

## TITRE 1: DISPOSITIONS GENERALES

La loi n° 2000-1208 relative à la Solidarité et au Renouveau Urbain du 13 décembre 2000 « fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'art. L.121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent en fonction des circonstances locales les règles concernant l'implantation des constructions (article L.123-1).

Conformément à l'article L.123-1, le PLU doit nécessairement faire apparaître le découpage du territoire en zone, qui sont définies en quatre catégories :

- les zones urbaines dénommées U
- les zones à urbaniser dénommées AU
- les zones agricoles dénommées A
- les zones naturelles dénommées N

Le PLU peut faire apparaître :

- les espaces boisés classés (art. L.130-1) ;
- les secteurs où les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou réglementées pour des nécessités de fonctionnement des services publics, de l'hygiène, des nuisances, de la préservation des ressources naturelles, ou l'existence de risques naturels ou technologiques ;
- les secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol ;
- les emplacements réservés (voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts) et l'indication des personnes bénéficiaires ;
- les zones de reconstruction avec une densité minimale pour des motifs d'architecture et d'urbanisme ;
- les zones où la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de toute ou partie des bâtiments existants sur le terrain ;
- les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur ;
- les secteurs soumis à des règles spécifiques dans les zones U et AU ;

En application de l'art. R.123-9 du Code de l'urbanisme le document écrit du règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

1. les occupations et utilisations du sol interdites ;
2. les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
3. les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
4. les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que dans les zones relevant de l'assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel en application de l'art. L.2224-10 du Code général des collectivités territoriales ;
5. la superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ;
6. l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
7. l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
8. l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
9. l'emprise au sol des constructions ;
10. la hauteur maximale des constructions ;
11. l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés à l'art. R.123-11 ;
12. les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aire de stationnement ;
13. les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;
14. le coefficient d'occupation du sol définit par l'art. R.123-10 ;

Ce règlement est établi conformément aux articles R.123-4 à R.123-14 du Code de l'Urbanisme.

## 1.1 Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de MOLINET, dans le département de l'Allier.

## 1.2 Portée du règlement à l'égard d'autres législations

Demeurent applicables au territoire couvert par le P.L.U.:

**A - Les articles L. 111-1-4, L.111.9, L.111.10, R.111-2, R.111-4, R.111-15, R-111-21 du code de l'urbanisme:**

- **Article L.111-1-4** : « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions, ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75m de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ».

- **Article L.111.9** : L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L.111.8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

- **Article L.111.10** : Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé dans les conditions définies à l'article L.111.8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités. Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

- **Article R.111.2** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

- **Article R.111.4** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

- **Article R.111.15** : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

- **Article R.111.21** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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 ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

### II) Prévalent sur le PLU :

- > Les servitudes d'utilité publique : créées en application de législations particulières, elles affectent l'utilisation ou l'occupation du sol et sont reportées sur un document graphique (plan des servitudes) et récapitulées dans une liste. Ces deux documents font partie des pièces contractuelles du dossier PLU.

- Les législations relatives aux installations classées et aux carrières en vigueur lors de la demande de création ou d'agrandissement de tels équipements.
- La loi du 21 septembre 1941 relative à la protection des vestiges archéologiques supposés connus ou découverts fortuitement.
- La circulaire DAFU du 27 novembre 1965 relatives aux servitudes liées aux lignes électriques.
- La loi du 31 décembre 1976 relative à la protection de la réception normale des émissions télévisées.
- La loi du 9 janvier 1985 relative à la protection de la montagne.
- La loi du 28 mai 1985 relative aux dispositions applicables aux constructions au voisinage des lacs, cours d'eau, et plans d'eau.
- La loi du 31 mai 1990 relative au droit au logement.
- La loi du 3 janvier 1992 relative à la protection des ressources en eau.
- La loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.
- La loi du 8 janvier 1993 relative à la protection et la mise en valeur des paysages.
- La loi du 2 février 1995 renforçant la loi du 10 juillet 1976 relative à la protection de l'environnement et créant un nouvel article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.
- La loi du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement du territoire.
- La loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999.
- Le livre V du code du patrimoine et le décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatifs à l'archéologie préventive.

### **1.3 Dispositions réglementaires spécifiques à la commune**

Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en :

- zones urbaines dénommées U, définies par l'article R. 123-5 ;
- zones à urbaniser dénommées AU définies par l'article R. 123-6 ;
- zones agricoles dénommées A définies par l'article R. 123-7 ;
- zones naturelles dénommées N définies par l'article R. 123-8.

Leur délimitation est reportée au document graphique dit "plan de zonage".

Le document graphique fait en outre apparaître :

- Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements ou d'ouvrages publics auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-1, L. 122-11d, R. 123-11d et R. 442-13 du code de l'urbanisme.
- Les espaces boisés ou parcs à conserver (article L 130.1 du code de l'urbanisme). Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Les secteurs soumis à des risques d'inondations (indice i), conformément aux dispositions de l'article R.123-11, 1 du code de l'urbanisme.
- Les secteurs soumis à des nuisances de bruit, où les constructions à usage d'habitation ou assimilé, sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 6 Octobre 1978, modifié par l'arrêté du 23 Février 1983, et à l'article R. 123-13 du Code de l'urbanisme.

#### **Plan de prévention des risques :**

Les Plans de Prévention des Risques prévisibles visent à limiter dans une perspective de développement durable, les conséquences humaines et financières des catastrophes naturelles pour la collectivité nationale. Ce document est élaboré et mis en application par l'Etat.

#### **Les dispositions générales sont les suivantes :**

Dans toute la zone inondable, en vue de ne pas aggraver les risques ou de ne pas en provoquer de nouveaux et assurer ainsi la sécurité des personnes et des biens :

Aucun ouvrage, remblaiement ou endiguement nouveau qui ne serait pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ne pourra être réalisé, de façon à ne pas aggraver les risques en amont et en aval.

