

Modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme

AR Prefecture

063-216300665-20260320-D2026_22-DE
Reçu le 27/03/2026
Publié le 27/03/2026

5

REGLEMENT



Révisions et modifications :

- Révision simplifiée n°1 du PLU approuvée le 9 décembre 2008
- Modification simplifiée n°1 du PLU approuvée le 7 novembre 2009
- Révision simplifiée n°2 du PLU approuvée le 6 juin 2011
- Modification n°1 du PLU approuvée le 6 juin 2011
- Révision simplifiée n°3 du PLU approuvée le 3 mai 2012
- Modification simplifiée n°2 du PLU approuvée le 24 novembre 2017
- Modification simplifiée n°3 du PLU approuvée le 20 mars 2026



AR Prefecture

063-216300665-20260320-D2026_22-DE

Reçu le 27/03/2026

Publié le 27/03/2026

AR Prefecture

063-216300665-20260320-D2026_22-DE
Reçu le 27/03/2026
Publié le 27/03/2026

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	4
Article DG 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	5
Article DG 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT ET DES AUTRES LÉGISLATIONS	5
Article DG 3 - PRISE EN COMPTE DU RISQUE D'INONDATION	6
Article DG 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	6
TITRE II - Dispositions applicables aux ZONES URBAINES	8
REGLEMENT DE LA ZONE Ud	9
REGLEMENT DE LA ZONE Ug	13
REGLEMENT DE LA ZONE Uf	17
TITRE III – Dispositions applicables aux ZONES A URBANISER	21
REGLEMENT DE LA ZONE AUg	22
REGLEMENT DE LA ZONE AUI	26
TITRE IV – Dispositions applicables aux ZONES AGRICOLES	29
REGLEMENT DE LA ZONE A	30
TITRE V – Dispositions applicables aux ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	34
REGLEMENT DE LA ZONE N	35
TITRE VI – Dispositions ANNEXES	39
ANNEXE 1 : DEFINITIONS.....	40
ANNEXE 2 : ARTICLES LEGISLATIFS POUVANT S'APPLIQUER	45
ANNEXE 3 : LISTE DES ESSENCES LOCALES CONSEILLEES	47
ANNEXE 4 : CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES	47

AR Prefecture

063-216300665-20260320-D2026_22-DE
Reçu le 27/03/2026
Publié le 27/03/2026

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

AR Prefecture

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

Recu le 27/03/2026
Publié le 27/03/2026

Article DG 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **CELLES-SUR-DUROLLE**.

Il fixe, sous réserve des droits des tiers et du respect de toute autre réglementation en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

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

a) Sont et demeurent applicables au territoire communal les articles suivants du Code de l'Urbanisme

- R.111.2. Refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- R.111.3.2 Refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- R.111.4. Constructions dont l'accès est dangereux pour la sécurité.
- R.111.14.2 Délivrance du permis de construire dans le respect des préoccupations d'environnement.
- R.111.15 Directives Nationales d'Aménagement.

R.111.21 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.

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

Restent également applicables, nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme, les articles L.111.7 et suivants, R.111.26.2, L.123.6, L.123.17, R.123.13, L.313-2 qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de construction, installations ou opérations :

1. Susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreux :
 - soit l'exécution de travaux publics dès que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés à ce projet ont été délimités (article L.111.10).
 - soit la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le Conseil Municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département (article L.111.10).
 - soit l'exécution du futur plan, lorsque la révision du Plan Local d'Urbanisme a été ordonnée par l'autorité administrative (article L.123.6).
2. A réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique et ce, dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (article L.111.9).

AR Prefecture

3. ~~063180665 - effet de modifier l'état des immeubles compris à l'intérieur des secteurs dits "secteurs sauvegardés" et ce pendant la période comprise entre la délimitation du secteur et l'intervention de l'acte rendant public le plan de sauvegarde et de mise en valeur (article L.313.2).~~

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

- Le Code de Santé Publique
- le Code Civil
- le Code de la Construction et de l'Habitation
- le Code de la Voirie Routière
- le Code des Communes
- le Code Forestier
- le Règlement Sanitaire Départemental
- le Code Minier
- le Code Rural
- le Code de l'Environnement
- les autres législations et réglementations en vigueur

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

Application des articles L.315.1 et suivants et R.315.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les règles propres aux lotissements cessent de s'appliquer 10 ans après l'autorisation de lotir ; les règles du PLU en vigueur s'y substituent automatiquement, sauf dispositions contraires arrêtées par les colotis.

Article DG 3 - PRISE EN COMPTE DU RISQUE D'INONDATION

La commune est traversée d'Est en Ouest par la rivière de la Durolle et est concernée par un risque d'inondation de type torrentiel et péri-urbain.

Une étude de Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation est en cours.

L'étude hydraulique réalisée, en préalable au PPRNPI, a été prise en compte. Les zones d'aléas ont été reportées sur le plan de zonage à titre d'information, le zonage pouvant encore évoluer. Dans ces secteurs, il est impératif de se reporter au projet de règlement du PPRNPI qui prévoit des prescriptions spécifiques pour ces zones inondables.

Une fois approuvée, ce document deviendra une servitude d'utilité publique qui s'opposera au PLU.

Article DG 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

(articles L.123.1 - L.123.2 - R. 123-4 - R.123.5)

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

AR Prefecture

063-11665206100210210
Recu le 27/03/2026
Publié le 27/03/2026
AR - AU
les différents chapitres du Titre II pour les zones à urbaniser :
(articles L.123.1 – R.123.4 – R.123.6).

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

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

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

- les différents chapitres du Titre IV pour les **zones agricoles : A**
(articles L.123.1 – R.123.4 - R.123.7)

« 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 ».

- les différents chapitres du Titre V pour les **zones naturelles et forestières : N – Nh – Nhc**
(articles L.123.1 - L.123.4 - R.123.4 - R.123.8)

« 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 ».

AR Prefecture

063-216300665-20260320-D2026_22-DE
Reçu le 27/03/2026
Publié le 27/03/2026

TITRE II
Dispositions applicables
aux
ZONES URBAINES

CARACTÈRE DE LA ZONE

Zone urbaine dense du centre bourg de CELLES-sur-Durolle et du hameau des Sarraix. Ces zones remplissent une pluralité de fonctions (habitat, commerces, services, activités artisanales, équipements publics). Les bâtiments sont construits pour la plupart en ordre continu.

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE Ud 1 Occupations Interdites

- les exploitations agricoles et forestières
- les parcs d'attraction
- les dépôts de véhicules non liés à une activité économique
- les terrains de camping, de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs
- les industries
- les installations classées soumises à autorisation

ARTICLE Ud 2 Occupations et utilisations du sol SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 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.

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE Ud 3 ACCÈS et VOIRIE

- les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.
- Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée qui réponde à l'importance ou à la destination de la construction et ayant des caractéristiques suffisantes permettant l'accès des véhicules de secours.
- Les accès directs sur les routes départementales, en dehors des portes d'agglomération, s'ils présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, pourront être interdits.

