pignons de façade et le débord maximum de la couverture sur les pignons sera limité à l'épaisseur d'un chevron.

Les toitures devront respecter une inclinaison de pente inférieure à 30° (57%). Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines, etc.). Les fenêtres de toit intégrées dans le plan des toitures sont autorisées.

Pour les bâtiments à usage d'habitation, les couvertures devront être en tuiles de teinte rouge brique, soit de forme « canal » ou « romane » à ondes prononcées.

Cette dernière disposition ne s'applique pas :

- aux équipements d'intérêt collectif, aux bâtiments publics,
- aux vérandas et pergolas qui devront être adaptées à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager,
- aux piscines,
- aux abris de jardin de moins de 20 m².

Pour les bâtiments autres qu'à usage d'habitation (sauf vérandas, pergolas, piscines), les matériaux utilisés doivent être tels qu'ils puissent être apparentés comme aspects et comme couleur à la tuile de teinte rouge.

Pour les vérandas, pergolas, piscines, les matériaux apparentés à du verre ou du bois sont également autorisés.

Aussi, et dans tous les cas, le nuancier ne s'applique pas pour les toitures végétalisées.

Les prolongements de toitures existantes doivent respecter la même teinte, le même matériau ou la même forme de tuiles que la toiture existante. Des couleurs équivalentes peuvent être proposées.

Les toitures terrasses ou toitures terrasses végétalisées sont autorisées à condition qu'elles s'insèrent dans un projet architectural contemporain et qu'elles ne portent pas atteinte au caractère urbain et/ou environnemental de la zone. De même, dans le cadre d'une conception bioclimatique\*, les éléments du bâtiment principal, entièrement ou partiellement encastrés pourront recevoir une toiture en zinc pré-patiné, ou bac acier de teintes traditionnelles ou foncées afin de se fondre dans le paysage. Les teintes seront unies. Les teintes de type imprimés ou imitation de matériaux sont proscrites.

Les avancées de toiture sous réserve d'être parfaitement intégrées au projet sont, dans ce cadre uniquement, autorisées.

Les cheminées devront être de même teinte que les façades. Dans la mesure du possible elles seront de sections importantes et sortiront près du faîtage.

Tous types de récepteurs et antennes (hertzien, paraboles, filaire,) devront être traités de façon à être le moins visibles possibles, de préférence installés dans les combles.

Pour les panneaux solaires ou photovoltaïques, se référer au paragraphe « Energies renouvelables ».

### Gestion des eaux pluviales

Il est fortement recommandé l'installation d'un dispositif de récupération des eaux pluviales. Celui-ci sera de préférence en béton et enterré. Si l'enfouissement apparaît impossible, le récupérateur sera masqué par un écran végétal ou un coffrage bois ou béton enduit de même teinte que la façade de la construction sur laquelle les eaux de pluie sont récupérées.

### Façades

Les façades seront soit en pierres du pays apparentes et jointoyées discrètement au nu de la pierre, soit recouvertes d'un enduit dont les teintes sont inscrites dans le nuancier prédéfini.

Les teintes des façades devront correspondre obligatoirement à la palette de couleurs du nuancier prédéfini.

Les démonstrations agressives telles que couleurs vives et blancs qui attire le regard, constitue une dégradation des entités paysagères et sont interdites.

L'enduit sera d'aspect lissé, gratté ou brossé. Les enduits projetés à la tyrolienne ou talochés sont interdits. Le parement extérieur des murs, s'il n'est pas en maçonnerie de pierre de pays apparente devra être traité avec un mortier de chaux grasse de grain grossier composé avec un sable de préférence d'origine locale et devra respecter les conditions de teintes prévues par le nuancier prédéfini. Les joints lissés au fer sont interdits.

Le bois est autorisé en façade. Le nuancier ne s'applique pas aux constructions en bois ou présentant un bardage bois, qui pourront rester de couleur naturelle ou aspect bois.

Enfin, dans le cas où un bâtiment existant ne respecte pas le nuancier, il sera recherché pour son extension la meilleure harmonie possible avec l'existant et le bâti environnant, même si le nuancier n'est pas respecté.

Le nuancier ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, moellons, briques creuses, carreaux de plâtre...) est interdit. Leur utilisation est autorisée à la seule condition qu'ils soient recouverts.

Les soubassements de matériaux, différents du mur de façade, ainsi que de type composite, et de couleur légèrement plus sombre sont autorisés. Les abris de jardins doivent présenter un aspect bois ou un aspect identique à celui de la construction principale.

### **Dans le périmètre identifié au plan de zonage UAa, UA1, UA1r**

Les soubassements de matériaux ou couleur différents du mur sont interdits. Les matériaux de type composites sont interdits.

Sont autorisés les dispositifs, matériaux ou procédés favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables.

Les installations techniques tels que climatiseurs et blocs échangeurs de climatisation sont interdits sur la façade principale. Toutefois si seule la façade principale peut accueillir le bloc, il peut être dérogé à cette règle, ces installations devront alors être intégrées esthétiquement au bâti déjà existant, être adaptées à la logique architecturale des constructions en cohérence avec la composition de la façade et des ouvertures.

Les éléments d'architecture anciens remarquables, (encadrements de fenêtres, meneaux, niches, garde-corps, etc.) devront être conservés ou remis en valeur à l'occasion de travaux de restauration.

### Ouvertures et balcons

#### **Dans le périmètre identifié au plan de zonage UAa, UA1, UA1r**

Les ouvertures devront avoir des proportions sensiblement équivalentes à celles des maisons anciennes plus hautes que larges. Au dernier étage, les ouvertures plus petites pourront être de dimension différente. Les ouvertures de forme ronde, au dernier étage, sont autorisées uniquement en pignon du bâtiment. Pour les fenestrous les proportions carrées peuvent être acceptées.

Tout type de matériau est autorisé pour les huisseries, fenêtres et portes.

Un encadrement des ouvertures est obligatoire. Ces encadrements sont préconisés en pierres apparentes ou en briques ou en alternat de briques et de pierres ou encore en peinture ou crépis. Dans le cas d'un encadrement peint, la teinte sera plus foncée que la façade. Une consultation du CAUE est préconisée.

Les volets battants sont privilégiés. Les volets battants de type PVC sont interdits.

Les volets roulants sont autorisés. Les coffrets des volets roulants devront être intégrés dans les murs pour les constructions neuves et installés à l'intérieur du bâtiment dans le cadre d'une réhabilitation. Les coffrets installés en façade ou entre tableau sont interdits.

La teinte des volets battants ou roulants devra s'inscrire obligatoirement dans la palette de couleurs du nuancier prédéfini.

Les garde-corps maçonnés, bois, en verre, ou de type PVC sont interdits. Seuls sont autorisés les garde-corps métalliques, ou en fer forgé, dont la teinte sera obligatoirement sombre. Seuls sont autorisés les balcons situés à plus de 3 mètres de hauteur du sol.

Les portes de garages devront faire l'objet d'un traitement soigné en harmonie avec la façade et être les plus discrètes possibles.

#### **En zone UA2 et UA2r**

Pas de prescription concernant le matériau utilisé, ni la forme des fenêtres.

Les couleurs de l'ensemble des menuiseries, fenêtres, volets, portes, huisseries, portails, sauf celles de type PVC, devront respecter les nuanciers prédéfinis. Si les menuiseries sont de type PVC elles seront de couleur claire (blanc ou gris clair) ou de couleur bois ou imitation bois. Pas de prescription pour les garde-corps. Seuls sont autorisés les balcons situés à plus de 3 mètres de hauteur du sol. Les éléments d'architecture anciens remarquables, (encadrements de fenêtres, meneaux, niches, garde-corps, etc.) devront être conservés ou remis en valeur à l'occasion de travaux de restauration.

Au niveau des ouvertures, les volets battants seront privilégiés. La teinte de ces volets devra s'inscrire obligatoirement dans la palette de couleurs du nuancier prédéfini, y compris la teinte du système d'automatisation de ces volets.

Les volets roulants sont autorisés. Les coffrets des volets roulants devront être intégrés dans les murs pour les constructions neuves et, si possible, installés à l'intérieur du bâtiment dans le cadre d'une réhabilitation.

La teinte des volets roulants devra s'inscrire obligatoirement dans la palette de couleurs du nuancier prédéfini.

### Energies renouvelables

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel. L'implantation de panneaux solaires devra faire l'objet d'un soin particulier :

- En toiture, ces panneaux seront posés parallèlement à la pente de la toiture et dans l'alignement des tuiles (sans saillie).
- Au sol, ils devront s'adosser à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les mettre en scène ou de les dissimuler.
- Pour les vérandas, une harmonie avec les ouvertures en façade sera recherchée.

### Devantures de magasin

Les façades commerciales des vitrines d'exposition ne peuvent être aménagées que dans la hauteur maximum du rez-de-chaussée. La composition décorative du rez-de-chaussée doit tenir compte et s'inscrire harmonieusement dans le prolongement des décorations des commerces voisins. Il est interdit de peindre la totalité de la façade dans un coloris qui prolongerait la composition décorative du rez-de-chaussée.

## **ARTICLE UA 12 - AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION**

L'édification d'une clôture n'est pas obligatoire.

L'harmonie doit être recherchée pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes.

Les haies vives seront privilégiées et constituées de préférence d'essences locales et variées telles que définies dans le cahier de recommandations.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles, avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage. Les clôtures situées à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en réduisant la visibilité.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (agglomérés, parpaings, etc.).

Les murs anciens existants, en pierre, peuvent être refaits à l'identique.

### **Dans le périmètre identifié au plan de zonage UAa, UA1, UA1r :**

**Les clôtures sur l'alignement, en bordure de l'espace public, auront une hauteur maximale de 1, 5 mètres.**

Elles seront réalisées, en priorité, par une haie vive d'essences locales. Toutefois, un dispositif en fer forgé ou métallique de couleur sombre ne dépassant pas 1 mètre est autorisé, doublé ou non d'une haie vive de 1, 5 mètre maximum.

Un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,70 mètres est autorisé à condition qu'il présente le même aspect (matériau, teinte) que la construction principale, y compris la pierre locale. Il sera éventuellement surmonté de grilles, grillages ou éléments à claire voie.

Les murs pleins (parpaings, moellons, de type PVC) sont interdits de même que les matériaux à traitement par autoclave.

**Sur les limites séparatives, les clôtures ne devront pas dépasser 2 mètres.**

Elles seront constituées d'une haie vive d'essence locale seule ou doublées d'un treillage métallique.

Un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,70 mètres est autorisé à condition qu'il présente le même aspect (matériau, teinte) que la construction principale, y compris la pierre locale. Il sera éventuellement surmonté de grilles, grillages ou éléments à claire voie.

**En zone UA2 ou UA2r**

Pas de prescription particulière pour le type de matériau, en privilégiant toutefois les haies vives d'une hauteur maximale de 2 mètres

**ARTICLE UA 13 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les normes minimum suivantes sont exigées :

Pour les constructions à usage d'habitation, 1 place par logement.

Pour les constructions à usage commercial ou artisanal et pour les bureaux, le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de services, et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs.

Pour évaluer les besoins, les normes indiquées à l'annexe du présent règlement peuvent servir de référence.

Les règles ci-dessus s'appliquent à des constructions neuves ou à des reconstructions. En cas d'aménagement d'immeubles existants sans reprise du gros œuvre, ces normes pourront être réduites s'il est prouvé l'impossibilité technique de réaliser le nombre de places exigées.

**ARTICLE UA 14 - REALISATION D'ESPACES LIBRES - D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

b) Les aires de stationnement\* doivent comporter des plantations, à raison d'un arbre pour 5 places de stationnement.

c) tout lotissement de plus de 4 lots devra comprendre un espace planté public d'une superficie au moins égale au dixième de la surface du lotissement

## ZONE UB

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**C'est une zone urbaine immédiatement constructible de moyenne densité. Cette zone multifonctionnelle à dominante habitat, peut accueillir des commerces, des constructions à usage d'artisanat, de bureaux et de service, des équipements collectifs. Elle correspond généralement aux quartiers en continuité de la partie centrale du centre bourg**

**Il existe un sous secteur UBr correspondant à une zone exposée à des risques naturels importants où les occupations et utilisations sont strictement limitées : secteur à risque d'inondabilité de la Loire et de l'Arzon. Le degré de risque est précisé dans le PPRI joint en annexe. Pour le règlement de cette zone, il convient de se reporter au règlement du PPRI**

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UB, sauf stipulations contraires.

### CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions doivent établir une continuité évidente de perception et d'aménagement avec le bâti environnant. A cette fin, elles sont composées dans un rapport étroit avec les constructions voisines en intégrant les grands principes de leur volumétrie et le lien avec l'espace public. On privilégie l'architecture locale, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour selon le cahier de recommandations joint au règlement.

Concernant les projets relatifs à l'aspect extérieur des constructions, les pétitionnaires sont fortement invités à consulter les services gratuits de l'architecte-conseil du C.A.U.E.

### RAPPELS

- 1 - L'édification des clôtures\* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L 441-2 du Code de l'Urbanisme.
- 2 - Les installations et travaux divers\*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L 442-1 du Code de l'Urbanisme.
- 3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-1 et suivants du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés\* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés\* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 5 - Les démolitions ne sont pas soumises au permis de démolir sauf dans les secteurs où s'applique l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 (champ de visibilité d'un édifice classé ou

**AR Prefecture**

Commune de VOREY SUR ARZON - Règlement d'urbanisme - 2023  
Reçu le 10/10/2023

inscrit). Dans ces secteurs, les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément aux articles L 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

---



**ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans le secteur UB sont interdits :

- a) les constructions à usage agricole,
- b) les installations classées \* soumises à autorisation dans le cadre de la loi du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles prévues à l'article UB2.
- c) les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons ou ordures, de véhicules désaffectés dès lors que la superficie occupée atteint 5 mètres carrés et qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété. Cependant les dépôts nécessaires à l'exercice des activités artisanales seront autorisés sous réserve que des mesures soient prises pour les masquer.
- d) les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées soit par d'anciens véhicules désaffectés soit par des abris en quelques matériaux que ce soit dès lors que leur superficie dépasse 2 mètres carrés ou que leur hauteur dépasse 2 mètres.
- e) les caravanes isolées, les créations ou extensions de camping et de caravanning
- f) l'ouverture de carrières
- g) Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.