Toutefois, la réalisation des travaux d'infrastructures publiques et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics est admise à condition :

- que leurs fonctions rendent impossible toute solution d'implantation en dehors des zones inondables ;
- que le parti retenu, parmi les différentes solutions techniques envisageables soit le meilleur compromis entre les intérêts hydrauliques, économiques et environnementaux ;
- que toutes mesures soient prises pour ne pas aggraver les risques et leurs effets.

Toute opportunité pour réduire le nombre et la vulnérabilité des constructions déjà exposées devra être saisie, en recherchant des solutions pour assurer l'expansion de la crue et la sécurité des personnes et des biens.

Pour toute réalisation nouvelle ou aménagement, des dispositions de construction devront être prises par le maître d'ouvrage ou le constructeur pour limiter les dégradations par les eaux (exemples : utilisation de matériaux non sensibles à l'eau, dispositifs d'étanchéité ou de vidange appropriés, réseaux techniques au-dessus de la cote de la crue de référence ou/et dispositifs de coupure, etc.).

#### **1.4 Bâtiments existants :**

- Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles d'urbanisme édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne pourra être accordé, sauf adaptation mineure, que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles, ou qui tout au moins n'aggravent pas la non conformité de l'immeuble avec les dites règles.

#### **1.5 Bâtiments sinistrés:**

Lorsque la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre peut-être autorisée en fonction des dispositions des articles 1 et 2 des règlements de zone et que le propriétaire sinistré ou ses ayant droits à titre gratuit, procèdent dans le délai de deux ans suivant la date du sinistre, à la reconstruction sur même terrain d'un bâtiment de même destination, les possibilités maximales d'occupation du sol fixées à l'article 14 des dits règlements peuvent être dépassées pour permettre d'atteindre une surface de plancher développée hors d'œuvre correspondant à celle existante avant destruction.

De même, des modulations aux prescriptions d'emprise et de hauteur peuvent être admises dans la limite des caractéristiques des constructions sinistrées.

#### **1.6 Adaptations mineures:**

- Les règles et servitudes définies par un POS ou PLU 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.

#### **1.7 Patrimoine archéologique - rappel réglementaire**

- Décret N° 86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme (J.O. du 11 février 1986)

*Article premier.- Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le code de l'urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologiques, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du commissaire de la République qui consulte le directeur des antiquités.*

*En ce qui concerne le permis de démolir, faute d'avis motivé du commissaire de la République dans le délai d'un mois à dater de la réception de la demande d'avis, un avis favorable est réputé intervenu dans les conditions précisées ci-dessus.*

- Loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques Titre 111- Des découvertes fortuites.

*Art. 14 - Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur, de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune qui doit la transmettre sans délai au Préfet. Celui-ci avise le Ministre des*

affaires culturelles ou son représentant. Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration. Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité. Le Ministre des Affaires Culturelles peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été effectuées, ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes mesures utiles pour leur conservation.

### **1.8 Article 38 II de la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992**

Cet article impose que soient délimitées au P.L.U. les zones visées à l'article L 372.3 du code des communes. Les communes délimitent après enquête publique:

- Les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées.
- Les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont seulement tenues afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement et, si elles le décident, leur entretien.
- Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

### **1.9 Loi n°93-24 du 8 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur des paysages**

Cette loi modifie l'article L 121-1 du code de l'urbanisme.

"Les PLU doivent, à cette fin, en prenant en compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution:

- identifier et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites, éléments de paysage et secteur à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et définir le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection".

**Les articles 30 et 31 de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement**, instituent un inventaire départemental du patrimoine naturel et un rapport d'orientation qui intègrent notamment les paysages. Cet inventaire recense:

- Les sites, paysages et milieux naturels définis en application de textes dont la liste est fixée par décret;
- Les mesures de protection de l'environnement (...)

« Un rapport d'orientation élaboré par l'État énonce les mesures prévues, dans le cadre de ses compétences, pour assurer la protection et la gestion des sites, paysages et milieux naturels (...) ».

Dans l'Allier, l'ouvrage de référence est: « Inventaire des paysages du département de l'Allier » de juin 1995, conduit par la D.I.R.E.N. d'Auvergne, réalisé par le bureau Sycomore.

**Par ailleurs, l'article 52 de la loi du 2 février 1995 modifie l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.** La RCEA, la RN 2079 et la RD 994 étant classées comme voie à grande circulation, l'article L.111-1-4 implique le principe d'inconstructibilité sur une bande de 100m de part et d'autre de la RCEA, et de 75m de part et d'autre de la RD 2079 et de la RD 994, en dehors des parties actuellement urbanisées.

### **1.10 Loi n°92-1444 du 15 janvier 1992 relative à la lutte contre le bruit**

La "loi Bruit" du 31 décembre 1992 prévoit des dispositions réglementaires pour se protéger contre le bruit des transports terrestres. Ces dispositions ne constituent pas une servitude ; autour de ces voies bruyantes, la construction n'est pas interdite. Toutefois, l'isolement acoustique des façades devient une règle de construction à part entière. Cette nouvelle règle s'applique dorénavant aux nouvelles constructions qui se situent dans une zone limitrophe d'une infrastructure classée. Les infrastructures de transports terrestres sont classées en 5 catégories selon le niveau de bruit qu'elles génèrent, la catégorie 1 étant la plus bruyante. L'arrêté du Préfet de l'Allier du 8 octobre 1999 a inscrit la **RCEA et RN 2079 en 2<sup>ème</sup> Catégorie** et la RN 2079 Dès lors, la zone de bruit concernée est de 100 m de part et d'autre de l'axe de ces voies.



## TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC

Les zones urbaines dites « zones U » sont définies à l'art. R.123-5, ce sont « 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 ».

Il s'agit des zones urbaines du centre bourg, de la Fontaine Saint Martin, de la Broche et de Chavanne affectées essentiellement à l'habitat, aux commerces, services et équipements publics.

**L'indice i indique que le secteur se trouve dans la zone inondable de la Loire. Ce secteur est soumis au Plan des Préventions des Risques du fleuve Loire approuvé le 20 juin 2001.**

Les dispositions générales des règlements du PPRi sont rappelées dans les dispositions générales du présent règlement (page 5). Les dispositions particulières de chaque secteur inondable sont rappelées dans les articles suivants.

### Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### RAPPEL :

Sont soumis à autorisation ou déclaration :

- les installations et travaux divers décrits dans l'art. L.442-1 et suivant du Code de l'urbanisme
- les démolitions selon les dispositions de l'art. L.441-2 du Code de l'urbanisme
- les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés
- les défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés
- les clôtures selon l'art. L.4301-1 et suivant du Code de l'urbanisme, à l'exception de celles qui sont nécessaires à l'activité agricole.

### Article UC 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

⇒ Les installations classées (loi du 19 Juillet 1976) soumises à autorisation ou déclaration, hors mis celles qui correspondent à des besoins strictement nécessaires au fonctionnement d'une zone à dominante d'habitat et de services (laverie, garages, chaufferie collective...), qui risquent d'apporter des nuisances (bruit, rejets, ...), à la tranquillité, et à l'animation.

⇒ Les bâtiments à usage agricole, sauf les petits bâtiments de stockage.

⇒ Les caravanes isolées (art. R.443-4 du code de l'urbanisme); sauf en UCpi

⇒ Les terrains de camping et caravanage (art. R 443-7 et suivants du code de l'urbanisme)

⇒ Les installations et travaux divers (art. R. 442-1 à 3 du code de l'urbanisme), excepté les aires de jeux et de sports ainsi que les aires de stationnement;

⇒ Les carrières (loi du 19 juillet 1976) ;

⇒ Les parcs résidentiels de loisir (décret du 4 Septembre 1980);

⇒ Les habitations légères de loisirs (décret du 4 Septembre 1980).

**En secteur UCi et UCpi, en zone urbanisée d'aléa fort ZU1, et d'aléa faible ZU3, (cf plan du PPRi annexé au dossier PLU) sont interdits :**

⇒ Tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne serait pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés.

⇒ Les sous-sols sauf ceux à usage de parkings collectifs en ZU3

⇒ Les nouveaux équipements hébergeant des populations vulnérables tels que école, hôpital, clinique, maison de retraite, centre de postcure, ainsi que les équipements à vocation de sécurité tels que centre de secours, caserne de gendarmerie en ZU1

## **Article UC 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**En secteur UCi, en zone urbanisée d'aléa fort ZU1 (cf plan du PPRi annexé au dossier PLU)**

L'emprise au sol des constructions par rapport à la surface de l'unité foncière, soit la plus réduite possible et au plus égal à :

⇒ 10% pour les constructions à usage d'habitation

⇒ 20% pour les constructions à usage d'activités économiques (industrielles, artisanales, commerciales, agricoles) et de services ;

⇒ 30% pour les serres

Les constructions à usage d'habitation comportent un niveau habitable au-dessus des plus hautes eaux connues.

**En secteur UCi et UCpi, en zone urbanisée d'aléa faible ZU3 (cf plan du PPRi annexé au dossier PLU)**

L'emprise au sol des constructions par rapport à la surface de l'unité foncière doit être au plus égal à :

⇒ 30% pour les constructions à usage d'habitation

⇒ 40% pour les constructions à usage d'activités économiques (industrielles, artisanales, commerciales, agricoles) et de services ;

⇒ 80% pour les serres

Les clôtures devront être ajourées sur les 2/3 de leur hauteur à partir du sol.

Toutefois, en zone urbanisée d'aléa fort ZU1 et en zone urbanisée d'aléa faible ZU3 une emprise supérieure peut être admise pour l'extension des constructions existantes, à condition qu'elle se réalise dans le respect des plafonds suivants :

⇒ 25m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, l'extension devra être réalisée en une seule fois

⇒ 30% d'augmentation de leur emprise au sol, pour les bâtiments à usage d'activités économiques et de services, l'extension pouvant être réalisée en plusieurs fois dans cette limite.

## **Section II - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article UC 3 : Accès et voirie**

⇒ Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application du décret 682 du Code Civil.

⇒ Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile

⇒ Les accès doivent permettre une desserte automobile ayant au moins 3,50 m de largeur, moins de 50 m de longueur et aucun virage inférieur à 11 m de rayon.

⇒ Lorsque les accès se font à partir d'une voie classée à grande circulation ou à grand trafic, ils devront être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité.

⇒ Les accès sur de telles voies seront limités, ou interdits s'il existe des possibilités d'accès indirects.

⇒ Les voies en impasse desservant plus de 5 logements doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

⇒ La création de voies privées carrossables peut-être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants. Ces voies devront avoir une emprise au moins égale à 6 m quand elles desservent moins de 4 logements, 8 m dans les autres cas, avec une chaussée aménagée pour le passage de deux véhicules.

⇒ Les chaussées de voies publiques ou privées devront être revêtues.

#### **Article UC 4 : Desserte par les réseaux**

1) **Eau** : Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2) **Assainissement** :

a) **Eaux usées** : toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public, si elle est autorisée peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

b) **Eaux pluviales** : toute installation ou construction nouvelle devra être raccordée au réseau public, le cas échéant par l'intermédiaire d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété considéré, sont à la charge exclusive du propriétaire ou de ses ayants droits qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération visée et au terrain.