ARTICLE Ud 4 Desserte par les RÉSEAUX

- EAU POTABLE

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

- ASSAINISSEMENT

* Eaux usées

Il est obligatoire de se référer à l'étude de zonage d'assainissement. Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

AR Prefecture

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

En l'absence du réseau public d'assainissement, les constructions comporteront un système d'assainissement non collectif, conforme et adapté au terrain (Cf Annexes Sanitaires - Zonage d'assainissement). Il devra être conçu de façon à être raccordé au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

* Eaux pluviales

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

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

Les eaux doivent :

- soit être évacuées directement vers un déversoir existant
- soit être absorbées en totalité sur le terrain.

- RESEAUX ELECTRICITE ET TELEPHONE

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

ARTICLE Ud 5 **CARACTÉRISTIQUES des terrains**

Non réglementé.

ARTICLE Ud 6 **IMPLANTATION des constructions par rapport aux VOIES et EMPRISES PUBLIQUES (Obligatoire)**

Les constructions doivent être édifiées en relation avec le bâti environnant au moment du projet :

- soit à l'alignement des voies,
- soit au nu des façades existantes.

L'extension des bâtiments existants et l'implantation des piscines et des constructions annexes sont libres.

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

ARTICLE Ud 7 **IMPLANTATION des constructions par rapport aux LIMITES SÉPARATIVES (Obligatoire)**

Les constructions implantées à l'alignement des voies publiques ou au nu des façades existantes doivent s'implanter au moins sur une limite séparative de préférence en s'accolant au bâti existant.

Les autres constructions et les constructions annexes doivent s'implanter :

- soit en limite séparative (en respectant les conditions stipulées à l'article 10)
- soit en retrait, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres.

Les aménagements et extensions de constructions existantes édifiées à moins de 3 mètres de la limite séparative sont autorisés dans le prolongement des constructions existantes, sans diminution de recul.

L'implantation des piscines est libre.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

Non réglementé.

ARTICLE Ud 9 Coefficient d'EMPRISE au sol (C.E.S.)

Non réglementé.

ARTICLE Ud 10 HAUTEUR maximum

La hauteur se calcule depuis le terrain naturel initial (avant les travaux d'exhaussement et d'affouillement) jusqu'à l'égout des toitures (verticale de la façade). Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. La hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Pour les constructions implantées à l'alignement de la voie ou au nu des façades existantes, la hauteur sera déterminée par l'immeuble mitoyen le plus élevé, avec une tolérance de plus ou moins deux mètres.

La hauteur des constructions implantées en limite séparative est limitée à 4 mètres sur limite, à moins de jouxter une construction d'une hauteur supérieure édifée antérieurement ou simultanément en limite, à condition de respecter la hauteur du bâtiment voisin. L'aménagement de bâtiment existant en limite séparative et d'une hauteur de plus de 4 mètres sur limite séparative est autorisé.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

- Les expressions architecturales caractéristiques d'autres régions sont exclues.

- Adaptation au terrain :

Les constructions devront s'adapter étroitement au profil du terrain naturel.

- Toitures

Les faitages doivent se situer dans le sens de la longueur des bâtiments. Les toitures seront de type 2 pans minimum au pourcentage de pente compris entre 25 et 45 %.

Les toitures terrasses sont autorisées soit de façon partielle sur une construction, soit en totalité mais à condition que la toiture soit végétalisée.

Les toitures à une seule pente, de pourcentage de pente compris entre 25 et 45 % ne sont autorisées qu'à condition d'être adossées à une construction de taille plus importante ou à un mur de clôture haut ou pour les annexes.

Les couvertures seront réalisées en matériaux apparentés comme aspect et comme couleur à la tuile de couleur rouge brique, sans panachage.

Ces précédentes prescriptions concernant les toitures ne s'appliquent pas aux couvertures des piscines et des vérandas.

- Façades

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être.

Lorsque les constructions ne sont pas réalisées en matériaux naturels, tels que pierre ou bois, leurs enduits de façades doivent être de couleur ocre, se rapprochant de la couleur des façades des bâtiments traditionnels anciens ; les blancs et les couleurs vives sont donc exclus.

Ces précédentes prescriptions concernant les couleurs des façades ne s'appliquent pas aux piscines et aux vérandas, pour lesquelles des couleurs transparentes et translucides sont autorisées.

AR Prefecture

063-2163000 Ouvertures 320-D2026_22-DE

Recu le 27/03/2026

Publie le 27/03/2026

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

- Menuiseries et volets

La couleur blanche est interdite.

- Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et du développement durable

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation ou à la production des énergies renouvelables tels que les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques, les éoliennes individuelles ou groupées, les réserves d'eau, les équipements de géothermie, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter les émissions de gaz à effet de serre, la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales sont autorisés à condition d'en assurer leur bonne intégration architecturale ou paysagère.

- Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

ARTICLE Ud 12 STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE Ud 13 ESPACES LIBRES et PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III – Possibilités maximales d'occupations du sol

ARTICLE Ud 14 Coefficient d'OCCUPATION du sol (C.O.S.)

Non réglementé.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'un espace urbain, construit en général en ordre discontinu, correspondant aux extensions pavillonnaires de CELLES-sur-Durolle. Il s'agit d'une zone mixte regroupant habitat, commerces, services, activités artisanales, équipements publics...

Certaines parcelles sont concernées par le risque d'inondation.

Les parcelles n°303 située « Sous Solières » et n°204 à « la Grande Bergère Est » font l'objet d'une orientation d'aménagement (cf. pièce n°3 du dossier de PLU).

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**ARTICLE Ug 1 Occupations INTERDITES**

- les exploitations agricoles et forestières
- les parcs d'attraction
- les dépôts de véhicules non liés à une activité économique
- les terrains de camping, de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs
- les industries
- les installations classées soumises à autorisation

ARTICLE Ug 2 Occupations et utilisations du sol SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 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 constructions susceptibles de s'insérer dans le bâti existant à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.
- Les entrepôts et les activités artisanales à condition d'être liés à une habitation présente dans la zone et d'avoir une emprise au sol inférieure à 50 m².

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols**ARTICLE Ug 3 ACCÈS et VOIRIE**

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.
- Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée qui réponde à l'importance ou à la destination de la construction et ayant des caractéristiques suffisantes permettant l'accès des véhicules de secours.
- Les accès directs sur les routes départementales, en dehors des portes d'agglomération, s'ils présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, pourront être interdits.

ARTICLE Ug 4 Desserte par les RÉSEAUX**- EAU POTABLE**

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau

AR Prefecture

potable 163-par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes,
conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Recu le 27/03/2026
Publié le 27/03/2026

- ASSAINISSEMENT

* Eaux usées

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

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

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

En l'absence du réseau public d'assainissement, les constructions comporteront un système d'assainissement non collectif, conforme et adapté au terrain (Cf Annexes Sanitaires - Zonage d'assainissement). Il devra être conçu de façon à être raccordé au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

* Eaux pluviales

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

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

Les eaux doivent :

- soit être évacuées directement vers un déversoir existant
- soit être absorbées en totalité sur le terrain.

- RESEAUX ELECTRICITE ET TELEPHONE

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

ARTICLE Ug 5 **CARACTÉRISTIQUES des terrains**

Non réglementé.

ARTICLE Ug 6 **IMPLANTATION des constructions par rapport aux VOIES et EMPRISES PUBLIQUES (Obligatoire)**

L'implantation des constructions est libre.