**Dans le secteur UBr, se reporter au règlement du PPRI**

**Certaines parcelles en bordure des ruisseaux de Tizou, Chambeyron et Changeac peuvent être inconstructibles, ces interdictions ou des prescriptions spéciales seront étudiées au cas par cas.**

**ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Dans le secteur UB sont admis :

I- Sont admis :

- a) les constructions de quelques destinations que ce soit, sous réserve des interdictions mentionnées à l'article UB1.
- b) Les lotissements
- c) Les installations classées sous réserve des conditions fixées au paragraphe II et au c) de l'article UB1 ci-dessus.
- d) Les installations et travaux divers\* sous réserve des dispositions de l'article UB1.
- e) les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif \*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- f) l'aménagement \* des constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas de changement de destination des locaux contraire au statut de la zone
- g) la reconstruction \* des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- h) les affouillements et exhaussements de sol \*, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

- les installations classées soumises à autorisations ne sont admises que si elles correspondent à des activités artisanales ou sont nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (telles que droguerie, boulangerie, postes de peinture et dépôts d'hydrocarbures liés à des garages et des stations services...) et à condition que leurs dangers et inconvénients puissent être prévenus de façon à être rendus compatibles avec le caractère de la zone. Les installations classées soumises à autorisation sont également admises si elles correspondent à des activités non nuisantes pour le voisinage des habitations (bruit faible, pas d'émission de fumée, pas d'odeurs, installations et produits non dangereux).

- Sur les tunnels de chemin de fer, et leurs abords, la demande d'autorisation de construire sera soumise à l'avis de la SNCF.

- 25 -

### Eaux non domestiques (eaux industrielles) :

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation de déversement donnée par l'exploitant du système d'assainissement, conformément à l'article L 35-8 du code de la santé publique.

En outre, une convention de rejet est généralement établie entre l'exploitant et l'industriel, se reporter au règlement d'assainissement.

### Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés ...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Il pourra être imposé un branchement distinct pour les eaux pluviales et les eaux usées.

### Eaux de piscine :

Conformément à l'article 22 du décret du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées mentionnées aux articles L 2224 - 8 et L 2224 -10 du Code Général des Collectivités Territoriales, les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité sous forme de convention de rejet conformément au code de la santé publique.

### **ELECTRICITE ET TELEPHONE :**

Dans les lotissements\* et les Z.A.C.\*, ces réseaux doivent être enterrés.

### **ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas exigé de minimum de surface.

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

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit en respectant une distance de 3 mètres minimum par rapport à la limite de l'emprise publique.

Pour les routes départementales, et hors agglomération, un recul de 5m à partir de la voie doit être respecté pour les RD secondaires, RD 28, 21, 26, 29, et de 10 m pour la RD 103.

En cas d'installation d'un portail, il faudra prévoir un recul suffisant afin de permettre le stationnement d'un véhicule hors du domaine public.

### **ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions s'implanteront :

- soit en limite séparative,

- soit avec un recul minimum équivalent à la moitié de la hauteur de la façade de la construction la plus proche de la limite séparative, sans être inférieur à 3 mètres.

Toutefois, les annexes et les piscines pourront être implantées :

- soit en limite séparative
- soit à 1 mètre minimum des limites séparatives.

Il n'est pas fixé de recul d'implantation minimum pour les constructions, infrastructures, superstructures et installations d'intérêt collectif et/ou de service public.

L'implantation des constructions doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Elle doit s'adapter étroitement au terrain naturel.

Est interdit tout mouvement de terrain excessif qui tend à créer des buttes artificielles pour aménager la construction.

Dans tous les cas, les buttes de terre sont interdites pour éviter l'effet « taupinière ».

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

Sans objet

#### **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL ET OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol\*

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols\*.

#### **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions se calcule à partir de la côte la plus basse du terrain naturel avant tous travaux d'aménagement jusqu'à l'égout de toit ou l'acrotère dans le cas de toitures terrasse.

La hauteur maximum des constructions est de 12 mètres.

La hauteur maximum des annexes est de 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les constructions, infrastructures, superstructures et installations d'intérêt collectif et/ou de service public.

Dans le cadre de la réhabilitation ou de l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure aux règles imposées, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci ne puisse être dépassée.

#### **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Un nuancier établi pour l'ensemble des matériaux utilisés, visibles de l'extérieur, a été fixé et est consultable en mairie (joint au PLU). Il sera porté une attention particulière à l'harmonisation entre l'enduit, les encadrements de baies et les fenêtres et volets (glissières, caissons et tout élément visible compris).

Les adjonctions, extensions, surélévations devront présenter des volumes tels que l'aspect initial de la construction puisse transparaître après les travaux, et respecter les règles de l'architecture originelle. Les modifications ci-dessus 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.

Tout projet d'expression contemporaine devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site et être justifié par une recherche architecturale et cohérente et la concordance avec le caractère général du site.

### Toitures

Les toitures comporteront un maximum de quatre pans.

Lorsqu'il s'agit d'une habitation uniquement en rez-de-chaussée, la toiture devra se limiter à deux pans.

Le faîtage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Les pannes ne devront pas être apparentes au niveau des pignons de façade et le débord maximum de la couverture sur les pignons sera limité à l'épaisseur d'un chevron.

Les toitures devront respecter une inclinaison de pente inférieure à 30° (57%). Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines, etc.). Les fenêtres de toit intégrées dans le plan des toitures sont autorisées.

Pour les bâtiments à usage d'habitation, les couvertures devront être en tuiles de teinte rouge brique, soit de forme « canal » ou « romane » à ondes prononcées.

Cette dernière disposition ne s'applique pas :

- aux équipements d'intérêt collectif, aux bâtiments publics,
- aux vérandas et pergolas qui devront être adaptées à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager,
- aux piscines,
- aux abris de jardin de moins de 20 m<sup>2</sup>.

Pour les bâtiments autres qu'à usage d'habitation (sauf vérandas, pergolas, piscines), les matériaux utilisés doivent être tels qu'ils puissent être apparentés comme aspects et comme couleur à la tuile de teinte rouge. Pour les vérandas, pergolas, piscines, les matériaux apparentés à du verre ou du bois sont également autorisés.

Aussi, et dans tous les cas, le nuancier ne s'applique pas pour les toitures végétalisées.

Les prolongements de toitures existantes doivent respecter la même teinte, le même matériau ou la même forme de tuiles que la toiture existante. Des couleurs équivalentes peuvent être proposées.

Les toitures terrasses ou toitures terrasses végétalisées sont autorisées à condition qu'elles s'insèrent dans un projet architectural contemporain et qu'elles ne portent pas atteinte au caractère urbain et/ou environnemental de la zone. De même, dans le cadre d'une conception bioclimatique\*, les éléments du bâtiment principal, entièrement ou partiellement encastrés pourront recevoir une toiture en zinc pré-patiné, ou bac acier de teintes traditionnelles ou foncées afin de se fondre dans le paysage. Les teintes seront unies. Les teintes de type imprimés ou imitation de matériaux sont proscrites.

Les avancées de toiture sous réserve d'être parfaitement intégrées au projet sont, dans ce cadre uniquement, autorisées.

Les cheminées devront être de même teinte que les façades. Dans la mesure du possible elles seront de sections importantes et sortiront près du faîtage.

Tous types de récepteurs et antennes (hertzien, paraboles, filaire,) devront être traités de façon à être le moins visibles possibles, de préférence installés dans les combles.

Pour les panneaux solaires ou photovoltaïques, se référer au paragraphe « Energies renouvelables ».

### Gestion des eaux pluviales

Il est fortement recommandé l'installation d'un dispositif de récupération des eaux pluviales. Celui-ci sera de préférence en béton et enterré. Si l'enfouissement apparaît impossible, le récupérateur sera masqué par un écran végétal ou un coffrage bois ou béton enduit de même teinte que la façade de la construction sur laquelle les eaux de pluie sont récupérées.

### Façades

Les façades seront soit en pierres du pays apparentes et jointoyées discrètement au nu de la pierre, soit recouvertes d'un enduit dont les teintes sont définies dans le nuancier prédéfini.

Les démonstrations agressives telles que couleurs vives et blancs qui attire le regard, constitue une dégradation des entités paysagères et sont interdites.

L'enduit sera d'aspect lissé, gratté ou brossé. Les enduits projetés à la tyrolienne ou talochés sont interdits. Le parement extérieur des murs, s'il n'est pas en maçonnerie de pierre de pays apparente devra être traité avec un mortier de chaux grasse de grain grossier composé avec un sable de préférence d'origine locale et devra respecter les conditions de teintes prévues par le nuancier prédéfini. Les joints lissés au fer sont interdits.

Enfin, dans le cas où un bâtiment existant ne respecte pas le nuancier, il sera recherché pour son extension la meilleure harmonie possible avec l'existant et le bâti environnant, même si le nuancier n'est pas respecté.

Le nuancier ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Le bois est autorisé en façade. Le nuancier ne s'applique pas aux constructions en bois ou présentant un bardage bois, qui pourront rester de couleur naturelle ou aspect bois.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, moellons, briques creuses, carreaux de plâtre...) est interdit. Leur utilisation est autorisée à la seule condition qu'ils soient recouverts.

Les soubassements de matériaux ou couleur différents du mur, ainsi que les matériaux de type composite sont autorisés dans le respect des teintes prévues par le nuancier prédéfini.

Les abris de jardins doivent présenter un aspect bois ou un aspect identique à celui de la construction principale.

### Ouvertures et balcons

Pas de prescription concernant le matériau utilisé, ni la forme des fenêtres.

Les couleurs de l'ensemble des menuiseries, sauf de type PVC, fenêtres, volets, portes, huisseries, portails, devront respecter les nuanciers prédéfinis. Si les menuiseries sont de type PVC elles seront de couleur claire (blanc ou gris clair) ou de couleur bois ou imitation bois.

Les éléments d'architecture anciens remarquables, (encadrements de fenêtres, meneaux, niches, garde-corps, etc.) devront être conservés ou remis en valeur à l'occasion de travaux de restauration.

Au niveau des ouvertures, les volets battants seront privilégiés. La teinte de ces volets devra s'inscrire obligatoirement dans la palette de couleurs du nuancier prédéfini, y compris la teinte du système d'automatisation de ces volets.

Pas de prescription particulière pour les balcons.

### Energies renouvelables

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel. L'implantation de panneaux solaires devra faire l'objet d'un soin particulier :

- En toiture, ces panneaux seront posés parallèlement à la pente de la toiture et dans l'alignement des tuiles (sans saillie).
- Au sol, ils devront s'adosser à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les mettre en scène ou de les dissimuler.
- Pour les vérandas, une harmonie avec les ouvertures en façade sera recherchée.

### Devantures de magasin

Les façades commerciales des vitrines d'exposition ne peuvent être aménagées que dans la hauteur maximum du rez-de-chaussée. La composition décorative du rez-de-chaussée doit tenir compte et s'inscrire harmonieusement dans le prolongement des décorations des commerces voisins. Il est interdit de peindre la totalité de la façade dans un coloris qui prolongerait la composition décorative du rez-de-chaussée.

## **ARTICLE UB 12 - AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS et PRESCRIPTIONS DE PROTECTION**

L'édification d'une clôture n'est pas obligatoire.

L'harmonie doit être recherchée pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles, avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage. Les clôtures situées à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en réduisant la visibilité.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (agglomérés, parpaings, etc.). Les murs anciens existants, en pierre, peuvent être refaits à l'identique.

**Les clôtures sur l'alignement, en bordure de l'espace public, sont limitées à une hauteur de 1,50 mètre.**

Les haies vives seront privilégiées. Pas de prescription particulière pour le type de matériau. Un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,70 mètres est autorisé à condition qu'il présente le même aspect (matériau, teinte) que la construction principale, y compris en pierre locale. Il sera éventuellement surmonté de grilles, grillages ou éléments à claire voie.

**Pour les clôtures en limites séparatives, la hauteur maximale autorisée est de 2 mètres.**

Elles sont libres en privilégiant toutefois les haies vives.

Les haies vives seront constituées de préférence d'essences locales et variées telles que définies dans le cahier de recommandations.

Les fruitiers seront privilégiés.

## **ARTICLE UB 13 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les normes minimum suivantes sont exigées :

- 1 place et demi par logement pour les immeubles collectifs,
- 2 places de stationnement par logement pour les logements des maisons unifamiliales.

Pour évaluer les besoins, les normes indiquées à l'annexe du présent règlement peuvent servir de référence.

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) Les aires de stationnement\* doivent comporter des plantations, à raison d'un arbre pour 5 places de stationnement.
- c) tout lotissement de plus de 4 lots devra comprendre un espace planté public d'une superficie au moins égale au dixième de la surface du lotissement



## ZONE UC

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Zone urbaine immédiatement constructible de faible densité où les constructions sont édifiées en règle générale en retrait des voies publiques et en ordre discontinu.**

**Cette zone où prédomine l'habitat individuel peut également accueillir des commerces, des équipements publics, et des activités présentant des nuisances faibles compatibles avec le voisinage des habitations**

**Il existe un sous secteur UCr correspondant à une zone exposée à des risques naturels importants où les occupations et utilisations sont strictement limitées : secteur à risque d'inondabilité de la Loire et de l'Arzon. Le degré de risque est précisé dans le PPRI joint en annexe. Pour le règlement de ces zones il convient de se reporter au règlement du PPRI.**

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UC, sauf stipulations contraires.

### CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions doivent établir une continuité évidente de perception et d'aménagement avec le bâti environnant. A cette fin, elles sont composées dans un rapport étroit avec les constructions voisines en intégrant les grands principes de leur volumétrie et le lien avec l'espace public. On privilégie l'architecture locale, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour selon le cahier de recommandations joint au règlement.

Concernant les projets relatifs à l'aspect extérieur des constructions, les pétitionnaires sont fortement invités à consulter les services gratuits de l'architecte-conseil du C.A.U.E.

### RAPPELS

1 - L'édification des clôtures\* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L 441-2 du Code de l'Urbanisme.

2 - Les installations et travaux divers\*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L 442-1 du Code de l'Urbanisme.

3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-1 et suivants du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés\* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés\* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

5 - Les démolitions ne sont pas soumises au permis de démolir sauf dans les secteurs où s'applique l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 (champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit). Dans ces secteurs, les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément aux articles L 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans le secteur UC sont interdits :

- a) les constructions à usage agricole,
- b) les installations classées \* soumises à autorisation dans le cadre de la loi du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles prévues à l'article UC2.
- c) les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons ou ordures, de véhicules désaffectés dès lors que la superficie occupée atteint 5 mètres carrés et qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété. Cependant les dépôts nécessaires à l'exercice des activités artisanales seront autorisés sous réserve que des mesures soient prises pour les masquer.
- d) les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées soit par d'anciens véhicules désaffectés soit par des abris en quelques matériaux que ce soit dès lors que leur superficie dépasse 2 mètres carrés ou que leur hauteur dépasse 2 mètres.
- e) les caravanes isolées, les créations ou extensions de camping et de caravaning
- f) l'ouverture de carrières
- g) Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.