Les opérations d'ensemble prévoyant la construction d'au moins 5 logements ou la création d'une surface étanche supérieur à 500m<sup>2</sup> feront l'objet d'une étude hydraulique et d'un stockage des eaux de pluies, correspondant à des précipitations sur une période de retour d'évènements pluviaux supérieur ou égal à 10 ans calculée à partir des caractéristiques de l'opération, dont les surfaces bâties ou étanchées.

3) **Electricité et téléphone** : Pour toute construction ou installation nouvelle, il est souhaitable de réaliser en souterrain le branchement aux lignes de transport en énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées. Les gestionnaires ou concessionnaires des différents réseaux devront être consultés lors de l'instruction du permis de construire ou de l'autorisation de travaux et leurs prescriptions devront être respectées.

#### **Article UC 5 : Caractéristiques des terrains**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, un terrain doit présenter, pour être constructible, une superficie suffisante ainsi que le cas échéant une perméabilité suffisante pour assurer un bon assainissement non collectif dans le respect de la réglementation. (art.L.123-1, 12° et R.123-9, 5°)

#### **Article UC 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Aucune construction ne sera édifiée à moins de 3m de l'alignement.

Des implantations à l'alignement peuvent être autorisées :

- dans le cas où les bâtiments mitoyens sont déjà construits sur alignement

- pour les bâtiments annexes et l'extension mesurée de bâtiments existants.
- dans le cas d'opérations d'ensemble.

Dans le secteur UCpi, il n'est pas fixé de règle particulière.

### **Article UC 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au parcellaire 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 m.

### **Article UC 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Sur un même terrain, la distance entre deux façades de bâtiments d'habitation non contigus devra être égale à la hauteur du bâtiment le plus haut, sans être inférieure à 4 m.
- Des implantations différentes pourront être autorisées pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêts publics, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

### **Article UC 9 : Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

### **Article UC 10 : Hauteur des constructions**

#### **1 - Hauteur relative:**

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Le long des limites séparatives, la hauteur doit s'ajuster aux dispositions de l'article UC 7.

#### **2 - Hauteur absolue:**

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7 m à l'égout des toitures ; 10 m en secteur UCpi avec une tolérance de dépassement pour les éléments de superstructure (cheminée, antenne, chaufferie,...). Cependant des hauteurs supérieures dans la limite d'un niveau de construction pourront être autorisées pour des motifs architecturaux d'insertion dans le bâti environnant. Cette hauteur pourra être dépassée pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

### **Article UC 11 : Aspect extérieur – Clôture**

#### **Aspect extérieur :**

Par l'application de l'art. R.111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire ne pourra être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions par rapport à l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site urbain ou naturel ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

⇒ Les constructions existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.

⇒ Les constructions neuves devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage urbain et naturel avoisinant, de façon à s'intégrer au tissu ancien. Le rythme des volumes sera en accord avec celui du bâti ancien. L'emploi à nu de matériaux faits pour être enduits tels que: carreaux de plâtre, agglomérés, etc., est à proscrire.

- ⇒ Les murs seront traités en matériaux du pays laissés apparents ou en matériaux faits pour être enduits.
- ⇒ Les couleurs des façades seront recherchées dans une gamme de ton en harmonie avec la nature des matériaux mis en oeuvre sur les bâtiments anciens.
- ⇒ L'aménagement des commerces devra se faire dans le respect de la composition de l'immeuble.

#### Clôtures :

- ⇒ Les clôtures sont facultatives
- ⇒ Les clôtures en fil barbelé sont interdites
- ⇒ Les clôtures en doublement de clôture réalisées en végétation morte (cannages,...) sont interdites
- ⇒ Les clôtures en canisse et en plaques béton entre poteaux sont interdites
- ⇒ Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant
- ⇒ La hauteur maximale de la clôture sera :
  - clôture pleine : 1.60m
  - clôture végétale : 2m
  - clôture sur muret : 1.60m, sachant que la hauteur du muret ne pourra excéder 0.60m.
  - autres clôtures : 1.60m

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

### **Article UC 12 : Stationnement des véhicules**

Il n'est pas prévu de règles particulières dans les cas suivants :

- ⇒ Reconstruction de bâtiments après sinistre,
- ⇒ Changement de destination ou d'affectation
- ⇒ Aménagement, réhabilitation et extension de bâtiments existants
- ⇒ Travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux (art.R111-4 du Code de l'urbanisme).

Conformément à l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme, les places de stationnement pourront être réalisées sur le terrain d'assiette ou son environnement immédiat

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques de circulation.

Les normes suivantes devront être respectées :

\* Pour les constructions à usage d'habitation: 1 place par logement; sauf prescriptions décrites ci-dessus pour les logements sociaux. Dans les opérations d'ensemble, il sera prévu en plus des parkings communs, à raison de 1/2 place par logement.

\* Pour les constructions à usage de bureaux: 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre nette.

\* Pour les constructions à usage commercial: 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente. En secteur UCpi, une surface égale à 20% de la surface de planchers hors oeuvre nette de bâtiments industriels ou artisanaux. L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectée aux aires de stationnement annexes d'une activité commerciale, ne peut excéder 1,5 fois la SHON des bâtiments affectés aux commerces (art.34 de la loi SRU). Les travaux de réfection, d'amélioration ou d'extension limités des bâtiments commerciaux existants à la date d'entrée en vigueur de la loi SRU, à savoir le 16/12/2000 pourront être effectués.

\* Pour les autres activités, le nombre d'emplois du site considéré, ainsi que le nombre de visiteurs et les caractéristiques de livraison devront être prise en compte.