ARTICLE Ug 7 **IMPLANTATION des constructions par rapport aux LIMITES SÉPARATIVES (Obligatoire)**

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres
- soit en limite séparative (en respectant les conditions stipulées à l'article 10).

Les aménagements et extensions de constructions existantes édifiées à moins de 3 mètres de la limite séparative sont autorisés dans le prolongement des constructions existantes, sans diminution de recul.

Le nu intérieur des bassins des piscines doit être implanté à minimum 3 mètres des limites séparatives.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

Non réglementé.

ARTICLE Ug 9 Coefficient d'EMPRISE au sol (C.E.S.)

Non réglementé.

ARTICLE Ug 10 HAUTEUR maximum

La hauteur se calcule depuis le terrain naturel initial (avant les travaux d'exhaussement et d'affouillement) jusqu'à l'égout des toitures (verticale de la façade). Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. La hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur maximale des constructions est ainsi fixée à 7 mètres.

La hauteur des constructions implantées en limite séparative est limitée à 4 mètres sur limite, à moins de jouxter une construction d'une hauteur supérieure édifiée antérieurement ou simultanément en limite, à condition de respecter la hauteur du bâtiment voisin. L'aménagement de bâtiment existant en limite séparative et d'une hauteur de plus de 4 mètres sur limite séparative est autorisé.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE Ug 11 ASPECT extérieur

- Les expressions architecturales caractéristiques d'autres régions sont exclues.

- Adaptation au terrain :

Les constructions devront s'adapter étroitement au profil du terrain naturel.

- Toitures

Les faitages doivent se situer dans le sens de la longueur des bâtiments.

Les toitures seront de type 2 pans minimum au pourcentage de pente compris entre 25 et 45 %.

Les toitures terrasses sont autorisées soit de façon partielle sur une construction, soit en totalité mais à condition que la toiture soit végétalisée.

Les toitures à une seule pente, de pourcentage de pente compris entre 25 et 45 % ne sont autorisées qu'à condition d'être adossées à une construction de taille plus importante ou à un mur de clôture haut ou pour les annexes.

Les couvertures seront réalisées en matériaux apparentés comme aspect et comme couleur à la tuile de couleur rouge brique, sans panachage.

Ces précédentes prescriptions concernant les toitures ne s'appliquent pas aux couvertures des piscines et des vérandas.

- Façades

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être.

Lorsque les constructions ne sont pas réalisées en matériaux naturels, tels que pierre ou bois, leurs enduits de façades doivent être de couleur ocre, se rapprochant de la couleur des façades des bâtiments traditionnels anciens ; les blancs et les couleurs vives sont donc exclus.

Ces précédentes prescriptions concernant les couleurs des façades ne s'appliquent pas aux piscines et aux vérandas, pour lesquelles des couleurs transparentes et translucides sont autorisées.

AR Prefecture

063-216300 Ouvertures 320-D2026_22-DE

Recu le 27/03/2026

Publie le 27/03/2026

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

- Clôtures

Pour les clôtures le long des voies, lorsqu'un mur de clôture est réalisé, sa hauteur est limitée à 80 cm. Il devra être réalisé en pierres ou bois ou enduit de la même couleur que la construction principale.

* Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et du développement durable

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation ou à la production des énergies renouvelables tels que les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques, les éoliennes individuelles ou groupées, les réserves d'eau, les équipements de géothermie, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter les émissions de gaz à effet de serre, la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales sont autorisés à condition d'en assurer leur bonne intégration architecturale ou paysagère.

* Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

ARTICLE Ug 12 STATIONNEMENT

Les places de stationnement doivent être prévues en dehors des voies publiques.

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

Il est exigé 2 places de stationnement minimum par logement pour les constructions à usage d'habitation. Cette disposition n'est pas imposée dans le cadre de réhabilitation de bâtiments existants.

ARTICLE Ug 13 ESPACES LIBRES et PLANTATIONS

Les plantations d'essence locale existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres autour des constructions devront recevoir une végétation d'essence locale susceptible de mieux intégrer les volumes des bâtiments.

SECTION III – Possibilités maximales d'occupations du sol

ARTICLE Ug 14 Coefficient d'OCCUPATION du sol (C.O.S.)

Non réglementé.

RÈGLEMENT DE LA ZONE Uf**CARACTERE DE LA ZONE**

Zone de type urbain destinée à des activités économiques : industrie, artisanat, activités tertiaires... nécessaires au développement économique local et intercommunal.

Certaines parcelles sont concernées par le risque d'inondation.

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**ARTICLE Uf 1 Occupations INTERDITES**

- les exploitations agricoles et forestières
- les parcs d'attraction
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes non liés à une activité économique
- les terrains de camping, de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs
- l'hébergement hôtelier
- les habitations, sauf celles prévues à l'article 2
- l'ouverture et l'exploitation des carrières
- les équipements sportifs et de loisirs

ARTICLE Uf 2 Occupations et utilisations du sol SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 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 constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient 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 dans la zone et à condition d'être intégrés au bâtiment d'activités.
- L'aménagement et l'extension des constructions d'habitation existantes, y compris les constructions annexes et les piscines liées à ces bâtiments, dans la limite de 20 % de la SHON existante, sans que celle-ci ne puisse excéder 250 m².

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols**ARTICLE Uf 3 ACCÈS et VOIRIE**

- les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.
- Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée qui réponde à l'importance ou à la destination de la construction et ayant des caractéristiques suffisantes permettant l'accès des véhicules de secours.
- Les accès directs sur les routes départementales, en dehors des portes d'agglomération, s'ils présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, pourront être interdits.
- Les nouveaux accès directs sur la R.D. 2089 sont interdits, en dehors des voies de desserte.

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

- ASSAINISSEMENT

* Eaux usées

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

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

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

En l'absence du réseau public d'assainissement, les constructions comporteront un système d'assainissement non collectif, conforme et adapté au terrain (Cf Annexes Sanitaires - Zonage d'assainissement). Il devra être conçu de façon à être raccordé au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

* Eaux pluviales

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

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

Les eaux doivent :

- * soit être évacuées directement vers un déversoir existant
- * soit être absorbées en totalité sur le terrain.

- RESEAUX ELECTRICITE ET TELEPHONE

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

ARTICLE Uf 5 CARACTÉRISTIQUES des terrains

Non réglementé.

ARTICLE Uf 6 IMPLANTATION des constructions par rapport aux VOIES et EMPRISES PUBLIQUES (Obligatoire)

Sauf indication contraire portée sur le plan de zonage, les constructions doivent être édifiées en retrait de 8 mètres minimum de l'axe des voies.

Les aménagements et extensions des constructions existantes édifiées à moins de 8 mètres de l'axe des voies sont autorisés, sous réserve de respecter la distance existante et de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

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

ARTICLE Uf 7 IMPLANTATION des constructions par rapport aux LIMITES SÉPARATIVES (Obligatoire)

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 5 mètres
- soit en limite séparative.

AR Prefecture

Les aménagements et extensions de constructions existantes édifiées à moins de 5 mètres de la limite séparative sont autorisés dans le prolongement des constructions existantes, sans diminution de recul.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE Uf 8 DISTANCE entre DEUX CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Uf 9 Coefficient d'EMPRISE au sol (C.E.S.)