**Dans le secteur UCr, se reporter au règlement du PPRI.**

## **ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

I- Sont admis :

- a) les constructions de quelques destinations que ce soit, sous réserve des interdictions mentionnées à l'article UC1.
- b) Les lotissements
- c) Les installations classées sous réserve des conditions fixées au paragraphe II et au c) de l'article UC1 ci-dessus.
- d) Les installations et travaux divers sous réserve des dispositions de l'article UC1.
- e) les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif \*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- f) l'aménagement \* des constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas de changement de destination des locaux contraire au statut de la zone
- g) la reconstruction \* des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

- h) les affouillements et exhaussements de sol \* dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

## II- Toutefois

- les installations classées soumises à autorisations ne sont admises que si elles correspondent à des activités artisanales ou sont nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (telles que droguerie, boulangerie, postes de peinture et dépôts d'hydrocarbures liés à des garages et des stations services...) et à condition que leurs dangers et inconvénients puissent être prévenus de façon à être rendus compatibles avec le caractère de la zone. Les installations classées soumises à autorisation sont également admises si elles correspondent à des activités non nuisantes pour le voisinage des habitations (bruit faible, pas d'émission de fumée, pas d'odeurs), notamment la relocalisation des activités industrielles existantes sur la commune.
- L'aménagement des installations classées existantes soumises à autorisation est admise à condition que la gêne causée au voisinage ne soit pas aggravée.
- Sur les tunnels de chemin de fer, et leurs abords, la demande d'autorisation de construire sera soumise à l'avis de la SNCF.

**Dans le secteur UCr, se reporter au règlement du PPRI.**

## **ARTICLE UC 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

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 tous temps sur les fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir. En outre elles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, sécurité routière, etc...)

les accès sur la RD 103 sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

## **ARTICLE UC 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS ET EVENTUELLEMENT PRECONISATIONS POUR L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

### **EAU :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable, et desservie par une canalisation de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

Les établissements industriels devront être alimentés en eau par des conduites permettant l'implantation de poteaux d'incendie de 100 mm ayant un débit de 17 litres/seconde, si une telle alimentation n'est pas possible, l'autorisation de construire sera subordonnée si nécessaire à la création d'une réserve d'eau d'incendie de capacité proportionnée à l'importance et à la destination de l'établissement.

### **ASSAINISSEMENT :**

#### **Eaux usées domestiques :**

En zone d'assainissement collectif toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

#### **Eaux non domestiques (eaux industrielles) :**

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation de déversement donnée par l'exploitant du système d'assainissement, conformément à l'article L 35-8 du code de la santé publique.

En outre, une convention de rejet est généralement établie entre l'exploitant et l'industriel, se reporter au règlement d'assainissement.

#### Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés ...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Il pourra être imposé un branchement distinct pour les eaux pluviales et les eaux usées.

#### Eaux de piscine :

Conformément à l'article 22 du décret du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées mentionnées aux articles L 2224 - 8 et L 2224 -10 du Code Général des Collectivités Territoriales, les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité sous forme de convention de rejet conformément au code de la santé publique.

#### ELECTRICITE ET TELEPHONE :

Dans les lotissements\* et les Z.A.C.\*, ces réseaux doivent être enterrés.

#### ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas exigé de minimum de surface.

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

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit en respectant une distance de 3 mètres minimum par rapport à la limite de l'emprise publique.

Pour les routes départementales, **et hors agglomération**, un recul de 5m à partir de la voie doit être respecté pour les RD secondaires, RD 28, 21, 26, 29, et de 10 m pour la RD 103.

En cas d'installation d'un portail, il faudra prévoir un recul suffisant afin de permettre le stationnement d'un véhicule hors du domaine public.

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

Les constructions s'implanteront :

- soit en limite séparative,

- soit avec un recul minimum équivalent à la moitié de la hauteur de la façade de la construction la plus proche de la limite séparative, sans être inférieur à 3 mètres.  
Toutefois, les annexes et les piscines pourront être implantées :
- soit en limite séparative
- soit à 1 mètre minimum des limites séparatives.

Il n'est pas fixé de recul d'implantation minimum pour les constructions, infrastructures, superstructures et installations d'intérêt collectif et/ou de service public.  
L'implantation des constructions doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Elle doit s'adapter étroitement au terrain naturel.

Est interdit tout mouvement de terrain excessif qui tend à créer des buttes artificielles pour aménager la construction.

Dans tous les cas, les buttes de terre sont interdites pour éviter l'effet « taupinière ».

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

Sans objet.

### **ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL ET OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol\*

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols\*.

### **ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions se calcule à partir de la côte la plus basse du terrain naturel avant tous travaux d'aménagement jusqu'à l'égout de toit ou l'acrotère dans le cas de toitures terrasse.

La hauteur maximum des constructions est de 9 mètres. La hauteur maximum des annexes est de 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les constructions, infrastructures, superstructures et installations d'intérêt collectif et/ou de service public.

Dans le cadre de la réhabilitation ou de l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure aux règles imposées, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci ne puisse être dépassée.

### **ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Un nuancier établi pour l'ensemble des matériaux utilisés, visibles de l'extérieur, a été établi et est consultable en mairie (joint au PLU). Il sera porté une attention particulière à l'harmonisation entre l'enduit, les encadrements de baies et les fenêtres et volets (glissières, caissons et tout élément visible compris).

Les adjonctions, extensions, surélévations ~~devront présenter des volumes tels que l'aspect~~ initial de la construction puisse transparaître après les travaux, et respecter les règles de l'architecture originelle. Les modifications ci-dessus 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.

Tout projet d'expression contemporaine devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site et être justifié par une recherche architecturale et cohérente et la concordance avec le caractère général du site.

### Toitures

Les toitures comporteront un maximum de quatre pans.

Lorsqu'il s'agit d'une habitation uniquement en rez-de-chaussée, la toiture devra se limiter à deux pans.

Le faîtage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Les pannes ne devront pas être apparentes au niveau des pignons de façade et le débord maximum de la couverture sur les pignons sera limité à l'épaisseur d'un chevron.

Les toitures devront respecter une inclinaison de pente inférieure à 30° (57%). Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines, etc.). Les fenêtres de toit intégrées dans le plan des toitures sont autorisées.

Pour les bâtiments à usage d'habitation, les couvertures devront être en tuiles de teinte rouge brique, soit de forme « canal » ou « romane » à ondes prononcées.

Cette dernière disposition ne s'applique pas :

- aux équipements d'intérêt collectif, aux bâtiments publics,
- aux vérandas et pergolas qui devront être adaptées à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager,
- aux piscines,
- aux abris de jardin de moins de 20 m².

Pour les bâtiments autres qu'à usage d'habitation (sauf vérandas, pergolas, piscines), les matériaux utilisés doivent être tels qu'ils puissent être apparentés comme aspects et comme couleur à la tuile de teinte rouge. Pour les vérandas, pergolas, piscines, les matériaux apparentés à du verre ou du bois sont également autorisés.

Aussi, et dans tous les cas, le nuancier ne s'applique pas pour les toitures végétalisées.

Les prolongements de toitures existantes doivent respecter la même teinte, le même matériau ou la même forme de tuiles que la toiture existante. Des couleurs équivalentes peuvent être proposées.

Les toitures terrasses ou toitures terrasses végétalisées sont autorisées à condition qu'elles s'insèrent dans un projet architectural contemporain et qu'elles ne portent pas atteinte au caractère urbain et/ou environnemental de la zone. De même, dans le cadre d'une conception bioclimatique\*, les éléments du bâtiment principal, entièrement ou partiellement encastrés pourront recevoir une toiture en zinc pré-patiné, ou bac acier de teintes traditionnelles ou foncées afin de se fondre dans le paysage. Les teintes seront unies. Les teintes de type imprimés ou imitation de matériaux sont proscrites.

Les avancées de toiture sous réserve d'être parfaitement intégrées au projet sont dans ce cadre uniquement autorisées.

Les cheminées devront être de même teinte que les façades. Dans la mesure du possible elles seront de sections importantes et sortiront près du faîtage.

Tous types de récepteurs et antennes (hertzien, paraboles, filaire,) devront être traités de façon à être le moins visibles possibles, de préférence installés dans les combles.

Pour les panneaux solaires ou photovoltaïques, se référer au paragraphe « Energies renouvelables ».

### Gestion des eaux pluviales

Il est fortement recommandé l'installation d'un dispositif de récupération des eaux pluviales. Celui-ci sera de préférence en béton et enterré. Si l'enfouissement apparaît impossible, le récupérateur sera masqué par un écran végétal ou un coffrage bois ou béton enduit de même teinte que la façade de la construction sur laquelle les eaux de pluie sont récupérées.

### Façades

Les façades seront soit en pierres du pays apparentes et jointoyées discrètement au nu de la pierre, soit recouvertes d'un enduit, soit en bois ou dotée d'un bardage en matériau de type composite.

Les couleurs des façades enduites ou en partie recouverte de matériaux composite devront s'inscrire obligatoirement dans la palette de couleurs du nuancier prédéfini. Les démonstrations agressives telles que couleurs vives et blancs qui attire le regard, constitue une dégradation des entités paysagères et sont interdites.

L'enduit sera d'aspect lissé, gratté ou brossé. Les enduits projetés à la tyrolienne ou talochés sont interdits. Le parement extérieur des murs, s'il n'est pas en maçonnerie de pierre de pays apparente, ni en bois, devra être traité avec un mortier de chaux grasse de grain grossier composé avec un sable de préférence d'origine locale et devra respecter les conditions de teintes prévues par le nuancier prédéfini. Les joints lissés au fer sont interdits.

Enfin, dans le cas où un bâtiment existant ne respecte pas ce nuancier, il sera recherché pour son extension la meilleure harmonie possible avec l'existant et le bâti environnant, même si le nuancier n'est pas respecté.

Le nuancier ne s'applique pas aux constructions en bois ou présentant un bardage bois, qui pourront rester de couleur naturelle ou aspect bois.

Ce nuancier ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, moellons, briques creuses, carreaux de plâtre...) est interdit. Leur utilisation est autorisée à la seule condition qu'ils soient recouverts.

Les soubassements de matériaux ou couleur différents du mur, ainsi que les matériaux de type composite sont autorisés dans le respect des teintes prévues par le nuancier prédéfini.

Les abris de jardins doivent présenter ~~un aspect bois ou un aspect identique à celui~~ de la construction principale.

### Ouvertures et balcons

Pas de prescription concernant le matériau utilisé, ni la forme des fenêtres.

Les couleurs de l'ensemble des menuiseries, sauf de type PVC, fenêtres, volets, portes, huisseries, portails, devront respecter les nuanciers prédéfinis. Si les menuiseries sont de type PVC elles seront de couleur claire (blanc ou gris clair) ou de couleur bois ou imitation bois.

Les éléments d'architecture anciens remarquables, (encadrements de fenêtres, meneaux, niches, garde-corps, etc.) devront être conservés ou remis en valeur à l'occasion de travaux de restauration.

Au niveau des ouvertures, les volets battants seront privilégiés. La teinte de ces volets devra s'inscrire obligatoirement dans la palette de couleurs du nuancier prédéfini, y compris la teinte du système d'automatisation de ces volets.

Pas de prescription particulière pour les balcons.

### Energies renouvelables

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel. L'implantation de panneaux solaires devra faire l'objet d'un soin particulier :

- En toiture, ces panneaux seront posés parallèlement à la pente de la toiture et dans l'alignement des tuiles (sans saillie).
- Au sol, ils devront s'adosser à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les mettre en scène ou de les dissimuler.
- Pour les vérandas, une harmonie avec les ouvertures en façade sera recherchée.

### Devantures de magasin

Les façades commerciales des vitrines d'exposition ne peuvent être aménagées que dans la hauteur maximum du rez-de-chaussée. La composition décorative du rez-de-chaussée doit tenir compte et s'inscrire harmonieusement dans le prolongement des décorations des commerces voisins. Il est interdit de peindre la totalité de la façade dans un coloris qui prolongerait la composition décorative du rez-de-chaussée.

## **ARTICLE UC 12 - AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS et PRESCRIPTIONS DE PROTECTION**

L'édification d'une clôture n'est pas obligatoire.

L'harmonie doit être recherchée pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes.



Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles, avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage. Les clôtures situées à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en réduisant la visibilité.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (agglomérés, parpaings, etc.).

Les murs anciens existants en pierre peuvent être refaits à l'identique.

**Les clôtures sur l'alignement, en bordure de l'espace public, sont limitées à une hauteur de 1,50 mètre.**

Les haies vives seront privilégiées. Pas de prescription particulière pour le type de matériau. Un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,70 mètres est autorisé à condition qu'il présente le même aspect (matériau, teinte) que la construction principale, y compris en pierre locale. Il sera éventuellement surmonté de grilles, grillages ou éléments à claire voie.

**Pour les clôtures en limites séparatives, la hauteur maximale autorisée est de 2 mètres.**

Elles sont libres en privilégiant toutefois les haies vives.

Les haies vives seront constituées de préférence d'essences locales et variées telles que définies dans le cahier de recommandations. Les fruitiers seront privilégiés.

#### **ARTICLE UC 13 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les normes minimum suivantes sont exigées :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place et demi par logement pour les immeubles collectifs,
- 2 places de stationnement par logement pour les logements des maisons unifamiliales.

Pour les constructions à usage commercial ou artisanal et pour les bureaux, le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de services, et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs.

Pour évaluer les besoins, les normes indiquées à l'annexe du présent règlement peuvent servir de référence.

#### **ARTICLE UC 14 - REALISATION D'ESPACES LIBRES - D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

b) Les aires de stationnement\* doivent comporter des plantations, à raison d'un arbre pour 5 places de stationnement.

c) - tout lotissement de 10 à 20 lots devra comprendre un espace planté public d'une superficie supérieure à 5% de la surface du lotissement,

- tout lotissement de plus de 20 lots devra comprendre un espace planté public d'une superficie supérieure à 10% de la surface du lotissement,

d) les talus et terrassements des voies et des plate-formes diverses devront être engazonnées et végétalisées.