\* En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le pétitionnaire peut être tenu quitte de cette obligation conformément à l'article L 421.3 du code de l'urbanisme.

### **Article UC 13 : Espaces libres et plantations**

⇒ Les bois et parcs indiqués graphiquement au plan de zonage sont classés espaces boisés à protéger au titre de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.

⇒ Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

⇒ Afin de freiner l'écoulement des eaux de pluies et favoriser leur absorption par le sol, les espaces libres ne seront pas entièrement revêtues de matériaux étanches.

⇒ Dans le cadre de réalisation de groupes d'habitations ou de lotissements comportant plus de 5 logements, il sera demandé un espace commun aménagé en espace vert ou de jeux représentant au moins 10% de la surface de l'opération, et d'un minimum de 1000m<sup>2</sup> d'un seul tenant à partir d'un hectare.

## **Section III - Possibilités maximales d'occupation des sols**

### **Article UC 14 : Coefficient d'occupation du sol**

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

## DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UD

Il s'agit des quartiers résidentiels aérés du centre bourg, des Varennes de la Broche et de la Verne et des secteurs urbains de faible densité du Péage et du Châtaigner affectés essentiellement à l'habitat, aux commerces, services et équipements publics.

*L'indice i indique que le secteur se trouve dans la zone inondable de la Loire. Ce secteur est soumis au Plan des Préventions des Risques du fleuve Loire approuvé le 20 juin 2001.*

Les dispositions générales des règlements du PPRi sont rappelées dans les dispositions générales du présent règlement (page 5). Les dispositions particulières de chaque secteur inondable sont rappelées dans les articles suivants.

### Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### RAPPEL :

Sont soumis à autorisation ou déclaration :

- les installations et travaux divers décrits dans l'art. L.442-1 et suivant du Code de l'urbanisme
- les démolitions selon les dispositions de l'art. L.441-2 du Code de l'urbanisme
- les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés
- les défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés
- les clôtures selon l'art. L.4301-1 et suivant du Code de l'urbanisme, à l'exception de celles qui sont nécessaires à l'activité agricole.

#### Article UD 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

⇒ Les installations classées (loi du 19 Juillet 1976) soumises à autorisation ou déclaration, hors mis celles qui correspondent à des besoins strictement nécessaires au fonctionnement d'une zone à dominante d'habitat et de services (laverie, garages, chaufferie collective...), qui risquent d'apporter des nuisances (bruit, rejets, ...), à la tranquillité, et à l'animation.

⇒ Les bâtiments à usage agricole, sauf les petits bâtiments de stockage.

⇒ Les caravanes isolées (art. R.443-4 du code de l'urbanisme);

⇒ Les terrains de camping et caravanage (art. R 443-7 et suivants du code de l'urbanisme)

⇒ Les installations et travaux divers (art. R. 442-1 à 3 du code de l'urbanisme), excepté les aires de jeux et de sports ainsi que les aires de stationnement;

⇒ Les carrières (loi du 19 juillet 1976) ;

⇒ Les parcs résidentiels de loisir (décret du 4 Septembre 1980);

⇒ Les habitations légères de loisirs (décret du 4 Septembre 1980).

**En secteur UDi en zone urbanisée d'aléa faible ZU3 (cf plan du PPRi annexé au dossier PLU) sont interdits :**

⇒ Tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne serait pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés.

⇒ Les sous-sols sauf ceux à usage de parkings collectifs en ZU3

#### Article UD 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

**En secteur UDi en zone urbanisée d'aléa faible ZU3 (cf plan du PPRi annexé au dossier PLU)**

L'emprise au sol des constructions par rapport à la surface de l'unité foncière doit être au plus égal à :

- ⇒ 30% pour les constructions à usage d'habitation
- ⇒ 40% pour les constructions à usage d'activités économiques (industrielles, artisanales, commerciales, agricoles) et de services ;
- ⇒ 80% pour les serres

Les clôtures devront être ajourées sur les 2/3 de leur hauteur à partir du sol.

Toutefois, en zone urbanisée d'aléa fort ZU1 et en zone urbanisée d'aléa faible ZU3 une emprise supérieure peut être admise pour l'extension des constructions existantes, à condition qu'elle se réalise dans le respect des plafonds suivants :

⇒ 25m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, l'extension devra être réalisée en une seule fois

⇒ 30% d'augmentation de leur emprise au sol, pour les bâtiments à usage d'activités économiques et de services, l'extension pouvant être réalisée en plusieurs fois dans cette limite.

## Section II - Conditions de l'occupation du sol

### Article UD 3 : Accès et voirie

⇒ Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application du décret 682 du Code Civil.

⇒ Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile

⇒ Les accès doivent permettre une desserte automobile ayant au moins 3,50 m de largeur, moins de 50 m de longueur et aucun virage inférieur à 11 m de rayon.

⇒ Lorsque les accès se font à partir d'une voie classée à grande circulation ou à grand trafic, ils devront être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité.

⇒ Les accès sur de telles voies seront limités, ou interdits s'il existe des possibilités d'accès indirects.

⇒ Les voies en impasse desservant plus de 5 logements doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

⇒ La création de voies privées carrossables peut-être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants. Ces voies devront avoir une emprise au moins égale à 6 m quand elles desservent moins de 4 logements, 8 m dans les autres cas, avec une chaussée aménagée pour le passage de deux véhicules.

⇒ Les chaussées de voies publiques ou privées devront être revêtues.