Non réglementé.

ARTICLE Uf 10 HAUTEUR maximum

La hauteur se calcule depuis le terrain naturel initial (avant les travaux d'exhaussement et d'affouillement) jusqu'à l'égout des toitures (verticale de la façade ou verticale des bandeaux dans le cas de toiture terrasse). Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. La hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur maximale des constructions est ainsi fixée à 15 mètres.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE Uf 11 ASPECT extérieur

*** Toitures**

Les faitages doivent se situer dans le sens de la longueur des bâtiments. Les toitures seront de type toiture-terrasse ou toiture au pourcentage de pente compris entre 25 et 45 %.
Les couleurs blanches et vives sont interdites en toiture.

*** Façades**

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être.
Lorsque les constructions ne sont pas réalisées en matériaux naturels, tels que pierre ou bois, la couleur des façades doivent être d'une couleur sombre, d'une teinte s'harmonisant avec celles des bâtiments voisins et s'intégrant dans l'environnement naturel de la construction. Les couleurs vives ou trop claires sont interdites.

*** Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables**

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

*** Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

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

AR Prefecture

ARTICLE Uf 12 STATIONNEMENT

Reçu le 27/03/2026
Publié le 27/03/2026

Les places de stationnement doivent être prévues en dehors des voies publiques.

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

ARTICLE Uf 13 ESPACES LIBRES et PLANTATIONS

Les plantations d'essence locale existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres autour des constructions devront recevoir une végétation d'essence locale susceptible de mieux intégrer les volumes des bâtiments.

SECTION III – Possibilités maximales d'occupations du sol

ARTICLE Uf 14 Coefficient d'OCCUPATION du sol (C.O.S.)

Non réglementé.

AR Prefecture

063-216300665-20260320-D2026_22-DE
Reçu le 27/03/2026
Publié le 27/03/2026

TITRE III
Dispositions applicables
aux
ZONES A URBANISER

CARACTÈRE DE LA ZONE

Zone naturelle d'urbanisation future à dominante d'habitat correspondant à l'extension urbaine réalisée selon la trame de la zone urbaine Ug.

La zone AUg située au Sud du Bourg fait l'objet d'une orientation d'aménagement (cf. pièce n°3 du dossier de PLU).

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE AUg 1 Occupations INTERDITES

- les exploitations agricoles et forestières
- les parcs d'attraction
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes
- les terrains de camping, de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs
- les industries
- les installations classées
- l'hébergement hôtelier

ARTICLE AUg 2 Occupations et utilisations du sol SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 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 entrepôts et les activités artisanales à condition d'être liés à une habitation présente dans la zone et d'avoir une emprise au sol inférieure à 50 m².
- Les constructions et occupations du sol non énumérées à l'article 1 et celles respectant les conditions définies ci-dessus sont admises :
 - Dans la zone AUg présente au Sud du Bourg dès lors que l'extension des réseaux d'eau potable et d'électricité sera réalisée par la commune en un point de la zone, puis à condition de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de l'équipement interne de la zone, en respectant les orientations d'aménagement (cf. pièce n°3 du dossier de PLU).
 - Dans la zone AUg à « la Petite Bruyère », au fur et à mesure de la réalisation de la voirie et de l'équipement en réseaux de la zone par la commune, l'équipement interne étant à la charge des propriétaires.

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE AUg 3 ACCÈS et VOIRIE

- les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.
- Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée qui réponde à l'importance ou à la destination de la construction et ayant des caractéristiques suffisantes permettant l'accès des véhicules de secours.

ARTICLE AUg 4 Desserte par les RÉSEAUX

Reçu le 27/03/2026

Publié le 27/03/2026

EAU POTABLE

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

- **ASSAINISSEMENT**

* **Eaux usées**

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

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

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

* **Eaux pluviales**

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

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

Les eaux doivent :

- * soit être évacuées directement vers un déversoir existant
- * soit être absorbées en totalité sur le terrain.

* **RÉSEAUX ELECTRICITE ET TELEPHONE**

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

ARTICLE AUg 5 CARACTÉRISTIQUES des terrains

Non réglementé.

ARTICLE AUg 6 IMPLANTATION des constructions par rapport aux VOIES et EMPRISES PUBLIQUES (Obligatoire)

L'implantation des constructions est libre.

ARTICLE AUg 7 IMPLANTATION des constructions par rapport aux LIMITES SÉPARATIVES (Obligatoire)

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres
- soit en limite séparative (en respectant les conditions stipulées à l'article 10).

Les aménagements et extensions de constructions existantes édifiées à moins de 3 mètres de la limite séparative sont autorisés dans le prolongement des constructions existantes, sans diminution de recul.

Le nu intérieur des bassins des piscines doit être implanté à minimum 3 mètres des limites séparatives.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

AR Prefecture

063-21630015-00260320-D2026_22-DE

Recu le 27/03/2026

Publie le 27/03/2026

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

* Clôtures

Pour les clôtures le long des voies, lorsqu'un mur de clôture est réalisé, sa hauteur est limitée à 80 cm. Il devra être réalisé en pierres ou bois ou enduit de la même couleur que la construction principale.

* Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et du développement durable

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation ou à la production des énergies renouvelables tels que les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques, les éoliennes individuelles ou groupées, les réserves d'eau, les équipements de géothermie, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter les émissions de gaz à effet de serre, la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales sont autorisés à condition d'en assurer leur bonne intégration architecturale ou paysagère.

* Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

ARTICLE AUg 12 STATIONNEMENT

Les places de stationnement doivent être prévues en dehors des voies publiques.

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

Il est exigé 2 places de stationnement minimum par logement pour les constructions à usage d'habitation.

ARTICLE AUg 13 ESPACES LIBRES et PLANTATIONS

Les plantations d'essence locale existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres autour des constructions devront recevoir une végétation d'essence locale susceptible de mieux intégrer les volumes des bâtiments.

SECTION III – Possibilités maximales d'occupations du sol

ARTICLE AUg 14 : Coefficient d'OCCUPATION du sol (C.O.S.)

Non réglementé.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Zone naturelle d'urbanisation future à dominante touristique et de loisirs destinée à recevoir des équipements collectifs que ce soit culturel, sportif, éducatif ou de loisirs.

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE AUI 1 Occupations INTERDITES

- les exploitations agricoles et forestières
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes
- les installations classées
- les industries
- les activités artisanales
- les bureaux
- les commerces
- l'hébergement hôtelier
- les parcs d'attraction

ARTICLE AUI 2 Occupations et utilisations du sol SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 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 entrepôts à condition d'être liés à une l'activité touristique présente dans la zone et d'avoir une emprise au sol inférieure à 50 m².
- les habitations à condition qu'elles soient destinées à loger ou abriter les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités touristiques existantes ou créées simultanément.
- les constructions et occupations du sol non énumérées à l'article 1 et celles respectant les conditions définies ci-dessus sont admises au fur et à mesure de l'équipement interne de la zone.

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE AUI 3 ACCÈS et VOIRIE

- les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.
- Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée qui réponde à l'importance ou à la destination de la construction et ayant des caractéristiques suffisantes permettant l'accès des véhicules de secours.