## Titre 3 - Dispositions applicables aux zones à urbaniser "dites zones AU"

## ZONE AU, AUb, AUc

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Zone à urbaniser destinée à assurer, à terme, le développement de la commune sous la forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente.**

Cette zone se subdivise en plusieurs sous secteurs :

- **La zone AU** stricte qui dans l'immédiat est une zone inconstructible Il s'agit d'une zone à urbaniser à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation après révision ou modification du PLU.

- **les zones AUb et AUc** bénéficiant à leur périphérie immédiate, d'équipements, d'infrastructures de capacité suffisante, urbanisables à court ou moyen terme selon les règles d'urbanisme des zones urbaines multifonctionnelles, UB et UC. **Ces zones peuvent accueillir de l'habitat, des commerces, des équipements publics, et des activités présentant des nuisances faibles compatibles avec le voisinage des habitations**

L'urbanisation de ces secteurs AUb et AUc est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble d'initiative publique ou privée et selon les modalités de déblocage définies à l'article AU-2.:

La numérotation des zones AUc ( AUc1 et AUc2) définit l'ordre de déblocage de ces zones à l'urbanisation. La zone AUc2 ne pouvant être ouverte à l'urbanisation que lorsque les zones AUc1 auront atteint un taux de remplissage de l'ordre de 80%

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone AU sauf stipulations contraires.

### RAPPELS

1 - L'édification des clôtures\* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L 441-2 du Code de l'Urbanisme.

2 - Les installations et travaux divers\*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L 442-1 du Code de l'Urbanisme.

3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-1 et suivants du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés\* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés\* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

5 - Les démolitions ne sont pas soumises au permis de démolir sauf dans les secteurs où s'applique l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 (champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit). Dans ces secteurs, les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément aux articles L 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans le secteur AU toute occupation et utilisation du sol est interdite

Dans les secteurs, AUb et AUc sont interdits :

- a) les constructions à usage agricole,
- b) les installations classées \* soumises à autorisation dans le cadre de la loi du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles prévues à l'article AU2.
- c) les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons ou ordures, de véhicules désaffectés dès lors que la superficie occupée atteint 5 mètres carrés et qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété. Cependant les dépôts nécessaires à l'exercice des activités artisanales seront autorisés sous réserve que des mesures soient prises pour les masquer.
- d) les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées soit par d'anciens véhicules désaffectés soit par des abris en quelques matériaux que ce soit dès lors que leur superficie dépasse 2 mètres carrés ou que leur hauteur dépasse 2 mètres.
- e) les caravanes isolées, les terrains de caravanes et les terrains de camping
- f) l'ouverture de carrières
- g) Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.

**ARTICLE AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****Dans le secteurs AU :**

Sans objet

**Dans les secteurs AUb et AUc**

I-

- a) l'aménagement\* des constructions existantes avec extension mesurée du volume dans la mesure où il ne compromet pas l'aménagement de la zone.
- b) la reconstruction\* des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- c) les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif \*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- d) Les autres constructions et les lotissements sous réserve des conditions fixées au paragraphe II ci-après
- e) Les installations classées sous réserve des conditions fixées au paragraphe II et au b) de l'article AU1-1 ci-dessus.
- f) Les installations et travaux divers sous réserve des dispositions de l'article AU1.

- g) les affouillements et exhaussements ~~de sol \* dans la mesure où ils sont nécessaires~~ à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- h) La numérotation des zones AUc ( AUc1 et AUc2) définit l'ordre de déblocage de ces zones à l'urbanisation. La zone AUc2 ne pourra être ouverte à l'urbanisation que lorsque les zones AUc1 auront atteint un taux de remplissage de l'ordre de 80%

## II- Toutefois

- les installations classées soumises à autorisations ne sont admises que si elles correspondent à des activités non nuisantes pour le voisinage des habitations (bruit faible, pas d'émission de fumée, pas d'odeurs installations ou produits non dangereux),
- L'aménagement des installations classées existantes soumises à autorisation est admise à condition que la gêne causée au voisinage ne soit pas aggravée.
- Les constructions admises ci dessus, à l'exception des aménagements , devront intervenir dans le cadre d'opérations pour lesquelles le promoteur devra fournir un plan de masse et précisera dans quelles conditions les équipements propres à l'opération seront intégrables aux équipements futurs de la zone.
- Sur les tunnels de chemin de fer, et leurs abords, la demande d'autorisation de construire sera soumise à l'avis de la SNCF.

## **ARTICLES AU 3 à 6**

Les dispositions applicables sont celles des secteurs de la zone U auquel les secteurs de la zone AU est assimilé :

UB pour AUb  
UC pour AUc et AU

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

les dispositions applicables sont celles des secteurs de la zone U auquel les secteurs de la zone AU est assimilé :

UB pour AUb  
UC pour AUc

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

les dispositions applicables sont celles des secteurs de la zone U auquel les secteurs de la zone AU est assimilé :

UB pour AUb,  
UC pour AUc

**ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL**

les dispositions applicables sont celles des secteurs de la zone U auquel les secteurs de la zone AU est assimilé :

- UB pour AUb,
- UC pour AUc

**ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

les dispositions applicables sont celles des secteurs de la zone U auquel les secteurs de la zone AU est assimilé :

- UB pour AUb,
- UC pour AUc

**ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS et PRESCRIPTIONS DE PROTECTION**

Les dispositions applicables sont celles des secteurs de la zone U auquel les secteurs de la zone AU est assimilé :

- UB pour AUb,
- UC pour AUc et AU

**ARTICLE AU 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les normes minimum suivantes sont exigées :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place et demi par logement pour les immeubles collectifs,
- 2 places de stationnement par logement pour les logements des maisons unifamiliales.

Pour les constructions à usage commercial ou artisanal et pour les bureaux, le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de services, et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs.

Pour évaluer les besoins, les normes indiquées à l'annexe du présent règlement peuvent servir de référence.

**ARTICLES AU 13 ET 14**

Les dispositions applicables sont celles des secteurs de la zone U auquel les secteurs de la zone AU est assimilée .

## **ZONE AUI**

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

#### **Zone à urbaniser destinée à la création d'un espace d'activités économiques à dominante artisanale**

L'urbanisation de ces secteurs est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble d'initiative publique ou privée. Une étude d'aménagement globale doit être réalisée.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone AUI sauf stipulations contraires.

### **RAPPELS**

- 
- 1 - L'édification des clôtures\* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L 441-2 du Code de l'Urbanisme.
  - 2 - Les installations et travaux divers\*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L 442-1 du Code de l'Urbanisme.
  - 3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-1 et suivants du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés\* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
  - 4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés\* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
  - 5 - Les démolitions ne sont pas soumises au permis de démolir sauf dans les secteurs où s'applique l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 (champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit). Dans ces secteurs, les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément aux articles L 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
-

**ARTICLE AUI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- a) Les constructions à usage :
  - hôtelier
  - agricole,
  - d'habitation sans lien avec des activités économiques
  - de parc de stationnement
- b) Les opérations d'aménagement\* à usage d'habitation.
- c) Le camping et le stationnement de caravanes\* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes\* et des habitations légères de loisirs\*.
- c) les installations et travaux divers suivants :
  - les dépôts de véhicules
  - les garages collectifs de caravanes
  - les parcs d'attraction ouverts\* au public
- d) l'ouverture des carrières
- e) Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées

**ARTICLE AUI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

*1 - Opérations ne faisant pas l'objet d'une organisation d'ensemble*

Sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, sont admis :

- a) Les constructions à usage :
  - d'équipements collectifs\*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,
  - d'annexes\* ou de stationnement\* lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante et dans la limite totale de 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*.
- b) Les clôtures et les murs de soutènement.
- c) Les travaux suivants concernant les constructions existantes, sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol\* soit au moins égale à 60 m<sup>2</sup> :
  - l'aménagement\* et l'extension\* des constructions à usage d'activité économique autre qu'agricole,
  - la reconstruction\* de bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- d) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.



## 2 - Opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble

2-1 - Outre les occupations et utilisations du sol visées au paragraphe 1 ci-dessus sont admises

a) Les constructions à usage :

- artisanal ou industriel,
- d'habitation si elles sont destinées à loger ou abriter les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des établissements existants ou autorisés dans la zone, sous réserve que l'habitation soit intégrée à la construction à usage d'activités économiques\* et sous réserve que la SHON de cette construction d'habitation n'excède pas 250 m<sup>2</sup> et l'emprise au sol \* 1/3 de celle de la construction à usage d'activité existante et autorisée,
- de bureaux et de services, liés aux activités existantes \*ou autorisés,
- de commerces, liés aux activités existantes\* ou autorisées, ou lorsqu'elles présentent un caractère de service pour la zone,
- d'entrepôts commerciaux, liés aux activités existantes ou autorisées

b) Les installations classées\* pour la protection de l'environnement soumises à déclaration.

c) Les installations classées\* soumises à autorisation, sous réserve qu'elles ne comportent pas un risque potentiel élevé et qu'elles ne présentent pas d'inconvénients majeurs pour l'environnement naturel et bâti

d) Les installations et travaux suivants :

- Les parcs de stationnement ouverts\* au public
- les affouillements et exhaussements de sol \* nécessaires à une construction ou à un aménagement compatible avec la vocation de la zone.

## 2-2 - Dispositions particulières relatives à l'urbanisation des zones AUI:

les modes d'occupation et d'utilisation du sol visés ci-dessus, doivent s'intégrer dans une opération d'aménagement répondant aux conditions ci-après :

Sous la forme d'opération d'aménagement ou de construction compatible avec un aménagement cohérent de la zone et sous réserve de s'intégrer à un schéma général, dans les conditions de réalisation définies par la commune.

## **ARTICLE AUI 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES**

### **ACCES :**

a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

**VOIRIE :**

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

**ARTICLE AUI 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS****EAU :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Les établissements industriels devront être alimentés en eau par des conduites permettant l'implantation de poteaux d'incendie de 100 mm ayant un débit de 17 litres/seconde, si une telle alimentation n'est pas possible, l'autorisation de construire sera subordonnée si nécessaire à la création d'une réserve d'eau d'incendie de capacité proportionnée à l'importance et à la destination de l'établissement.

**ASSAINISSEMENT :**

Le type d'assainissement à mettre en place (raccordement au réseau d'assainissement public ou assainissement individuel) doit respecter le plan de zonage d'assainissement établi au titre de l'article L 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales. Il doit, en outre, respecter les règles techniques définies dans le règlement d'assainissement de l'exploitant du système d'assainissement.

Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en système séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales).

**Eaux usées domestiques :**

En zone d'assainissement collectif toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Lorsque le réseau n'est pas construit le traitement des effluents doit être réalisé à l'aide d'un système d'assainissement individuel adapté au terrain, conformément au Document Technique Unifié (DTU n°64.1). L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout.

En zone d'assainissement non collectif les eaux usées doivent être traitées par un système d'assainissement individuel adapté au terrain, dans le respect du plan de zonage d'assainissement et conformément au Document Technique Unifié (D.T.U n°64.1).

**Eaux non domestiques (eaux industrielles) :**

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation de déversement donnée par l'exploitant du système d'assainissement, conformément à l'article L 35-8 du code de la santé publique.

En outre, une convention de rejet est généralement établie entre l'exploitant et l'industriel, se reporter au règlement d'assainissement.

### Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés ...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

### Eaux de piscine :

Conformément à l'article 22 du décret du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées mentionnées aux articles L 2224 - 8 et L 2224 -10 du Code Général des Collectivités Territoriales, les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité sous forme de convention de rejet conformément au code de la santé publique.

## **ARTICLE AUI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas exigé de minimum de surface.

## **ARTICLE AUI 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Le retrait minimum est de 5m par rapport à l'alignement\* actuel ou futur.

Cette règle peut ne pas être imposée pour les aménagements\* et reconstructions\* de bâtiments existants, pour les constructions à usage d'annexes\* ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif\* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*.

## **ARTICLE AUI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- a) La construction en limite est autorisée à condition :
- que cette implantation ne concerne qu'une des limites séparatives,
  - qu'il ne s'agisse pas d'une limite de la zone AUI,
- b) Si la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative, tout point de la construction doit se trouver à une distance minimum de 4 m des dites limites.

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- pour les aménagements\* et reconstructions\* de bâtiments existants,
- pour les constructions à usage d'équipement collectif\* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*.

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

La distance entre 2 bâtiments ne peut être inférieure à 4 m.

Cette règle peut ne pas s'appliquer :

- aux aménagements\*, extensions\*, et reconstructions\* de bâtiments existants,
- pour le territoire des lotissements et ensemble de bâtiments assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des constructions.

- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics \*et les constructions à usage d'équipement collectif\*.

### **ARTICLE AUI 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol\*

### **ARTICLE AUI 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur\* maximale des constructions comptée du point le plus bas du terrain naturel initial au point le plus haut du bâtiment est fixée à:

- 9 m pour les constructions à usage d'habitation de type individuel\* et pour les constructions à usage d'annexe\*
- 12 m pour les constructions à usage commercial, de bureaux et de service,
- 15 m pour les autres constructions

Cette règle ne s'applique pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

### **ARTICLE AUI 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION**

#### *INTEGRATION DANS LE SITE ET ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL*

L'aspect et l'implantation des constructions doivent s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti en respectant la morphologie des lieux.

L'harmonie doit être recherchée à l'échelle de la zone pour l'implantation, la conception et l'aspect des constructions.

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits.

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

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel :

- dans le cas d'un terrain en pente, l'équilibre déblais/remblais devra être recherché et les murs de soutènement devront être limités au maximum afin de réduire l'impact visuel sur le site ;
- dans le cas d'un terrain plat, les terres de terrassement devront être régaliées en pente douce ;
- dans tous les cas, les buttes de terre sont interdites pour éviter l'effet "taupinière".

En cas de longueur supérieure à 30 m, le bâtiment sera fractionné en plusieurs volumes.

Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnement, de stockage, les espaces verts et plantations etc... devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

Les aires de stockage ne devront pas être visibles.

**ASPECT GENERAL BATIMENTS ET AUTRES ELEMENTS.****1 - Façades**

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, ...).

Les couleurs claires et blanches sont interdites pour les façades.

Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions, ...).

Les verres miroir sont interdits.

**2 - Toitures**

La pente du toit doit être comprise entre [25] et [35] % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension.

Dans le cas où la construction est de conception contemporaine, une toiture non traditionnelle peut être admise à condition que son intégration dans le site soit établie.

Dans le cas des extensions et des restaurations, la toiture devra être en harmonie avec l'existant.