### Article UD 4 : Desserte par les réseaux

1) **Eau** : Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2) **Assainissement** :

a) **Eaux usées** : toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public, si elle est autorisée peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

En l'absence d'un réseau collectif, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés ou collecteur d'eaux pluviales est interdite. En tout état de cause, indépendamment de l'épuration de ces eaux, il conviendra de solliciter une autorisation du rejet auprès du gestionnaire concerné.

b) **Eaux pluviales** : toute installation ou construction nouvelle devra être raccordée au réseau public, le cas échéant par l'intermédiaire d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété considérée, sont à la charge exclusive du propriétaire ou de ses ayants droits qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération visée et au terrain.

Les opérations d'ensemble prévoyant la construction d'au moins 5 logements ou la création d'une surface étanche supérieure à 500m<sup>2</sup> feront l'objet d'une étude hydraulique et d'un stockage des eaux de pluies, correspondant à des précipitations sur une période de retour d'évènements pluviaux supérieur ou égal à 10 ans calculée à partir des caractéristiques de l'opération, dont les surfaces bâties ou étanchées.

3) **Electricité et téléphone** : Pour toute construction ou installation nouvelle, il est souhaitable de réaliser en souterrain le branchement aux lignes de transport en énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées. Les gestionnaires ou concessionnaires des différents réseaux devront être consultés lors de l'instruction du permis de construire ou de l'autorisation de travaux et leurs prescriptions devront être respectées.

#### **Article UD 5 : Caractéristiques des terrains**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, un terrain doit présenter, pour être constructible, une superficie suffisante ainsi que le cas échéant une perméabilité suffisante pour assurer un bon assainissement non collectif dans le respect de la réglementation. (art.L.123-1, 12° et R.123-9, 5°)

#### **Article UD 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Aucune construction ne sera édifiée à moins de 5m de l'alignement.

Des implantations à l'alignement peuvent être autorisées :

- dans le cas où les bâtiments mitoyens sont déjà construits sur alignement
- pour les bâtiments annexes et l'extension mesurée de bâtiments existants.
- dans le cas d'opérations d'ensemble.

#### **Article UD 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au parcellaire 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 4 m.

#### **Article UD 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

⇒ Sur un même terrain, la distance entre deux façades de bâtiments non contigus ne pourra être inférieure à 4 m.

⇒ Des implantations différentes pourront être autorisées pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêts publics, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

## **Article UD 9 : Emprise au sol**

L'emprise des constructions ne doit pas excéder 25% de la superficie totale de la parcelle.

## **Article UD 10 : Hauteur des constructions**

### **1 - Hauteur relative:**

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

- Le long des limites séparatives, la hauteur doit s'ajuster aux dispositions de l'article UD 7.

### **2 - Hauteur absolue:**

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7 m à l'égout des toitures. Cependant des hauteurs supérieures dans la limite d'un niveau de construction pourront être autorisées pour des motifs architecturaux d'insertion dans le bâti environnant. Cette hauteur pourra être dépassée pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **Article UD 11 : Aspect extérieur – Clôture**

### Aspect extérieur :

Par l'application de l'art. R.111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire ne pourra être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions par rapport à l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site urbain ou naturel ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

⇒ Les constructions existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.

⇒ Les constructions neuves devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage urbain et naturel avoisinant, de façon à s'intégrer au tissu ancien. Le rythme des volumes sera en accord avec celui du bâti ancien. L'emploi à nu de matériaux faits pour être enduits tels que: carreaux de plâtre, agglomérés, etc., est à proscrire.

⇒ Les murs seront traités en matériaux du pays laissés apparents ou en matériaux faits pour être enduits.

⇒ Les couleurs des façades seront recherchées dans une gamme de ton en harmonie avec la nature des matériaux mis en oeuvre sur les bâtiments anciens.

⇒ L'aménagement des commerces devra se faire dans le respect de la composition de l'immeuble.

### Clôtures :

⇒ Les clôtures sont facultatives

⇒ Les clôtures en fil barbelé sont interdites

⇒ Les clôtures en doublement de clôture réalisées en végétation morte (cannages,...) sont interdites

⇒ Les clôtures en canisse et en plaques béton entre poteaux sont interdites

⇒ Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant

⇒ La hauteur maximale de la clôture sera :

- clôture pleine : 1.60m
- clôture végétale : 2m
- clôture sur muret : 1.60m, sachant que la hauteur du muret ne pourra excéder 0.60m.
- autres clôtures : 1.60m

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

### **Article UD 12 : Stationnement des véhicules**

Il n'est pas prévu de règles particulières dans les cas suivants :

⇒ Reconstruction de bâtiments après sinistre,

⇒ Changement de destination ou d'affectation

⇒ Aménagement, réhabilitation et extension de bâtiments existants

⇒ Travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent 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 (art.R111-4 du Code de l'urbanisme).

Conformément à l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme, les places de stationnement pourront être réalisées sur le terrain d'assiette ou son environnement immédiat

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques de circulation.

Les normes suivantes devront être respectées:

\* Pour les constructions à usage d'habitation: 1 place par logement; sauf prescriptions décrites ci-dessus pour les logements sociaux. Dans les opérations d'ensemble, il sera prévu en plus des parkings communs, à raison de 1/2 place par logement.

\* Pour les constructions à usage de bureaux: 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette. L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectée aux aires de stationnement annexes d'une activité commerciale, ne peut excéder 1,5 fois la SHON des bâtiments affectés aux commerces (art.34 de la loi SRU). Les travaux de réfection, d'amélioration ou d'extension limités des bâtiments commerciaux existants à la date d'entrée en vigueur de la loi SRU, à savoir le 16/12/2000 pourront être effectués.

\* Pour les autres activités, le nombre d'emplois du site considéré, ainsi que le nombre de visiteurs et les caractéristiques de livraison devront être prise en compte.

\* En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le pétitionnaire peut être tenu quitte de cette obligation conformément à l'article L 421.3 du code de l'urbanisme.