ARTICLE AUI 4 Desserte par les RÉSEAUX

- EAU POTABLE

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

AR Prefecture

063-216300
ASSAINISSEMENT 22-DE
Reçu le 27/03/2026
Publié le 27/03/2026
Eaux usées

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

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

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

En l'absence du réseau public d'assainissement, les constructions comporteront un système d'assainissement non collectif, conforme et adapté au terrain (Cf Annexes Sanitaires - Zonage d'assainissement). Il devra être conçu de façon à être raccordé au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

*** Eaux pluviales**

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

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

Les eaux doivent :

- * soit être évacuées directement vers un déversoir existant
- * soit être absorbées en totalité sur le terrain.

*** RESEAUX ELECTRICITE ET TELEPHONE**

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

ARTICLE AUI 5 CARACTÉRISTIQUES des terrains

Non réglementé.

ARTICLE AUI 6 IMPLANTATION des constructions par rapport aux VOIES et EMPRISES PUBLIQUES (Obligatoire)

L'implantation des constructions est libre.

ARTICLE AUI 7 IMPLANTATION des constructions par rapport aux LIMITES SÉPARATIVES (Obligatoire)

L'implantation des constructions est libre à l'intérieur de la zone AUI.
L'implantation des constructions doit respecter un recul de 10 mètres minimum des limites séparatives faisant office de limite de la zone AUI. Cependant, les aménagements et extensions des constructions existantes édifiées à moins de 10 mètres de ces limites séparatives sont autorisés dans le prolongement des constructions existantes, sans diminution de recul.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE AUI 8 DISTANCE entre DEUX CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AUI 9 - Coefficient d'EMPRISE au sol (C.E.S.)

Reçu le 27/03/2026
Publié le 27/03/2026
Non réglementé.

ARTICLE AUI 10 HAUTEUR maximum

La hauteur se calcule depuis le terrain naturel initial (avant les travaux d'exhaussement et d'affouillement) jusqu'à l'égout des toitures (verticale de la façade). Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. La hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur maximale des constructions est ainsi fixée à 15 mètres.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE AUI 11 ASPECT extérieur

* Toitures

Les toitures seront de type toiture-terrasse ou toiture au pourcentage de pente compris entre 25 et 45 %.

Les couleurs blanches ou vives sont interdites en toiture.

* Façades

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être.

Les couleurs blanches ou vives sont interdites en façade.

* Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés à condition de s'intégrer au mieux aux

volumes des constructions, que ce soit en façade ou en toiture (ils devront suivre la pente des toitures).

* Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

ARTICLE AUI 12 STATIONNEMENT

Les places de stationnement doivent être prévues en dehors des voies publiques.

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

ARTICLE AUI 13 ESPACES LIBRES et PLANTATIONS

Les plantations d'essence locale existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres autour des constructions devront recevoir une végétation d'essence locale susceptible de mieux intégrer les volumes des bâtiments.

SECTION III – Possibilités maximales d'occupations du sol

ARTICLE AUI 14 : Coefficient d'OCCUPATION du sol (C.O.S.)

Non réglementé.

AR Prefecture

063-216300665-20260320-D2026_22-DE
Reçu le 27/03/2026
Publié le 27/03/2026

TITRE IV
Dispositions applicables
aux
ZONES AGRICOLES

CARACTÈRE DE LA ZONE

Zone agricole à mettre en valeur en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Certaines parcelles sont concernées par le risque d'inondation.

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE A 1 Occupations INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE A 2 Occupations et utilisations du sol SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- * Les constructions et installations nécessaires à une exploitation agricole :
 - * Tous les bâtiments agricoles et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles.
 - * Toutes les constructions à usage d'habitation nécessaires à une exploitation agricole (cf. annexe du règlement).
 - * Les installations de tourisme à la ferme, complémentaires, accessoires et nécessaires à une exploitation agricole existante, telles que :
 - * camping à la ferme

- * gîtes ruraux, gîtes d'étape, fermes auberges, chambre d'hôtes, ..., à condition d'être réalisés par aménagement ou transformation de bâtiments existants
- * Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à une exploitation agricole et de ne pas compromettre la qualité des paysages.
- * Les constructions et installations nécessaires aux services et/ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le caractère agricole de la zone et/ou la qualité des paysages.
- * La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- * La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs à condition que son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment, et à condition d'être nécessaire à une exploitation agricole.
- * Le changement de destination du bâtiment identifié sur le plan de zonage :
 - * Pour la création d'un logement,
 - * Dans la limite de 150 m² de surface de plancher au total :
 - * L'installation d'un commerce lié à un projet touristique réalisé dans le cadre de la diversification de l'activité agricole
 - * Les locaux nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles.

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE A 3 ACCÈS et VOIRIE

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

AR Prefecture

- Lorsque le terrain est traversé par plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.
- Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée qui réponde à l'importance ou à la destination de la construction et ayant des caractéristiques suffisantes permettant l'accès des véhicules de secours.
- Les accès directs sur les routes départementales, s'ils présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, pourront être interdits.

ARTICLE A 4 Desserte par les RÉSEAUX

- EAU POTABLE

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

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

- ASSAINISSEMENT

*** Eaux usées**

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

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, s'il existe, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Le dispositif d'évacuation doit être prévu dans les parties privatives en séparatif.

En l'absence du réseau public d'assainissement, les constructions comporteront un système d'assainissement non collectif, conforme et adapté au terrain (Cf Annexes Sanitaires - Zonage d'assainissement). Il

devra être conçu de façon à être raccordé au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

*** Eaux pluviales**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe. Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux doivent :

- * soit être évacuées directement vers un déversoir existant
- * soit être absorbées en totalité sur le terrain.

ARTICLE A 5 CARACTÉRISTIQUES des terrains

Non réglementé.

ARTICLE A 6 IMPLANTATION des constructions par rapport aux VOIES et EMPRISES PUBLIQUES (Obligatoire)

Sauf indication particulière portée sur les plans, les constructions doivent être édifiées en retrait de minimum :

- * 35 mètres de l'axe de la R.D. 2089
- * 15 mètres de l'axe des autres routes départementales
- * 8 mètres de l'axe des voies communales.

Les aménagements et extensions de constructions existantes édifiées à une distance inférieure à celle de ces retraits ci-dessus sont autorisés, sous réserve de respecter la distance existante et de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

AR Prefecture

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

ARTICLE A 7 IMPLANTATION des constructions par rapport aux LIMITES SÉPARATIVES (Obligatoire)

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les aménagements et extensions de constructions existantes édifiées à moins de 3 mètres de la limite séparative sont autorisés dans le prolongement des constructions existantes, sans diminution de recul.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE A 8 DISTANCE entre DEUX CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 9 Coefficient d'EMPRISE au sol (C.E.S.)

Non réglementé.

ARTICLE A 10 HAUTEUR maximum

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 9 mètres depuis le terrain naturel initial (avant les travaux d'exhaussement et d'affouillement) jusqu'à l'égout de toiture (c'est-à-dire à la verticale de la façade).

La hauteur maximale des autres constructions est limitée à 15 mètres depuis le terrain naturel initial (avant les travaux d'exhaussement et d'affouillement) jusqu'au sommet de la construction (c'est-à-dire la faitage).