Les couleurs claires, vives et blanches sont interdites..

Lorsque les tuiles sont utilisées, elles devront être creuses ou romanes.

D'autres matériaux de couverture tels que bacs acier sont admis. Les matériaux brillants sont interdits.

**ARTICLE AUI 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

le stationnement nécessaire pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, des visiteurs et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

**ARTICLE AUI 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Un mélange d'espèces végétales champêtre de forme et de hauteur variable est demandé, et les espèces de type persistant ne doivent pas excéder 30% des plantations réalisées.

a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

b) Les aires de stationnement\* doivent comporter des plantations.

c) Des rideaux de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations.

**ARTICLE AUI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

## Titre 4 - Dispositions applicables aux zones agricoles dites "zones A"

---

**ZONE A****CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

**Il s'agit de la zone qu'il convient de protéger afin de préserver l'espace agricole et ne pas créer de gêne au fonctionnement, à l'extension, au regroupement et à la modernisation des exploitations agricoles.**

**Dans cette zone seules sont autorisées les constructions directement liées et nécessaires à l'exploitation de ses richesses agricoles, forestières ou pastorales ainsi que l'aménagement des constructions existantes repérées sur le plan de zonage.**

La zone se subdivise en secteurs correspondants à un règlement particulier. Ils sont caractérisés de la façon suivante :

**A** :Secteur agricole ordinaire, où sont admises dans certaines conditions les constructions nécessaires à l'activité des exploitations agricoles \*.

**RAPPELS**

1 - L'édification des clôtures\* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L 441-2 du Code de l'Urbanisme.

2 - Les installations et travaux divers\*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L 442-1 du Code de l'Urbanisme.

3 - Tout stationnement pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non d'une caravane\* est soumis à l'autorisation prévue à l'article R 443-4 du Code de l'Urbanisme. Cette autorisation n'est toutefois pas exigée si le stationnement a lieu :

- sur un terrain aménagé pour l'accueil des caravanes\*,
- dans les bâtiments, les remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur.

4 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-1 et suivants du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés\* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

5 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés\* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

6 - Les démolitions ne sont pas soumises au permis de démolir sauf dans les secteurs où s'applique l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 (champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit). Dans ces secteurs, les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément aux articles L 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

a) Les constructions à usage :

- d'habitation autres que celles nécessaires à l'activité des exploitations agricoles
- hôtelier,
- de commerce,
- d'entrepôt,
- d'équipements collectifs\*,
- artisanal ou industriel
- de bureaux et de service.

b) les lotissements de toute nature

c) les installations classées \* soumises à autorisation dans le cadre de la loi du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles prévues à l'article A2.

d) les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons ou ordures, de véhicules désaffectés dès lors que la superficie occupée atteint 5 mètres carrés et qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété. Cependant les dépôts nécessaires à l'exercice des activités artisanales seront autorisés sous réserve que des mesures soient prises pour les masquer.

e) les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées soit par d'anciens véhicules désaffectés soit par des abris en quelques matériaux que ce soit dès lors que leur superficie dépasse 2 mètres carrés ou que leur hauteur dépasse 2 mètres.

f) les caravanes isolées, les créations ou extensions de camping et de caravaning à l'exclusion des campings caravanings à la ferme.

h) Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.

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

Sont admis :

a) Les constructions à usage :

- agricole ou forestière
- d'habitation lorsqu'elle sont liées à une exploitation agricole ou forestière
- d'annexes\*, de stationnement\* ou de piscine lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante.

b) L'aménagement\* et l'extension\* des constructions à usage agricole, forestière et d'habitation lorsqu'elles sont nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ou forestières

c) la reconstruction\* des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

d) l'aménagement et le changement de destination des bâtiments agricoles ou forestiers existants dont l'intérêt architectural a été reconnu, et recensés sur le plan de zonage

e) les installations classées correspondant à une activité agricole ou forestière sous réserve du respect de la réglementation des installations classées.





Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés ...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Il pourra être imposé un branchement distinct pour les eaux pluviales et les eaux usées.

Eaux de piscine :

Conformément à l'article 22 du décret du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées mentionnées aux articles L 2224 - 8 et L 2224 -10 du Code Général des Collectivités Territoriales, les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité sous forme de convention de rejet conformément au code de la santé publique.

### **ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS JUSTIFIEES PAR UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

Sans objet

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

Les dispositions du présent article, ainsi que les marges de reculement portées au plan de zonage, ne s'appliquent pas aux aménagements, extensions mesurées ou bâtiments annexes des constructions existantes déjà en dérogation, sous réserve que cette dernière n'en soit pas aggravée.

SONT APPLICABLES LES DISPOSITIONS SUIVANTES :

Sauf indication contraire portée au plan, toute construction nouvelle doit être édifiée à plus de 4 mètres au moins de l'axe des voies publiques existantes ou prévues au plan.

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

Les constructions peuvent être édifiées en jouxtant une ou plusieurs limites séparatives.

Dans tous les cas où les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure à la moitié de la différence d'altitude entre les deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*
- pour les piscines.

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

Sans objet.

**ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

**ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur\* maximale des constructions comptée à l'égout de toiture au point le plus bas du terrain naturel initial ne peut dépasser 8 mètres

Cette hauteur peut être portée à 15 mètres pour les silos et autres éléments à caractère strictement agricole.

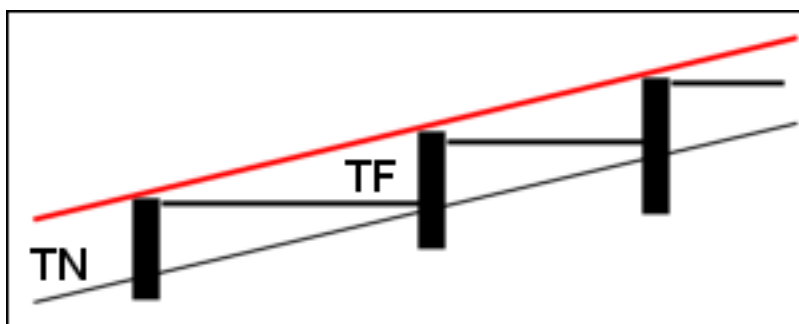
**ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages ; en particulier elle doivent s'adapter étroitement au terrain naturel.

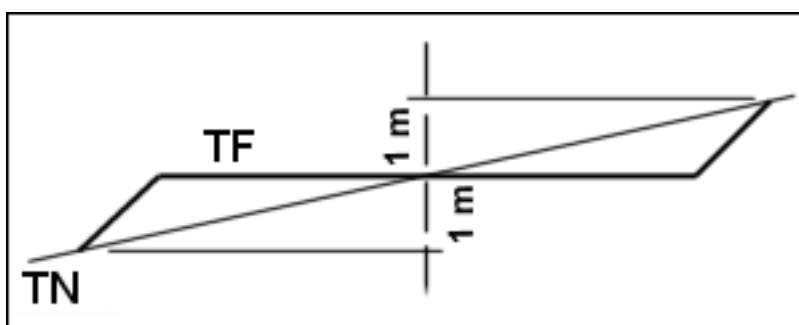
Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel :

- dans le cas d'un terrain en pente, l'équilibre déblais/remblais devra être recherché et les murs de soutènement devront être limités au maximum afin de réduire l'impact visuel sur le site ; les constructions doivent s'adapter à la pente du terrain, il est préférable d'utiliser des murets de soutènement successifs intégrés à l'architecture générale du projet.



En ce qui concerne les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes, la hauteur du déblai ou du remblai, constituant le sol fini, ne doit pas excéder 1m.



Pour des terrains dont la pente générale excède 15%, la hauteur des déblais en amont des bâtiments n'est pas réglementée.

- dans le cas d'un terrain plat, les terres de terrassement devront être régaliées en pente douce ;
- dans tous les cas, les buttes de terre sont interdites pour éviter l'effet "taupinière".

#### Sont interdits :

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

Les imitations de matériaux (fausses briques, faux pans de bois, etc...)

L'emploi à nu en parement de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un enduit

#### Toitures :

- La pente des toits doit être inférieure à 30° (57%)
- le faîtage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.
- Les toitures des bâtiments d'habitation doivent être en tuiles de teinte rouge brique à grande onde (les tuiles vieilles ou de teinte brune sont interdites)
- pour les bâtiments autres qu'à usage d'habitation, les matériaux utilisés doivent être tels qu'ils puissent être apparentés comme aspect et comme couleur à la tuile de teinte rouge.
- en pignon les rives seront réalisées sans débord de panne. En cas de surface de toiture importante (supérieure à 250 m<sup>2</sup>) et d'emploi de matériaux contemporains (bac acier par exemple), la teinte pourra être différente du rouge tuile à condition d'employer une teinte neutre qui s'intègre à l'environnement.
- Les toitures de couleur blanche sont interdites.
- les toitures terrasses sont interdites.

#### Murs et enduits :

Le parement extérieur des murs des bâtiments à usage autre qu'agricole, s'il n'est pas en maçonnerie de pierre de pays apparente ni en bois doit être constitué avec un mortier d'une seule venue composé de chaux grasse et de sable de carrière dont la teinte se rapprochera au maximum de la couleur de la pierre locale ; les enduits lissés et les enduits projetés à la tyrolienne sont interdits.

Pour les maçonneries de pierres le rejointoiement sera réalisé au mortier de chaux au même nu que les pierres. Les joints lissés au fer sont interdits.

Les bardages sont autorisés à condition que la teinte employée se rapproche de celle des pierres des constructions avoisinantes, ainsi que les bardages bois traités avec une teinte naturelle.

Les bâtiments d'élevage de type tunnel et les silos de stockage devront être de couleur sombre (vert kaki par exemple). Les bâches de couleur blanche sont interdites, sauf pour les serres destinées à l'horticulture.

#### Ouvertures :

Dans le cas de constructions « traditionnelles » les ouvertures devront être plus hautes que larges, de proportions sensiblement équivalentes à celles des maisons anciennes se situant aux alentours.

#### Clôtures :

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

Les clôtures doivent être de conception simple.

Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.

L'harmonie doit être recherchée :

- dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes
- dans leur aspect (couleur, matériaux, etc ...) avec la construction principale

Des haies vives en limite de voies ou des parcelles pourront être imposées.

Les haies vives seront panachées et composées d'essences champêtres locales (pruneliers, noisetiers, aubépines, églantiers, sureaux, fusains....) et ne comportant au maximum qu'un tiers d'arbustes persistants. La haie sera taillée ou en port libre. Une taille uniforme n'est pas recommandée. Sa hauteur totale ne devra pas dépasser 2,00 m. Sauf émergences ponctuelles de quelques arbustes intéressants par leur port naturel, leur feuillage ou leur floraison.

Les haies hautes existantes (en frêne et noisetier par exemple) seront maintenues dans la mesure du possible ou même replantées.

Concernant les bâtiments de caractère architectural repérés sur le plan de zonage, tous travaux de restauration devront être conduits selon les méthodes traditionnelles.

### Energies renouvelables

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel. L'implantation de panneaux solaires devra faire l'objet d'un soin particulier :

- En toiture, ces panneaux seront posés parallèlement à la pente de la toiture.
- Au sol, ils devront s'adosser à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les mettre en scène ou de les dissimuler.
  - Pour les vérandas, une harmonie avec les ouvertures en façade sera recherchée.

### **ARTICLE A 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

### **ARTICLE A 13 - REALISATION D'ESPACES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Il sera planté à proximité des bâtiments, des arbres de haute tige d'essences locales . les plantations pourront être effectuées soit sous forme de petits bosquets, soit en alignement selon la disposition des lieux.

### **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

## Titre 5 - Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières dites "zones N"

---

## ZONE NH

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone desservie partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer et dans laquelle des constructions ont déjà été édifiées. Elle correspond à certains hameaux dont l'extension urbaine est très limitée.

**Il existe un sous secteurs NHr correspondant à une zone exposée à des risques naturels importants où les occupations et utilisations sont strictement limitées : secteur à risque d'inondabilité de la Loire et de l'Arzon. Le degré de risque est précisé dans le PPRI joint en annexe, Le règlement qui s'applique pour ce secteur est celui du PPRI**

### RAPPELS

- 
- 1 - L'édification des clôtures\* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L 441-2 du Code de l'Urbanisme.
  - 2 - Les installations et travaux divers\*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L 442-1 du Code de l'Urbanisme.
  - 3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-1 et suivants du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés\* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
  - 4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés\* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
  - 5 - Les démolitions ne sont pas soumises au permis de démolir sauf dans les secteurs où s'applique l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 (champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit). Dans ces secteurs, les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément aux articles L 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
-

**ARTICLE NH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans le secteur NH sont interdits :

- a) les constructions à usage agricole,
- b) les lotissements de toute nature
- c) les installations classées \* soumises à autorisation dans le cadre de la loi du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles prévues à l'article NH2.
- d) les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons ou ordures, de véhicules désaffectés dès lors que la superficie occupée atteint 5 mètres carrés et qu'ils sont visibles de l'extérieure de la propriété. Cependant les dépôts nécessaires à l'exercice des activités artisanales seront autorisés sous réserve que des mesures soient prises pour les masquer.
- e) les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées soit par d'anciens véhicules désaffectés soit par des abris en quelques matériaux que ce soit dès lors que leur superficie dépasse 2 mètres carrés ou que leur hauteur dépasse 2 mètres.
- f) les caravanes isolées, les créations ou extensions de camping et de caravanning
- g) l'ouverture de carrières
- h) Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.

**Dans le secteur NHr se reporter au règlement du PPRI**

**ARTICLE NH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

I- Sont admis :

- a) les constructions de quelques destinations que ce soit, sous réserve des interdictions mentionnées à l'article NH1.
- b) Les installations classées sous réserve des conditions fixées au paragraphe II et des dispositions de l'article NH1 ci-dessus.
- c) Les installations et travaux divers sous réserve des dispositions de l'article NH1.
- d) les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif \*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- e) l'aménagement \* et l'extension \* des constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas de changement de destination des locaux contraire au statut de la zone
- f) la reconstruction \* des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- g) les affouillements et exhaussements de sol \*, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

II- Toutefois

- L'aménagement des installations classées existantes soumises à autorisation est admise à condition que la gêne causée au voisinage ne soit pas aggravée.