### **Article UD 13 : Espaces libres et plantations**

⇒ Les bois et parcs indiqués graphiquement au plan de zonage sont classés espaces boisés à protéger au titre de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.

⇒ Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

⇒ Afin de freiner l'écoulement des eaux de pluies et favoriser leur absorption par le sol, les espaces libres ne seront pas entièrement revêtues de matériaux étanches.

⇒ Dans le cadre de réalisation de groupes d'habitations ou de lotissements comportant plus de 5 logements, il sera demandé un espace commun aménagé en espace vert ou de jeux représentant au moins 10% de la surface de l'opération, et d'un minimum de 1000m<sup>2</sup> d'un seul tenant à partir d'un hectare.

## **Section III - Possibilités maximales d'occupation des sols**

### **Article UD 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,40.



## DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UI

La zone UI est destinée aux activités économiques : artisanat, industrie ou commerce.

### Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### RAPPEL :

Sont soumis à autorisation ou déclaration :

- les installations et travaux divers décrits dans l'art. L.442-1 et suivant du Code de l'urbanisme
- les démolitions selon les dispositions de l'art. L.441-2 du Code de l'urbanisme
- les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés
- les défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés
- les clôtures selon l'art. L.4301-1 et suivant du Code de l'urbanisme, à l'exception de celles qui sont nécessaires à l'activité agricole.

#### Article UI 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

- ⇒ Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à l'exception de celles qui sont indispensables pour assurer la direction, le gardiennage et la surveillance des établissements de la zone ;
- ⇒ Les constructions à usage agricole ;
- ⇒ Les caravanes isolées (art. R.443-4 du code de l'urbanisme) ;
- ⇒ Les terrains de camping et caravanage (art. R 443-7 et suivants du code de l'urbanisme) ;
- ⇒ Les installations et travaux divers (art. R. 442-1 à 3 du code de l'urbanisme), excepté les aires de stationnement et les dépôts de véhicules ;
- ⇒ Les carrières (loi du 19 juillet 1976) ;
- ⇒ Les parcs résidentiels de loisir (décret du 4 Septembre 1980) ;
- ⇒ Les habitations légères de loisirs (décret du 4 Septembre 1980).

#### Article UI 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Néant.

### Section II - Conditions de l'occupation du sol

#### Article UI 3 : Accès et voirie

- ⇒ Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application du décret 682 du Code Civil le cas échéant.
- ⇒ Les caractéristiques de ces accès devront permettre de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte, notamment avoir 8 mètres au moins de largeur, et aucun virage inférieur à 11mètres de rayon.
- ⇒ Tout accès sur la voie publique doit être aménagé en fonction de l'importance de la circulation générale et de l'importance du trafic accident, de façon à éviter toutes difficultés et tout danger pour la circulation générale.

⇒ L'accès direct sur les voies classées à grande circulation est interdit s'il existe une possibilité d'accès indirect par une voie latérale ; dans la négative, l'accès sera toléré en un seul point.

⇒ Les chaussées de voies publiques ou privées devront être revêtues.

#### **Article UI 4 : Desserte par les réseaux**

1) **Eau** : Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2) **Assainissement** :

a) **Eaux usées** : toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public, si elle est autorisée peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

En l'absence d'un réseau collectif, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés ou collecteur d'eaux pluviales est interdite. En tout état de cause, indépendamment de l'épuration de ces eaux, il conviendra de solliciter une autorisation du rejet auprès du gestionnaire concerné.

b) **Eaux pluviales** : toute installation ou construction nouvelle devra être raccordée au réseau public, le cas échéant par l'intermédiaire d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété considéré, sont à la charge exclusive du propriétaire ou de ses ayants droits qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération visée et au terrain.

Les opérations d'ensemble prévoyant la construction d'au moins 5 logements ou la création d'une surface étanche supérieure à 500m<sup>2</sup> feront l'objet d'une étude hydraulique et d'un stockage des eaux de pluies, correspondant à des précipitations sur une période de retour d'événements pluviaux supérieur ou égal à 10 ans calculée à partir des caractéristiques de l'opération, dont les surfaces bâties ou étanchées.

3) **Electricité et téléphone** : Pour toute construction ou installation nouvelle, il est souhaitable de réaliser en souterrain le branchement aux lignes de transport en énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées. Les gestionnaires ou concessionnaires des différents réseaux devront être consultés lors de l'instruction du permis de construire ou de l'autorisation de travaux et leurs prescriptions devront être respectées.

#### **Article UI 5 : Caractéristiques des terrains**

Il n'est pas fixé de règles particulières

#### **Article UI 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

⇒ Les constructions et les locaux annexes destinés au logement des gardiens devront être implantés à 8 mètres au moins de l'axe des voies de moins de 8 mètres d'emprise et à 5 mètres au moins de l'alignement des autres voies.

⇒ Les bâtiments industriels devront être édifiés à 14 mètres au moins de l'axe des voies de moins de 8 mètres d'emprise et à 10 mètres au moins de l'alignement des autres voies.

⇒ Les constructions devront être édifiées au delà des marges de recul telles qu'elles sont portées au plan.

⇒ Des implantations différentes pourront être autorisées pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêts publics, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

⇒ Des implantations différentes pourront être autorisées pour des ouvrages techniques de faibles dimensions, dans la mesure où ils n'apportent ni risque ni nuisance.

### **Article UI 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Pour une habitation, toute construction nouvelle pourra s'implanter en limite ou respecter par rapport à ladite limite une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur totale sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Pour les autres constructions, l'implantation pourra se faire sur limite au respecter une distance au moins égale à la hauteur totale avec un minimum de 5 mètres.

Cette distance minimum est portée à 10m lorsque la parcelle voisine n'est pas située en UI ou AUI, ou lorsqu'il s'agit d'un établissement classé soumis à autorisation.