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure respectivement à 9 mètres ou 15 mètres sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

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

ARTICLE A 11 ASPECT extérieur

Pour les constructions à usage d'habitation : se référer à l'article 11 du règlement de la zone urbaine Ug.

Pour les autres constructions :

* Implantation des constructions

L'implantation et le volume du bâtiment devront s'intégrer dans les paysages, et respecter au mieux la topographie.

La façade amont sera intégrée dans le terrain naturel et servira de soutènement.

La plus grande longueur des bâtiments agricoles devra être parallèle aux courbes de niveaux.

* Toitures

Les faitages doivent se situer dans le sens de la longueur des bâtiments.

Les toitures devront être de type 2 pans minimum au pourcentage de pente compris entre 25 et 45 %.

AR Prefecture

Les toitures à une seule pente, de pourcentage de pente compris entre 25 et 45 % ne sont autorisées qu'à condition d'être adossées à une construction de la plus importante ou à un mur de clôture haut ou

Pour les bâtiments agricoles de type tunnel et les silos de stockage, la pente des toitures peut être différente, les toitures en arrondi étant acceptées.

Les couleurs des toitures, si elles sont différentes du rouge, devront être de couleur sombre (vert kaki, gris par exemple), d'une teinte s'harmonisant avec celles des bâtiments voisins et s'intégrant dans l'environnement naturel de la construction. Les toitures de couleur blanche sont interdites. Des couleurs différentes peuvent être autorisées pour assurer une plus grande luminosité et éclairage des bâtiments.

* Façades

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être.

Lorsque les constructions ne sont pas réalisées en matériaux naturels, tels que pierre ou bois, la couleur des façades doivent être d'une couleur sombre (vert kaki, gris par exemple), d'une teinte s'harmonisant avec celles des bâtiments voisins et s'intégrant dans l'environnement naturel de la construction. Les couleurs vives ou trop claires sont interdites.

Les bâches de couleur blanche ou d'une teinte trop claire sont interdites, excepté celles liées à une activité de maraîchage, à des cultures sous serre ou à des filets anti-grêle.

Des couleurs différentes peuvent être autorisées pour assurer une plus grande luminosité et éclairage des bâtiments.

* Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables

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

* Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

ARTICLE A 12 STATIONNEMENT

Le stationnement doit être prévu en dehors des voies publiques.

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

ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES et PLANTATIONS

Les plantations d'essence locale existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres autour des constructions devront recevoir une végétation d'essence locale susceptible de mieux intégrer les volumes des bâtiments.

SECTION III – Possibilités maximales d'occupations du sol

ARTICLE A 14 Coefficient d'OCCUPATION du sol (C.O.S.)

Non réglementé.

AR Prefecture

063-216300665-20260320-D2026_22-DE

Reçu le 27/03/2026

Publié le 27/03/2026

TITRE V

Dispositions applicables

aux

**ZONES NATURELLES et
FORESTIERES**

CARACTÈRE DE LA ZONE

Zone naturelle et forestière, équipée ou non, qu'il convient de protéger.

Elle comprend :

- un secteur N de protection de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages
- un secteur Nh, de caractère d'espaces naturels, dans lequel des constructions sont présentes
- un secteur Nhc de capacité d'accueil limitée

Certaines parcelles sont concernées par le risque d'inondation.

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE N 1 Occupations INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE N 2 Occupations et utilisations du sol SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zones Nh et Nhc :

- Pour les bâtiments existants d'une Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) supérieure ou égale à 50 m², dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole, sont autorisés :
 - La réhabilitation, la transformation intérieure et l'aménagement de l'existant,

- Les changements de destination, si la vocation devient à usage d'habitation, d'activités économiques, ou d'équipements d'intérêt collectif.
- L'extension sous réserve que la surface hors œuvre brute (SHOB) après travaux n'excède pas 50 % de la surface existante, sans dépasser une surface finale de 250 m².
- Les constructions annexes à condition de constituer un complément fonctionnel d'une construction existante, et dans la limite de 40 m² de surface hors œuvre brute.
- Les piscines à condition d'être liées à une maison d'habitation existante.

En zone Nhc :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

En zones N, Nh et Nhc :

- Les abris d'animaux à condition que leur surface hors œuvre brute ne dépasse pas 40 m² et à raison d'un seul abri par tènement.
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils ne compromettent pas le caractère naturel de la zone et/ou la qualité des paysages.
- Les constructions et installations nécessaires aux services ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le caractère naturel de la zone et/ou la qualité des paysages.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs à condition que son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ARTICLE N 3 ACCÈS et VOIRIE

- les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.
- Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée qui réponde à l'importance ou à la destination de la construction et ayant des caractéristiques suffisantes permettant l'accès des véhicules de secours.
- Les accès directs sur les routes départementales, s'ils présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, pourront être interdits.

ARTICLE N 4 Desserte par les RÉSEAUX

- EAU POTABLE

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

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

- ASSAINISSEMENT

*** Eaux usées**

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

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, s'il existe, conformément

aux dispositions réglementaires en vigueur. Le dispositif d'évacuation doit être prévu dans les parties privatives en séparatif.

En l'absence du réseau public d'assainissement, les constructions comporteront un système d'assainissement non collectif, conforme et adapté au terrain (Cf Annexes Sanitaires - Zonage d'assainissement). Il devra être conçu de façon à être raccordé au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

*** Eaux pluviales**

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

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

Les eaux doivent :

- * soit être évacuées directement vers un déversoir existant
- * soit être absorbées en totalité sur le terrain.

ARTICLE N 5 CARACTÉRISTIQUES des terrains

Non réglementé.

ARTICLE N 6 IMPLANTATION des constructions par rapport aux VOIES et EMPRISES PUBLIQUES (Obligatoire)

Les constructions doivent être édifiées en retrait de minimum :

- * 35 mètres de l'axe de la R.D. 2089
- * 15 mètres de l'axe des autres routes départementales
- * 8 mètres de l'axe des voies communales.

Les aménagements et extensions de constructions existantes édifiées à une distance inférieure à celle de ces retraits ci-dessus sont autorisés, sous

AR Prefecture

réserve de respecter la distance existante et de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.
L'implantation des piscines est libre.

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

ARTICLE N 7 **IMPLANTATION des constructions par rapport aux LIMITES SÉPARATIVES (Obligatoire)**

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres

Les aménagements et extensions de constructions existantes édifiées à moins de 3 mètres de la limite séparative sont autorisés dans le prolongement des constructions existantes, sans diminution de recul.

L'implantation des piscines est libre.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE N 8 **DISTANCE entre DEUX CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

ARTICLE N 9 **Coefficient d'EMPRISE au sol (C.E.S.)**

Non réglementé.

ARTICLE N 10 **HAUTEUR maximum**

Les aménagements et extensions de constructions existantes sont autorisés à condition de respecter la hauteur maximale existante du bâtiment.

La hauteur maximale est limitée, depuis le terrain naturel initial (avant les travaux d'exhaussement et d'affouillement) jusqu'au sommet de la construction (c'est-à-dire le faîtage) à 6 mètres pour les constructions annexes et 4 mètres pour les abris d'animaux.