Dans le secteur NH se reporter au règlement du PPRI

### **ARTICLE NH 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

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 tous temps sur les fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir. En outre elles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, sécurité routière, etc...)

les accès sur la RD 103 sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

### **ARTICLE NH 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS ET EVENTUELLEMENT PRECONISATIONS POUR L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

#### **EAU :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable, et desservie par une canalisation de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

Les établissements industriels devront être alimentés en eau par des conduites permettant l'implantation de poteaux d'incendie de 100 mm ayant un débit de 17 litres/seconde, si une telle alimentation n'est pas possible, l'autorisation de construire sera subordonnée si nécessaire à la création d'une réserve d'eau d'incendie de capacité proportionnée à l'importance et à la destination de l'établissement.

#### **ASSAINISSEMENT :**

##### **Eaux usées domestiques :**

En zone d'assainissement collectif toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En zone d'assainissement non collectif les eaux usées doivent être traitées par un système d'assainissement individuel adapté au terrain, dans le respect du plan de zonage d'assainissement et conformément au Document Technique Unifié (D.T.U n°64.1).

##### **Eaux non domestiques (eaux industrielles) :**

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation de déversement donnée par l'exploitant du système d'assainissement, conformément à l'article L 35-8 du code de la santé publique.

En outre, une convention de rejet est généralement établie entre l'exploitant et l'industriel, se reporter au règlement d'assainissement.

##### **Eaux pluviales :**

Lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés ...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Il pourra être imposé un branchement distinct pour les eaux pluviales et les eaux usées.

##### **Eaux de piscine :**

Conformément à l'article 22 du décret du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées mentionnées aux articles L 2224 - 8 et L 2224 -10 du Code Général des Collectivités Territoriales, les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité sous forme de convention de rejet conformément au code de la santé publique.

#### **ARTICLE NH5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas exigé de minimum de surface.

#### **ARTICLE NH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les dispositions du présent article, ainsi que les marges de reculement portées au plan de zonage, ne s'appliquent pas aux aménagements, extensions mesurées ou bâtiments annexes des constructions existantes déjà en dérogation, sous réserve que cette dernière n'en soit pas aggravée.

SONT APPLICABLES LES DISPOSITIONS SUIVANTES :

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies existantes ou prévues au plan de plus de 4 mètres de l'axe le des voies existantes ou prévues au plan.

#### **ARTICLE NH7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être édifiées en jouxtant une ou plusieurs limites séparatives.

Dans tous les cas où les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure à la moitié de la différence d'altitude entre les deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*
- pour les piscines.

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

Sans objet.

#### **ARTICLE NH 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol\*

#### **ARTICLE NH 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur\* maximale des constructions comptée à l'égout de toiture au point le plus bas du terrain naturel initial ne peut dépasser 7 mètres

Cette règle ne s'applique pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

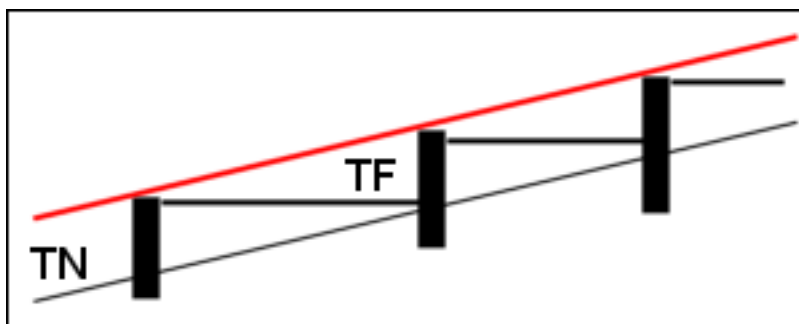
### **ARTICLE NH 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS et PRESCRIPTIONS DE PROTECTION**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages ; en particulier elle doivent s'adapter étroitement au terrain naturel.

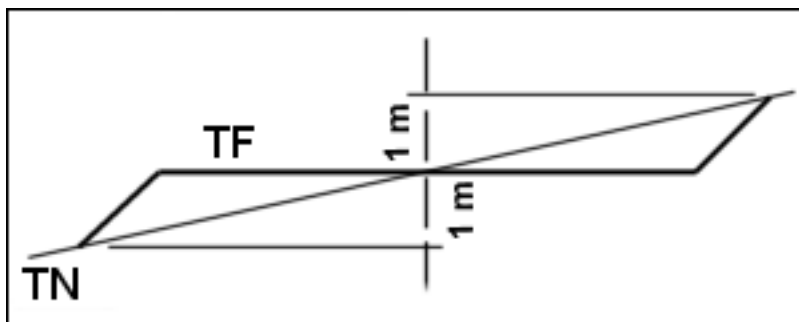
Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel :

- dans le cas d'un terrain en pente, l'équilibre déblais/remblais devra être recherché et les murs de soutènement devront être limités au maximum afin de réduire l'impact visuel sur le site ; les constructions doivent s'adapter à la pente du terrain, il est préférable d'utiliser des murets de soutènement successifs intégrés à l'architecture générale du projet.



En ce qui concerne les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes, la hauteur du déblai ou du remblai, constituant le sol fini, ne doit pas excéder 1m.



Pour des terrains dont la pente générale excède 15%, la hauteur des déblais en amont des bâtiments n'est pas réglementée.

- dans le cas d'un terrain plat, les terres de terrassement devront être régaliées en pente douce ;
- dans tous les cas, les buttes de terre sont interdites pour éviter l'effet "taupinière".

Sont interdits :

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.



architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel. L'implantation de panneaux solaires devra faire l'objet d'un soin particulier :

- En toiture, ces panneaux seront posés parallèlement à la pente de la toiture et dans l'alignement des tuiles (sans saillie).
- Au sol, ils devront s'adosser à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les mettre en scène ou de les dissimuler.
- Pour les vérandas, une harmonie avec les ouvertures en façade sera recherchée.

## **ARTICLE NH 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les normes minimum suivantes sont exigées :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place et demi par logement pour les immeubles collectifs,
- 2 places de stationnement par logement pour les maisons unifamiliales.

Pour les constructions à usage commercial ou artisanal et pour les bureaux, le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de services, et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs.

Pour évaluer les besoins, les normes indiquées à l'annexe du présent règlement peuvent servir de référence.

## **ARTICLE NH 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES - D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) Les aires de stationnement\* doivent comporter des plantations, à raison d'un arbre pour 5 places de stationnement.

## **ARTICLE NH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols quel que soit le type de construction.

## CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

En règle générale, les zones N sont inconstructibles. Cependant il existe des sous secteurs où certaines installations sont autorisées.

- a. le secteur **N** où la protection est maximum,
- le secteur **N1** où les installations à caractère sportif, touristiques ou de loisir sont autorisées

**Il existe des sous secteurs Nr et N1r correspondant à des zones exposées à des risques naturels importants où les occupations et utilisations sont strictement limitées : secteur à risque d'inondabilité de la Loire et de l'Arzon. Le degré de risque est précisé dans le PPRI joint en annexe, le règlement du PPRI s'applique pour ces secteurs.**

## RAPPELS

- 1 - L'édification des clôtures\* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L 441-2 du Code de l'Urbanisme.
- 2 - Les installations et travaux divers\*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L 442-1 du Code de l'Urbanisme.
- 3- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-1 et suivants du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés\* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés\* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 5 - Les démolitions ne sont pas soumises au permis de démolir sauf dans les secteurs où s'applique l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 (champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit). Dans ces secteurs, les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément aux articles L 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

a) Les constructions à usage :

- d'habitation
- hôtelier, sauf en zone N1
- de commerce,
- d'entrepôt,
- d'équipements collectifs\*,sauf en zone N1
- artisanal ou industriel
- de bureaux et de service, sauf en zone N1

b) les lotissements

c) les installations classées \* soumises à autorisation dans le cadre de la loi du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles prévues à l'article N2.

d) les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons ou ordures, de véhicules désaffectés dès lors que la superficie occupée atteint 5 mètres carrés et qu'ils sont visibles de l'extérieure de la propriété. Cependant les dépôts nécessaires à l'exercice des activités artisanales seront autorisés sous réserve que des mesures soient prises pour les masquer.

e) les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées soit par d'anciens véhicules désaffectés soit par des abris en quelques matériaux que ce soit dès lors que leur superficie dépasse 2 mètres carrés ou que leur hauteur dépasse 2 mètres.

f) les caravanes isolées, les créations ou extensions de camping et de caravaning sauf en zone N1

h) Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.

g) l'ouverture de carrières et les ballastrières

h) Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.

**Dans les secteurs Nr et N1r se reporter au règlement du PPRI.**

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

Sont admis :

Dans les secteurs N, N1 uniquement :

- a) Les travaux suivants concernant les constructions existantes sous réserve que l'emprise au sol\* soit au moins égale à 60 m<sup>2</sup> :
- l'aménagement\* et l'extension\* des constructions à usage d'habitation dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de SHOB totale (étant précisé que si une construction existante a déjà atteint ce

seuil, une extension pourra néanmoins être autorisée dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de SHOB supplémentaire, cette extension ne pouvant être autorisée qu'une seule fois),

- l'aménagement\* et l'extension\* des constructions à usage d'activités économiques autres qu'agricoles et de tourisme, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
  - l'aménagement\* et l'extension\* des constructions nécessaires à une exploitation agricole
  - l'aménagement\* et l'extension\* des constructions anciennement à usage agricole en vue de l'habitation ou d'une activité économique autre qu'agricole, sous réserve qu'après travaux, la SHOB n'excède pas 250 m<sup>2</sup> pour les constructions à usage d'habitation et l'emprise au sol\* n'excède pas 250 m<sup>2</sup> pour les constructions à usage d'activité économique
  - la reconstruction\* des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- b) Les constructions à usage d'annexes\* lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante et dans la limite totale de 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*.
- c) Les constructions à usage de piscine lorsqu'elle constitue sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante.
- d) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*.
- e) Les locaux techniques nécessaires à l'exploitation forestière ainsi que les constructions de type "refuge".
- f) les affouillements et exhaussements de sol\* dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone (exemple : retenue collinaire).

**Dans les secteurs NL uniquement sont autorisées les constructions à usage :**

- d'équipement collectif \* nécessaires à la pratique des loisirs.
- d'activités annexes induites par l'activités principale de loisirs.
- d'habitation si elles sont destinées à loger ou abriter des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des établissements existants ou autorisés dans la zone.
- d'hébergement touristique :gîtes, habitations légères de loisirs, campings et caravanings

**Dans le secteur Nr et N1r se reporter au règlement du PPRI.**

**ARTICLE N 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES**

**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 tous temps sur les fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir. En outre elles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, sécurité routière, etc...)

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sera autorisé sur celle de ces voies qui présente le moins de gêne ou de risque pour la circulation.



**ARTICLE N 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS ET  
EVENTUELLEMENT PRECONISATION POUR L'ASSAINISSEMENT  
INDIVIDUEL****EAU :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable, et desservie par une canalisation de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

Les établissements industriels devront être alimentés en eau par des conduites permettant l'implantation de poteaux d'incendie de 100 mm ayant un débit de 17 litres/seconde, si une telle alimentation n'est pas possible, l'autorisation de construire sera subordonnée si nécessaire à la création d'une réserve d'eau d'incendie de capacité proportionnée à l'importance et à la destination de l'établissement.

**ASSAINISSEMENT :****Eaux usées domestiques :**

En zone d'assainissement collectif toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En zone d'assainissement non collectif les eaux usées doivent être traitées par un système d'assainissement individuel adapté au terrain, dans le respect du plan de zonage d'assainissement et conformément au Document Technique Unifié (D.T.U n°64.1).

**Eaux non domestiques (eaux agricoles et industrielles) :**

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation de déversement donnée par l'exploitant du système d'assainissement, conformément à l'article L 35-8 du code de la santé publique.

En outre, une convention de rejet est généralement établie entre l'exploitant et l'industriel, se reporter au règlement d'assainissement.

**Eaux pluviales :**

Lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés ...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Il pourra être imposé un branchement distinct pour les eaux pluviales et les eaux usées.

**Eaux de piscine :**

Conformément à l'article 22 du décret du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées mentionnées aux articles L 2224 - 8 et L 2224 -10 du Code Général des Collectivités Territoriales, les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité sous forme de convention de rejet conformément au code de la santé publique.

**ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS JUSTIFIEES PAR UN  
DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

Sans objet

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

Les dispositions du présent article, ainsi que les marges de reculement portées au plan de zonage, ne s'appliquent pas aux aménagements, extensions mesurées ou bâtiments annexes des constructions existantes déjà en dérogation, sous réserve que cette dernière n'en soit pas aggravée.

SONT APPLICABLES LES DISPOSITIONS SUIVANTES :

Sauf indication contraire portée au plan, toute construction nouvelle doit être édifiée à plus de 4 mètres au moins de l'axe des voies publiques existantes ou prévues au plan.

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

Les constructions peuvent être édifiées en jouxtant une ou plusieurs limites séparatives.

Dans tous les cas où les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure à la moitié de la différence d'altitude entre les deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*
- pour les piscines.

**ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

**ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

**ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur\* maximale des constructions comptée à l'égout de toiture au point le plus bas du terrain naturel initial ne peut dépasser 8 mètres

Cette hauteur peut être portée à 12 mètres pour les superstructures en zone N1

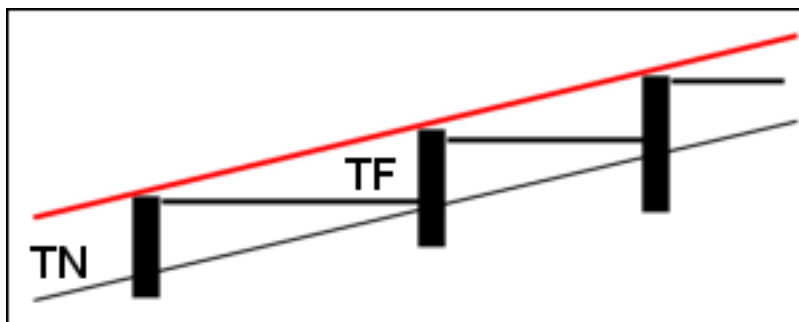
**ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages ; en particulier elle doivent s'adapter étroitement au terrain naturel.

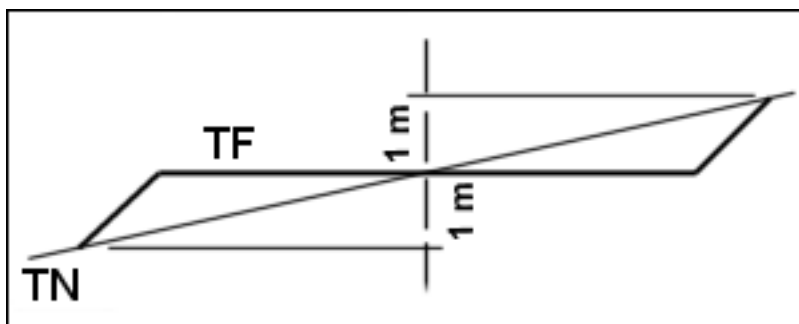
Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel.