En zone Nhc, la hauteur maximale des constructions d'habitation est fixée à 7 mètres depuis le terrain naturel initial (avant les travaux d'exhaussement et d'affouillement) jusqu'à l'égout des toitures (verticale de la façade).

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

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE N 11 **ASPECT extérieur**

* Les expressions architecturales caractéristiques d'autres régions sont exclues.

* Adaptation au terrain :

Les constructions devront s'adapter étroitement au profil du terrain naturel. Les buttes de terre ou les dénivelés ne devront pas excéder 1,20 m de hauteur, depuis le niveau du terrain naturel. Ces altérations du relief devront recevoir un traitement végétal.

* Toitures

Les faîtages doivent se situer dans le sens de la longueur des bâtiments. Les toitures devront être de type 2 pans minimum au pourcentage de pente compris entre 25 et 45 %.

AR Prefecture

Les toitures à une seule pente, de pourcentage de pente compris entre 25 et 45 % ne sont autorisées qu'à condition d'être adossées à une construction de la même importance ou à un mur de clôture haut ou pour les annexes.

Les couvertures seront réalisées en matériaux apparents comme aspect et comme couleur à la tuile de couleur rouge brique, sans panachage.

Ces précédentes prescriptions concernant les toitures ne s'appliquent pas aux couvertures des piscines et des vérandas pour lesquelles des couleurs transparentes et translucides sont autorisées.

* Façades

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être.

Lorsque les constructions ne sont pas réalisées en matériaux naturels, tels que pierre ou bois, leurs enduits de façades doivent être de couleur ocre, se rapprochant de la couleur des façades des bâtiments traditionnels anciens ; les blancs et les couleurs vives sont donc exclus.

Ces précédentes prescriptions concernant les couleurs des façades ne s'appliquent pas aux piscines et aux vérandas pour lesquelles des couleurs transparentes et translucides sont autorisées.

* Ouvertures

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

* Clôtures

Lorsqu'un mur de clôture est réalisé, sa hauteur est limitée à 50 cm. Il devra être réalisé en pierres ou enduit de la même couleur que la construction principale.

* Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables

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

* Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

ARTICLE N 12 STATIONNEMENT

Les places de stationnement doivent être prévues en dehors des voies publiques.

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

En zone Nhc, il est exigé 2 places de stationnement minimum par logement pour les constructions à usage d'habitation.

ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES et PLANTATIONS

Les plantations d'essence locale existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres autour des constructions devront recevoir une végétation d'essence locale susceptible de mieux intégrer les volumes des bâtiments.

SECTION III – Possibilités maximales d'occupations du sol

ARTICLE N 14 Coefficient d'OCCUPATION du sol (C.O.S.)

En zone Nh, le COS est limité à 0,60.

En zone Nhc, le COS est limité à 0,30.

En zones Nh et Nhc, il n'est pas fixé de COS dans les cas suivants :

- * réhabilitation, aménagement et changement de destination des constructions existantes dans le cadre du volume existant ;
- * reconstruction après sinistre ;
- * construction et installation nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif.

AR Prefecture

063-216300665-20260320-D2026_22-DE
Reçu le 27/03/2026
Publié le 27/03/2026

TITRE VI
DISPOSITIONS ANNEXES

Ces définitions sont données à titre d'information pour faciliter l'application du règlement. Certaines d'entre elles risquent d'être modifiées prochainement suite à la loi modifiant le régime des autorisations.

ADAPTATIONS MINEURES

a) Selon l'Article L.123.1 du Code de l'Urbanisme

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

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

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

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTSS DE SOL

Tous travaux de remblai ou de déblai dont la superficie excède 100 m² et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 mètres (ex. bassin, étang...)

ALIGNEMENT

L'alignement est la détermination, par l'autorité administrative compétente, de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la

circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (art. L.111.1 et L.111.2 du Code de la Voirie Routière).

Il s'agit soit de l'alignement actuel, soit de l'alignement futur (lorsque la voie fait l'objet d'élargissement).

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 un même tènement, un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abris de jardin, remise, garage...).

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.

CONSTRUCTION A USAGE D'EQUIPEMENT COLLECTIF

Il s'agit de constructions publiques (scolaires, sociales, sanitaires, culturelles...) ainsi que des constructions privées de même nature.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le Coefficient d'Occupation du Sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre net (cf. surface hors œuvre nette) susceptibles d'être construits par mètre carré de sol (cf. emprise au sol).

EMPLACEMENT RESERVE

Articles L.123.1.8 – L.123.2 et R.123.11 d) du Code de l'Urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme peuvent « fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publiques, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts, ainsi que dans les zones urbaines les emplacements

AR Prefecture

en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ».

Recu le 27/03/2026
Publié le 27/03/2026

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

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

Article L.423.1 du Code de l'Urbanisme

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

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

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

EMPRISE AU SOL

Il s'agit de la surface de terrain occupée par la construction.

ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

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

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

Coupe et abattage d'arbres

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

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

C'est le cas des :

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

Défrichement

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

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

EXPLOITATION AGRICOLE

L'exploitation agricole, une unité économique dirigée par un exploitant agricole, doit mettre en valeur la surface minimum d'installation.

Cette surface minimum d'installation est fixée par arrêté ministériel selon les types de cultures pratiquées par les exploitants. Dans la commune, la surface minimum d'installations en polyculture d'élevage est fixée à 18 hectares.

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

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.

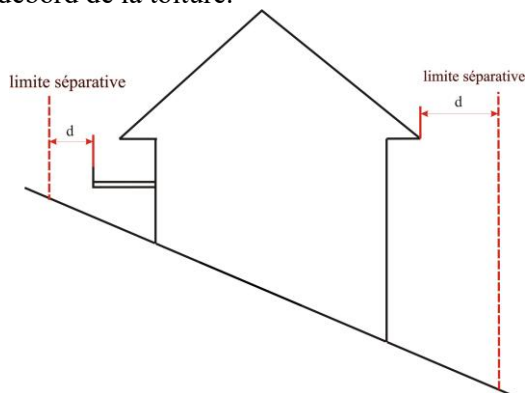
Leur implantation ne peut être autorisée que dans les conditions définies à l'article R.444-3 du code de l'Urbanisme.

IMPASSE

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

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'appréciation de la distance horizontale entre le bâtiment et la limite séparative doit se faire de tout point du bâtiment. C'est donc la partie la plus avancée de la construction qui doit servir de référence. Ainsi, dans le cas d'un balcon, la marge d'isolement doit être calculée à partir de l'extrémité du balcon. De même, pour un débord de toiture, élément constitutif du bâtiment, la marge de recul doit être calculée à partir de l'extrémité du débord de la toiture.



INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS

Article R.442-2 du Code de l'Urbanisme

Sont considérés comme installations et travaux divers :

- les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports ouvertes au public
- les aires de stationnement ouvertes 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 m² et la dénivellation supérieure à 2 m.

RECONSTRUCTION EN CAS DE SINISTRE : réglementation applicable à la date d'approbation du PLU

La reconstruction sur un même terrain et pour un bâtiment de même destination, de bâtiments sinistrés ne respectant pas le règlement du P.L.U., est autorisée dans la limite de la surface de plancher antérieure et à la condition que la construction soit faite dans les deux ans suivant la date du sinistre, dont le pétitionnaire doit apporter la preuve (attestation de sinistre, d'assurance, etc...) (article L.111.3). Ce délai de deux ans pourra éventuellement être prolongé en cas de procédure contentieuse justifiée.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si le terrain est exposé à un risque (inondation, érosion, affaissement, éboulement), ou si la construction est susceptible de compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

SURFACE HORS OEUVRE BRUTE (S.H.O.B.)