- dans le cas d'un terrain en pente, l'équilibre déblais/remblais devra être recherché et les murs de soutènement devront être limités au maximum afin de réduire l'impact visuel sur le site ; les constructions doivent s'adapter à la pente du terrain, il est préférable d'utiliser des murets de soutènement successifs intégrés à l'architecture générale du projet.



En ce qui concerne les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes, la hauteur du déblai ou du remblai, constituant le sol fini, ne doit pas excéder 1m.



Pour des terrains dont la pente générale excède 15%, la hauteur des déblais en amont des bâtiments n'est pas réglementée.

- dans le cas d'un terrain plat, les terres de terrassement devront être régalingées en pente douce ;
- dans tous les cas, les buttes de terre sont interdites pour éviter l'effet "taupinière".

#### Sont interdits :

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

Les imitations de matériaux (fausses briques, faux pans de bois, etc...)

L'emploi à nu en parement de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un enduit

#### Toitures :

- La pente des toits doit être inférieure à 30° (57%)
- le faîtage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.
- Les toitures des bâtiments d'habitation doivent être en tuiles de teinte rouge brique à grande onde (les tuiles vieilles ou de teinte brune sont interdites)
- pour les bâtiments autres qu'à usage d'habitation, les matériaux utilisés doivent être tels qu'ils puissent être apparentés comme aspect et comme couleur à la tuile de teinte rouge.
- en pignon les rives seront réalisées sans débord de panne.
- les toitures terrasses sont interdites.

#### Murs et enduits :

Le parement extérieur des murs, s'il n'est pas en maçonnerie de pierre de pays apparente ni en bois doit être constitué avec un mortier de grain grossier et de couleur claire ou pastelle composé de chaux grasse et de sable de carrière ou d'un revêtement adapté au support. Toutes les façades feront l'objet d'un traitement harmonieux s'intégrant dans l'environnement.

Les enduits projetés à la tyrolienne sont interdits.

Pour les maçonneries de pierres le rejointoiement sera réalisé au mortier de chaux au même nu que les pierres. Les joints lissés au fer sont interdits.

En cas d'emploi de matériaux contemporains (bardage métallique ou bois apparent) la teinte choisie sera d'un ton neutre qui s'intègre à l'environnement.

#### Ouvertures :

Dans le cas de constructions « traditionnelles » les ouvertures devront être plus hautes que larges, de proportions sensiblement équivalentes à celles des maisons anciennes se situant aux alentours.

#### Clôtures :

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

Les clôtures doivent être de conception simple.

Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.

L'harmonie doit être recherchée :

- dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes
- dans leur aspect (couleur, matériaux, etc ...) avec la construction principale

Des haies vives en limite de voies ou des parcelles pourront être imposées.

Les haies vives seront panachées et composées d'essences champêtres locales (prunelliers, noisetiers, aubépines, églantiers, sureaux, fusains....) et ne comportant au maximum qu'un tiers d'arbustes persistants. La haie sera taillée ou en port libre. Une taille uniforme n'est pas recommandée. Sa hauteur totale ne devra pas dépasser 2,00 m . Sauf émergences ponctuelles de quelques arbustes intéressants par leur port naturel, leur feuillage ou leur floraison.

Concernant les bâtiments de caractère architectural repérés sur le plan de zonage, tous travaux de restauration devront être conduits selon les méthodes traditionnelles

### **ARTICLE N 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

### **ARTICLE N 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

b) Les aires de stationnement\* doivent comporter des plantations.

### **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL\***

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol

## Titre 6 - Définitions

**AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL**

Tous travaux de remblai ou de déblai. Dans le cas où la superficie excède 100 m<sup>2</sup> et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 m (ex. bassin, étang), ces travaux sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

Les affouillements du sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils sont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 mètres ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (voir la définition "carrières").

En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992 (rubriques 2.4.0 et 2.7.0 de la nomenclature des opérations soumises à l'autorisation ou à la déclaration en application de l'article 10 de cette loi).

**AIRES DE JEUX ET DE SPORTS OUVERTES AU PUBLIC**

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de kart ou de circuits automobiles,... Ces aménagements sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

**ALIGNEMENT**

Limite entre les fonds privés et le domaine public routier. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas.

**AMENAGEMENT**

Tous travaux (même créateur de surface hors œuvre nette) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

**ANNEXE**

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur la même assiette foncière un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel, ...).

**ASSOCIATION FONCIERE URBAINE (A.F.U.)**

Les A.F.U. sont une variété d'associations syndicales de propriétaires. L'article L 322-2 du Code de l'Urbanisme énumère les objets possibles des A.F.U., notamment remembrer, grouper des parcelles ou restaurer des immeubles. Les A.F.U. peuvent être libres, autorisées ou bien constituées d'office.

**CARAVANE**

Est considéré comme caravane, tout véhicule ou élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même ou de se déplacer par traction (voir également la définition relative au stationnement des caravanes et la notion de garage collectif de caravanes introduite dans la définition intitulée : dépôts de véhicules).

**CARRIERE**

Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux article 1<sup>er</sup> et 4 du Code Minier, ainsi que les affouillements du sol (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

**CLOTURE**

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace, subordonnée à une déclaration préalable prévue aux articles L 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, si elle n'est pas nécessaire à l'activité agricole ou forestière.

**COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)**

Rapport entre l'emprise au sol de la construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

**COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Rapport entre la surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

**CONCEPTION BIOCLIMATIQUE**

L'objectif de la conception bioclimatique est d'obtenir des conditions de vie et de confort d'ambiance adéquats et agréables (température, luminosité, humidité,...) De la manière la plus naturelle possible, en mettant avant tout en œuvre des moyens architecturaux tels que l'orientation du bâtiment, les énergies renouvelables, le choix des matériaux soit parce qu'ils sont disponibles sur le site soit parce qu'ils utilisent le moins possible d'énergies extérieures au site y compris au cours de leur mise en œuvre et de leur acheminement.

Dans le cadre de la conception bioclimatique, les éléments clés à prendre en compte sur le bâti sont :

- Optimiser l'inertie thermique à l'aide d'outils de simulation thermique dynamique et à la mise en œuvre de parois et toitures efficaces donc notamment par le biais d'un choix de matériaux et dispositifs efficaces.
- Assurer le confort d'été en évitant les climatisations puissantes (en autres grâce à l'inertie des parois et donc au choix des matériaux).
- Trouver les bons compromis entre la luminosité naturelle, l'éblouissement et le confort thermique en hiver comme en été.
- Maîtrise le recours à la lumière artificielle.
- Trouver des solutions de protection solaire permettant d'éviter les surchauffes d'été tout en laissant pénétrer la lumière dans le bâtiment et en favorisant les apports gratuits en hiver.
- Assurer l'étanchéité à l'air.

Enfin une orientation en fonction de la courbe solaire, et éviter le plus possible les projets invasifs (par un terrassement excessif et par l'imperméabilisation des sols, y compris celle liées aux parcours) semblent des critères essentiels en préalable à tout raisonnement.

**CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITE ECONOMIQUE**

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- hôtelier,

- de commerce,
- de bureaux ou de services,
- artisanal,
- industriel,
- d'entrepôts commerciaux,
- de stationnement,
- agricole,

et d'une façon générale, toutes les constructions qui ne sont pas à usage d'habitation, d'annexes, d'équipement collectif, ou qui ne constituent pas des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics.

### **CONSTRUCTIONS A USAGE ARTISANAL**

Il s'agit des constructions abritant des activités inscrites au registre des métiers et employant au maximum dix salariés.

### **CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENT COLLECTIF**

Il s'agit des constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, etc...) ainsi que des constructions privées de même nature qui sont d'intérêt général.

### **CONSTRUCTIONS A USAGE D'ENTREPOT COMMERCIAL**

Ces bâtiments à double usage d'entrepôt et commercial sont à distinguer des bâtiments à usage commercial dont les surfaces de réserve ne sont pas accessibles au public.  
(exemples de bâtiments d'entrepôt commercial : Magasin de vente de moquette, Hall d'exposition - vente, meubles, etc...)

### **CONSTRUCTIONS A USAGE DE STATIONNEMENT**

Il s'agit des parcs de stationnement en silo ou souterrain qui ne constituent pas de SHON, mais qui comportent une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de construire. Ils concernent tant les garages nécessaires à la construction (et imposés par l'article 12 du règlement) que les parcs indépendants d'une construction à usage d'habitation ou d'activité.

### **DEPOTS DE VEHICULES**

Ce sont par exemple :

- les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,
- les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux,
- les garages collectifs de caravanes.

Dans le cas où la capacité d'accueil de ces dépôts est d'au moins dix unités, ils sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

En ce qui concerne le stockage de véhicules hors d'usage, une demande d'autorisation est nécessaire au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement lorsque la superficie de stockage est supérieure à 50 mètres carrés.

### **EMPRISE AU SOL**



Il s'agit de la projection verticale au sol du volume hors œuvre du bâtiment.

### **ESPACE BOISE CLASSE**

Voir annexe n° 4.

### **EMPLACEMENT RESERVE**

Voir annexe page n° 5.

### **EXPLOITATION AGRICOLE**

1 - L'exploitation agricole est une unité économique, dirigée par un exploitant, mettant en valeur la surface minimum d'installation.

Dans le cas d'une association d'exploitants, la surface de mise en valeur doit être au moins égale au produit :

Surface minimum d'installation X nombre d'associés.

2 - Les bâtiments nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole sont :

- les bâtiments d'exploitation,
- les bâtiments d'habitation, dans la limite d'une construction par ménage d'exploitants.

### **EXTENSION**

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

### **GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES**

Voir dépôts de véhicules.

### **HABITATION DE TYPE INDIVIDUEL**

Construction comportant un logement ou plusieurs logements sans parties communes bâties.

### **HABITATION DE TYPE COLLECTIF**

Construction comportant au moins deux logements desservis par des parties communes.

### **HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS**

Constructions à usage non professionnel destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R 111-16 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Leur implantation ne peut être autorisée que dans les conditions définies à l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme.

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de ce bâtiment, à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

Au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments, ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1<sup>er</sup> et 4 du Code Minier.

Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

Sont considérés comme installations et travaux divers :

- les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les parcs de stationnement ouverts au public,
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes, susceptibles de contenir au moins dix unités
- les affouillements et exhaussements de sol dont la superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et la dénivellation supérieure à 2 m.

Constitue un lotissement au sens du Code de l'Urbanisme, toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet de porter à plus de 2 le nombre de lots issus de ladite propriété, sauf en matière de partage successoral où le nombre peut être porté à 4 lots sans avoir recours à cette procédure de lotissement.

Dans le cas des zones AU ouvertes à l'urbanisation, il s'agit des opérations réalisées dans le cadre de procédures de lotissements, de permis groupés ou de zones d'aménagement concerté.

Elles recouvrent aussi les opérations telles que la restauration immobilière ou le remembrement (ou groupement de pavillons) réalisées par des associations foncières urbaines.

**OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES D'INTERET COLLECTIF**

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc... ainsi que des ouvrages privés de même nature.

**PARCS DE STATIONNEMENT OUVERTS AU PUBLIC**

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public. Dans le cas où ils comportent au moins 10 unités, ces aménagements sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

**PERMIS GROUPÉS VALANT DIVISION - Article R 421.7.1 du code de l'urbanisme**

C'est le cas lorsque la demande de permis de construire porte sur la construction, sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

**PARCS D'ATTRACTIONS Art. R 442 du Code de l'Urbanisme**

Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à trois mois, pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire.

Ces installations sont soumises à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (article R 442-2 du code de l'urbanisme).

**RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DANS SON VOLUME**

Il s'agit de la reconstruction des bâtiments ayant subi une destruction accidentelle pour quelque cause que ce soit et dont le clos et le couvert étaient encore assurés au moment du sinistre.

**STATIONNEMENT DE CARAVANES**

Le stationnement des caravanes (autres que celles utilisées à l'usage professionnel ou constituant l'habitat permanent de son utilisateur) peut être interdit quelle qu'en soit la durée dans les conditions fixées par l'article R 443-3 du Code de l'Urbanisme et pour les motifs définis par l'article R 443-10.

Si tel n'est pas le cas, le stationnement de six caravanes au maximum, sur un terrain, pendant moins de trois mois par an, consécutifs ou non, n'est pas subordonné à autorisation municipale.

Au-delà de ce délai, le stationnement doit faire l'objet d'une autorisation délivrée par le Maire, sauf si le stationnement a lieu :

- sur un terrain aménagé susceptible d'accueillir les caravanes,
- dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

**SURFACE HORS ŒUVRE NETTE**

C'est la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction (calculées à partir du nu extérieur des murs de façade, au niveau supérieur du plancher) sur laquelle, conformément à l'article R 112-2 du Code de l'Urbanisme, on opère un certain nombre de déductions concernant notamment des surfaces considérées comme non utilisables pour l'habitation ou pour des activités.

Cette surface sert de base à la fois au calcul du coefficient d'occupation des sols et à la taxe locale d'équipement.

## **TERRAIN**

Unité foncière d'un seul tenant, quel qu'en soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

## **TERRAIN POUR L'ACCUEIL DES CAMPEURS ET DES CARAVANES**

Toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle sur un terrain lui appartenant ou dont elle a la jouissance, soit plus de vingt campeurs sous tentes, soit plus de six tentes ou caravanes à la fois, doit au préalable, avoir obtenu l'autorisation d'aménager le terrain et un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé - (article R 443-7 du code de l'urbanisme).

## **Z.A.C.**

Les Zones d'Aménagement Concerté ont pour objet (article R 311-1 du code de l'urbanisme) l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation :

- de constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de service,
- d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés.

Les zones d'aménagement concerté sont des zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés. (Extrait article L 311-1 du code de l'urbanisme).

## Titre 7 - Annexes

## **Annexe 1 - évaluation des besoins en stationnement**

Les surfaces des aires de stationnement comprenant à la fois les parkings à l'air libre et les garages couverts, y compris la voirie de desserte du parc et les aires de manœuvre, peuvent être calculées en fonction de la surface de plancher hors œuvre nette, elles sont au minimum de

- b. 100% pour les constructions à usage commercial de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente,
- c. 50% pour les autres activités
- d. 1,5 places par logement pour les constructions à usage d'habitation.