La Surface de plancher Hors Oeuvre Brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

AR Prefecture

SURFACE HORS OEUVRE NETTE (S.H.O.N.)

La surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction :

a) des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,

b) des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée,

c) des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules,

d) dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;

e) d'une surface égale à 5 % des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b, et c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement, les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

TENEMENT

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

TRAVAUX SOUMIS A DECLARATION

Il s'agit des travaux exemptés du permis de construire mais soumis à une déclaration préalable :

- les travaux de **ravalement**
- les reconstructions ou travaux à exécuter sur les édifices classés au titre de la législation sur les **monuments historiques**
- **les outillages** nécessaires au fonctionnement des services publics et situés dans les **ports**, les **aérodromes** ou sur le domaine public **ferroviaire**
- **les ouvrages** techniques nécessaires au maintien de la **sécurité de la circulation** maritime, fluviale, ferroviaire, routière ou aérienne
- **les ouvrages** techniques intéressant le service des **télécommunications ou de télédiffusion**, à condition qu'ils ne dépassent pas 100 m² de surface hors oeuvre brute, ainsi que les pylônes et poteaux de plus de 12 m de hauteur
- **les installations** techniques du service de distribution du **gaz**
- **les installations** techniques du service de distribution de l'**électricité** pour les pylônes et poteaux supérieurs à 12 m pour les lignes de moins de 1 Km et d'une tension n'excédant pas 63 KV et pour les postes de transformation de moins de 20 m² et de 3 m de hauteur
- **les installations** techniques du service de distribution **d'eau potable et d'assainissement** ne dépassant pas 20 m² et 3 m de hauteur
- **les classes démontables** mises à la disposition des écoles ou établissements d'enseignement installées pour pallier les insuffisances temporaires d'accueil, si elles mesurent moins

AR Prefecture

063-2163061502026 et 310 sur un même terrain il n'en est pas installé plus de 300 m²

Reçu le 27/03/2026
Publié le 27/03/2026

- ~~les habitations légères de loisirs~~ implantées dans les terrains de camping caravanning ou les terrains spécialement affectés à cet effet, ou encore dans les villages de vacances classés en hébergement léger ou les dépendances de maisons familiales de vacances agréées
- **les piscines** non couvertes et les piscines couvertes d'une surface hors œuvre brute de moins de 20 m² et aménagées sur un terrain comportant déjà un autre bâtiment
- **les serres et châssis** compris entre 1,5 et 4 m de hauteur et dont la surface n'excède pas 2 000 m² sur un même terrain
- **les constructions et travaux qui ne modifient pas la destination d'une construction existante** et qui ne créent pas de superficie de plancher nouvelle ou, sur un terrain supportant déjà un bâtiment, qui ne créent pas une superficie de plancher hors œuvre brute supérieure à 20 m².

AR Prefecture

063-216300665-20260320-D2026_22-DE

Reçu le 27/03/2026

Publié le 27/03/2026

**ANNEXE 2 : ARTICLES LEGISLATIFS
POUVANT S'APPLIQUER**

Il s'agit de quelques articles pouvant s'appliquer, indépendamment du règlement, comme les articles du Règlement National d'Urbanisme, ainsi que des articles d'autres législations. Ce n'est pas un inventaire exhaustif.

- LOCALISATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

Article R.111-2 du Code de l'Urbanisme :

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.

Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme :

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 du Code de l'Urbanisme :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques

de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut être également 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.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où les travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

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 du Code de l'Urbanisme :

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi n°76-629 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.

AR Prefecture

063-216015
Article R.111-15 du Code de l'Urbanisme :

Reçu le 27/03/2026

Publié le 27/03/2026

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 des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1^{er} Octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au *b* du deuxième alinéa de l'article R.122-22.

Article 682 du Code Civil :

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

Code de la Voirie Routière :

Le long des routes départementales, la création et la modification des accès privés seront soumis à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire, au titre du Code de la Voirie Routière. Cette disposition concerne l'ensemble des sections des routes départementales, qu'elles soient situées en rase campagne ou en agglomération.

Au delà des portes d'agglomération, les nouveaux accès seront limités et devront être regroupés. Ils seront interdits au delà des portes d'agglomération lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public.

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

Article L.114-1 et suivants du Code de la Voirie Routière concernant la mise en place de pans coupés pour dégager la visibilité dans les carrefours.

Article L.1331-10 du Code de la Santé Publique en matière d'assainissement :

Le rejet des eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut donc être subordonné à un pré-traitement approprié.

Code de la Santé Publique :

Toute alimentation en eau potable par un dispositif autre que le réseau public, tels source, puit, forage, est soumise à déclaration ou à autorisation au titre de ce code et doit respecter les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental.

- ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Article R111-21 du Code de l'Urbanisme :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si des 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.

AR Prefecture

063-216300665-20260320-D2026_22-DE

Reçu le 27/03/2026

Envoyé le 17/03/2016

ANNEXE 3 : LISTE DES ESSENCES LOCALES CONSEILLÉES

Saule Rampant	<i>Salix Repens</i>
Saule à Oreillettes	<i>Salix Aurita</i>
Noisetier	<i>Corylus Avellana</i>
Epine-vinette	<i>Barberis Vulgaris</i>
Groseillier Rouge	<i>Ribes Rubrum</i>
Cassis	<i>Ribes Nigrum</i>
Groseillier Epineux	<i>Ribes Uva-Crispa</i>
Spoirée à Feuilles de Saule	<i>Spirea Salicifolia</i>
Aubépine Commune	<i>Crataegus Oxyacantha</i>
Eglantier	<i>Rosa Canina</i>
Cornouiller Sanguin	<i>Cornus Sanguinea</i>
Lilas Commun	<i>Syringa Vulgaris</i>
Rosier Rugueux	<i>Rosa Rugosa</i>
Aulne	
Bouleau	
Frêne	
Chêne	

ANNEXE 4 : CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Plusieurs documents sont consultables dans ce domaine et apportent des précisions qui peuvent s'avérer très utiles pour faciliter l'intégration paysagère et architecturale des futures constructions.

Il s'agit notamment de :

- **la charte architecturale et paysagère de la Montagne Thiernoise**, réalisée dans le cadre de l'intercommunalité et rédigée par Frédéric REYNAUD et Bernard RETIF, Paysagistes dplg, et David ROBIN, Architecte dplg, en décembre 2006. Ce document a été validé par le Conseil Municipale de CELLES-SUR-DUROLLE. Ce document est **consultable en Mairie**.
- **L'étude d'aménagement de Bourg** réalisée en Janvier 1997 par les architectes Frédéric SCHLOTTERBECK, Sylvie TOLLA et Antoine MORAND. Ce document est également consultable en Mairie. Néanmoins, certaines prescriptions sont ainsi jointes pour donner des idées de rénovation, notamment dans la partie du centre ancien. Ce document reste facultatif.