Pour les équipements suivants, les normes à appliquer sont les suivantes :

Etablissements hospitaliers : 50 places de stationnement pour 100 lits

Lycées et collèges : 1 place de stationnement pour 20 élèves

Ecoles primaires : 1 place de stationnement par classe plus 1 place par emploi administratif

Hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre plus 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

Ces normes peuvent être minorées ou majorées suivant la nature exacte des activités exercées.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus, se référer aux équipements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

**Annexe 2 - Permis de construire****GENERALITES**

11 - Sous réserve de certaines dispositions particulières, l'article L 421-1 du Code de l'Urbanisme stipule :

- Quiconque désire entreprendre ou implanter une construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations doit, au préalable, obtenir un permis de construire. Cette obligation s'impose aux Services Publics et concessionnaires de Services Publics de l'Etat, des Régions, des Départements et des communes, comme aux personnes privées.
- Sous réserve notamment des dispositions visées à l'article L 422-1 du Code de l'Urbanisme (cf. § 12 ci-après), le même permis est exigé pour les travaux exécutés sur les constructions existantes, lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur ou leur volume, ou de créer des niveaux supplémentaires.
- Ce permis n'est pas exigé pour l'installation de dispositifs ayant la qualification de publicité, d'enseigne ou de préenseigne, au sens de la loi n° 79-1150 du 28 décembre 1979.
- Ce permis n'est pas non plus exigé pour les ouvrages qui, en raison de leur nature ou de leur très faible dimension, ne peuvent être qualifiés de construction au sens du présent chapitre. C'est le cas notamment des travaux ou ouvrages qui n'entrent pas dans le champ d'application du permis de construire et dont la liste figure au paragraphe 2 ci-dessous.

12 - Les dispositions des articles R. 421-3-2 et R. 421-12-2<sup>ème</sup> alinéa du Code de l'Urbanisme sont applicables lorsque le permis de construire concerne une installation classée pour la protection de l'environnement.

- Article R. 421-3-2 : "Lorsque les travaux projetés concernent une installation classée soumise à autorisation ou à déclaration en vertu du Livre V, Titre 1<sup>er</sup> du Code de l'Environnement relatif aux installations classées pour la protection de l'environnement, la demande de permis de construire doit être accompagnée de la justification du dépôt d'autorisation ou de déclaration".
- Article R. 421-12 2<sup>ème</sup> alinéa : "Lorsque la demande de permis de construire concerne une installation classée soumise à autorisation, l'autorité compétente pour statuer fait connaître au demandeur, dans la lettre de notification mentionnée au premier alinéa, que le délai d'instruction de la demande de permis de construire court jusqu'à l'expiration du délai d'un mois suivant la date de clôture de l'enquête publique concernant l'installation classée et que le permis de construire ne pourra lui être délivré avant la clôture de ladite enquête publique".

13 - En application de l'article L 422-1 du Code de l'Urbanisme, sont exemptés du permis de construire :

- les constructions ou travaux couverts par le secret de la défense nationale, les travaux de ravalement, les travaux des immeubles classés,
- certaines constructions ou travaux relatifs à la défense nationale ou aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics,
- les constructions ou travaux dont la faible importance ne justifie pas l'exigence d'un permis de construire.

Les constructions ou travaux exemptés du permis de construire, à l'exception de ceux couverts par le secret de la défense nationale, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès du Maire de la commune avant commencement des travaux (cf. liste au § 3 ci-dessous).

**LISTE DES OUVRAGES OU TRAVAUX N'ENTRANT PAS DANS LE CHAMP D'APPLICATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE, N'ETANT PAS SOUMIS A L'OBLIGATION DE DECLARATION PREALABLE (Art. R 421-1 du Code de l'Urbanisme)**

Il s'agit notamment des travaux ou ouvrages suivants :

2.1 - Lorsqu'ils sont souterrains, les ouvrages ou installations de stockage de gaz ou fluides et les canalisations, lignes ou câbles.

2.2 - Les ouvrages d'infrastructure des voies de communication ferroviaires, fluviales, routières ou piétonnières, publiques ou privées, ainsi que les ouvrages d'infrastructure portuaire ou aéroportuaire.

2.3 - Les installations temporaires implantées sur les chantiers et directement nécessaires à la conduite des travaux ainsi que les installations temporaires liées à la commercialisation d'un bâtiment en cours de construction.

2.4 - Les modèles de construction implantés temporairement dans le cadre de foires expositions et pendant leur durée.

2.5 - Le mobilier urbain implanté sur le domaine public.

2.6 - Les statues, monuments et oeuvres d'art, lorsqu'ils ont une hauteur inférieure ou égale à 12 m au-dessus du sol et moins de 40 m<sup>3</sup> de volume.

2.7 - Les terrasses dont la hauteur au-dessus du sol n'excède pas 0,60 m.

2.8 - Les poteaux, pylônes, candélabres ou éoliennes d'une hauteur inférieure ou égale à 12 m au-dessus du sol, ainsi que les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont aucune dimension n'excède 4 m et, dans le cas où l'antenne comporte un réflecteur, lorsqu'aucune dimension de ce dernier n'excède 1 m.

2.9 - Sans préjudice du régime propre aux clôtures, les murs d'une hauteur inférieure à 2 m.

2.10 - Les ouvrages non prévus aux 2.1 à 2.9 ci-dessus dont la surface au sol est inférieure à 2 m<sup>2</sup> et dont la hauteur ne dépasse pas 1,50 m au-dessus du sol.

**LISTE DES OUVRAGES OU TRAVAUX EXEMPTES DU PERMIS DE CONSTRUIRE MAIS SOUMIS A L'OBLIGATION DE DECLARATION PREALABLE (Art. R 422-2 du Code de l'Urbanisme)**

Il s'agit notamment des travaux et ouvrages suivants :

3.1 - Les travaux de ravalement.

3.2 - Les reconstructions ou travaux à exécuter sur les immeubles classés au titre de la législation sur les monuments historiques, contrôlés dans les conditions fixées par cette législation.

3.3 - Les outillages nécessaires au fonctionnement de services publics et situés dans les ports ou les aéroports ou sur le domaine public ferroviaire.

3.4 - Les ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité de la circulation maritime, fluviale, ferroviaire, routière ou aérienne.



|                      |
|----------------------|
| <b>AR Prefecture</b> |
| Reçu le 10/10/2023   |

3.5 - En ce qui concerne le service public des télécommunications ou de télédiffusion, les ouvrages techniques dont la surface hors œuvre brute ne dépasse pas 100 m<sup>2</sup>, les poteaux et pylônes de plus de 12 m au-dessus du sol et les installations qu'ils supportent.

3.6 - En ce qui concerne les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution de gaz, les postes de sectionnement, de coupure, de détente et de livraison.

3.7 - En ce qui concerne les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique, les ouvrages et accessoires des lignes dont la tension est inférieure à 63 kilovolts et dont la longueur ne dépasse pas 1 kilomètre, ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup> et la hauteur inférieure à 3 m.

3.8 - En ce qui concerne les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics d'alimentation en eau potable et d'assainissement, les ouvrages techniques dont la surface au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup> et la hauteur inférieure à 3 m.

3.9 - Les classes démontables mises à disposition des écoles ou des établissements d'enseignement pour pallier les insuffisances temporaires d'accueil, d'une surface hors œuvre brute maximale de 150 m<sup>2</sup>, sous réserve que la surface totale des bâtiments de ce type n'excède pas 500 m<sup>2</sup> sur le même terrain.

3.10 - Les travaux consistant à implanter, dans les conditions prévues à l'article R 444-3, une habitation légère de loisirs de moins de 35 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette, ainsi que les travaux consistant à remplacer une habitation légère de loisirs par une nouvelle habitation légère de loisirs de superficie égale ou inférieure.

3.11 - Les piscines non couvertes.

3.12 - Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure à 1,50 m sans toutefois dépasser 4 m, et dont la surface hors œuvre brute n'excède pas 2000 m<sup>2</sup> sur un même terrain.

3.13 - Les constructions ou travaux non prévus aux 3.1 à 3.12 ci-dessus n'ayant pas pour effet de changer la destination d'une construction existante et :

- qui n'ont pas pour effet de créer une surface de plancher nouvelle (par exemple, les modifications de l'aspect extérieur d'une construction existante, le percement ou la suppression d'une ouverture, la réfection d'un toit, la création d'auvents),
- ou qui ont pour effet de créer, sur un terrain supportant déjà un bâtiment, une surface de plancher hors œuvre brute inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> (il s'agit de petites constructions : garages, remises, hangars, silos, abris de jardin, adjonction d'une pièce d'habitation, d'une loggia, d'un cap d'ascenseur extérieur, d'un atelier de bricolage).

Toutefois, les constructions ou travaux mentionnés ci-dessus ne sont pas exemptés du permis de construire lorsqu'ils concernent des immeubles inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

Sont également soumis à déclaration préalable les clôtures projetées dans les communes dotées d'un P.L.U. opposable en application des articles L 441-1 et 2 du code de l'urbanisme (toutefois, si la clôture envisagée entoure une construction pour laquelle un permis de construire est demandé, la déclaration n'est pas nécessaire, l'autorisation de construire suffit).

## ***Annexe 3 - Articles du Règlement National d'Urbanisme***

### ***applicables même en présence d'un Plan Local d'Urbanisme***

#### **Article R 111-2**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

#### **Article R 111-3.2**

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

#### **Article R 111-4**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

**Article R 111-14.2**

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76-628 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

**Article R 111-15**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du deuxième alinéa de l'article R 122-22.

**Article R 111-21**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**Article L 111-1.4**

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 m de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan local d'urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il en est de même, dans les communes non dotées d'un Plan Local d'Urbanisme, lorsqu'une étude attestant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages, ayant reçu l'accord de la commission départementale des sites, est jointe à la demande d'autorisation du projet.

**Article L 122-1**

Les programmes locaux de l'habitat, les plans de déplacements urbains, les schémas de développement commercial, les plans locaux d'urbanisme, les plans de sauvegarde et de mise en valeur, les cartes communales, les opérations foncières et les opérations d'aménagement définies par décret en Conseil d'Etat, doivent être compatibles avec les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur. Il en est de même pour les autorisations prévues par les articles 29 et 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat.

**Article R 122-5**

Les opérations foncières et les opération d'aménagement mentionnées au dernier alinéa de l'article L.122-1 sont :

1. les zones d'aménagement différé et les périmètres provisoires de zones d'aménagement différé ;
2. les zones d'aménagement concerté,
3. les lotissements, les remembrements réalisés par des associations foncières urbaines et les constructions soumises à autorisations, lorsque ces opérations ou constructions portent sur une surface hors œuvre nette de plus de 5 000 mètres carrés,
4. la constitution, par des collectivités et établissements publics, de réserves foncières de plus de cinq hectares d'un seul tenant.

## ***Annexe 4 : Règles d'urbanisme des lotissement et P.L.U.***

**Loi n° 86-13 du 06 janvier 1986**

**relative à diverses simplifications administratives**

En application du nouvel article L 315-2.1 du code de l'urbanisme, lorsqu'un Plan Local d'Urbanisme a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement, cessent de s'appliquer au terme de 10 années, à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

Toutefois, lorsqu'une majorité de co - lotis (soit les deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie du lotissement ou les trois quarts des propriétaires détenant au moins les deux tiers de la dite superficie) a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

L'autorité compétente est :

- le Préfet, lorsque le lotissement concerné est situé dans le périmètre d'une opération d'intérêt national,
- le Maire ou le Président de l'établissement public de coopération intercommunale dans les autres cas.

Ces dispositions ne remettent pas en cause les droits et obligations, régissant les rapports des co-lotis entre eux, contenus dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes en vigueur.

### **Textes : Code de l'Urbanisme**

**Articles L 315-2.1, R 315-44.1, R 315-45 et R 315-46.**

## ***Annexe 5 : Espaces boisés classés***

Les P.L.U peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.

Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal).

Situé dans une zone urbaine l'espace boisé classé est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

**Référence : Article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.**

## ***Annexe 6 : Emplacements réservés***

**(Article L 123-1 et L 123-2 du Code de l'Urbanisme)**

Ils permettent à la puissance publique de réserver des terrains nécessaires à la réalisation future :

- de voies et ouvrages publics, d'installation d'intérêt général et d'espaces verts,
- de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Ils permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Le classement en emplacement réservé s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (quadrillage oblique). Il est explicité par une liste qui fixe la destination de la réserve, ainsi que la collectivité bénéficiaire de cette réserve.

Le propriétaire d'un emplacement réservé peut :

- soit conserver son terrain,
- soit le vendre à un tiers,
- soit adresser au bénéficiaire de la réserve une mise en demeure d'acquérir produisant les effets suivants : (voir tableau page suivante)



**SCHEMA RECAPITULATIF DE LA PROCEDURE DE MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR (articles L 123-17, L 230-1 du Code de l'Urbanisme)**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 1 an                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 2 ans                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div>Le PROPRIETAIRE fait une mise en demeure d'acquérir, qu'il adresse au Maire de la commune</div> <div>Le MAIRE accuse réception de la mise en demeure d'acquérir et la transmet au bénéficiaire de l'emplacement réservé</div> <div>Le Bénéficiaire répond à la mise en demeure différemment selon les cas :</div> | <div>Il conclut un accord amiable avec le PROPRIETAIRE dans un délai maximum d'un an</div> <div>Acquisition de terrains</div> <div>Il abandonne l'emplacement réservé faisant l'objet de la mise en demeure d'acquérir</div> <div>Modification ou révision du PLU supprimant l'emplacement réservé dans le délai d'un an</div> <div>Il ne répond pas ou il ne peut conclure d'accord amiable avec le PROPRIETAIRE</div> <div>La procédure de mise en demeure d'acquérir se poursuit</div> | <div>Le PROPRIETAIRE ou le BENEFICIAIRE peut saisir le juge de l'expropriation</div> <div>Si, 3 mois après l'expiration du délai d'un an, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, le PROPRIETAIRE peut demander à l'autorité compétente la levée de l'emplacement réservé</div> <div>Mise à jour du PLU supprimant l'emplacement réservé</div> | <div>Le prix d'acquisition doit être payé dans un délai maximum de 2 ans à compter de la réception de la mise en demeure d'acquérir</div> <div>Transfert de la propriété</div> |