### **Article UI 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sauf en cas de problèmes particuliers de fonctionnement, deux constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions, sans être inférieure à 4 m.

### **Article UI 9 : Emprise au sol**

L'emprise des bâtiments ne doit pas excéder 60% de la surface des parcelles.

### **Article UI 10 : Hauteur des constructions**

#### **1 - Hauteur relative:**

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Le long des limites séparatives, la hauteur doit s'ajuster aux dispositions de l'article UI 6.

#### **2 - Hauteur absolue:**

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 12 m à l'égout des toitures avec une tolérance de dépassement pour les éléments de superstructure (cheminée, antenne, chaufferie,...).

### **Article UI 11 : Aspect extérieur – Clôture**

#### **Aspect extérieur :**

Par l'application de l'art. R.111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire ne pourra être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions par rapport à l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site urbain ou naturel ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

⇒ Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat aux paysages dans lesquels elles s'intégreront. Les dépôts seront masqués par un écran végétal.

⇒ Une qualité de traitement et une unité de traitement des constructions et des clôtures sera exigée. Ceux-ci ne devront créer aucune gêne à la circulation générale, notamment en matière de visibilité.

#### Clôtures :

⇒ Les clôtures sont facultatives

⇒ Les clôtures en fil barbelé sont interdites

⇒ Les clôtures en doublement de clôture réalisées en végétation morte (cannages,...) sont interdites

⇒ Les clôtures en canisse et en plaques béton entre poteaux sont interdites

⇒ Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant

⇒ La hauteur maximale de la clôture sera :

- clôture pleine : 1.60m

- clôture végétale : 2m

- clôture sur muret : 1.60m, sachant que la hauteur du muret ne pourra excéder 0.60m.

- autres clôtures : 2.00m

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

### **Article UI 12 : Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques de circulation.

Les normes suivantes devront être respectées:

\* 1 place de stationnement par logement de fonction

\* 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette de bureaux ;

\* 1 surface égale à 20% de la surface de planchers hors œuvre nette des bâtiments industriels ou artisanaux ;

\* Pour les constructions à usage commercial : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente ;

### **Article UI 13 : Espaces libres et plantations**

⇒ Les marges de recul par rapport aux voies doivent comporter des espaces verts plantés ; des rideaux d'arbres doivent masquer les aires de stockage extérieures et de parkings, ainsi que les dépôts et décharges ;

⇒ Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées. Les plantations devront être uniformément réparties ;

⇒ Les résineux sont proscrits.

## **Section III - Possibilités maximales d'occupation des sols**

### **Article UI 14 : Coefficient d'occupation du sol**

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

## TITRE 3: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

### DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES AU1 et AU2

Le présent règlement s'inscrit dans une volonté d'aménagement cohérent et durable de la commune. Ainsi la maîtrise de l'urbanisation future doit éviter les conséquences d'implantation désordonnée des constructions et assurer la réalisation des viabilités nécessaires, sur le court, moyen, long termes.

Les zones AU sont définies comme des zones à urbaniser, c'est-à-dire les secteurs à caractère naturel ou agricole de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elles sont destinées à accueillir principalement de l'habitat, et des vocations complémentaires, commerces, services, loisirs, équipements publics... dans une perspective de mixité urbaine.

- **Les zones AU 1 immédiatement constructible.** Celles-ci peuvent être urbanisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements et viabilités suffisantes et dans le respect du scénario d'aménagement retenu pour chacune de ces zones.
- **La zone AU 2 immédiatement constructible.** L'urbanisation de cette zone est soumise à une opération d'aménagement d'ensemble.

### Section - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### RAPPEL :

Sont soumis à autorisation ou déclaration :

- les installations et travaux divers décrits dans l'art. L.442-1 et suivant du Code de l'urbanisme
- les démolitions selon les dispositions de l'art. L.441-2 du Code de l'urbanisme
- les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés
- les défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés
- les clôtures selon l'art. L.4301-1 et suivant du Code de l'urbanisme, à l'exception de celles qui sont nécessaires à l'activité agricole.

### Article AU1/2 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

#### **Dans les zones AU1 et AU2 :**

⇒ Les installations classées (loi du 19 Juillet 1976) soumises à autorisation ou déclaration, hors mis celles qui correspondent à des besoins strictement nécessaires au fonctionnement d'une zone à dominante d'habitat et de services (laverie, garages, chaufferie collective...), qui risquent d'apporter des nuisances (bruit, rejets, ...), à la tranquillité, et à l'animation.

⇒ Les bâtiments à usage agricole, sauf les petits bâtiments de stockage.

⇒ Les caravanes isolées (art. R.443-4 du code de l'urbanisme);

⇒ Les terrains de camping et caravanage (art. R 443-7 et suivants du code de l'urbanisme)

⇒ Les installations et travaux divers (art. R. 442-1 à 3 du code de l'urbanisme), excepté les aires de jeux et de sports ainsi que les aires de stationnement;

⇒ Les carrières (loi du 19 juillet 1976) ;

⇒ Les parcs résidentiels de loisir (décret du 4 Septembre 1980);

⇒ Les habitations légères de loisirs (décret du 4 Septembre 1980).

## **Article AU1/2 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **Dans les zones AU 1 :**

Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements et réseaux, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers, qu'elles soient desservies par des viabilités suffisantes et conformes aux prescriptions établies par le présent règlement et au scénario d'aménagement retenu pour chacune de ces zones.

### **Dans les zones AU 2 :**

Les constructions y sont autorisées sous réserve de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

## **Section II - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article AU1/2 3 : Accès et voirie**

⇒ Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application du décret 682 du Code Civil.

⇒ Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile

⇒ Les accès doivent permettre une desserte automobile ayant au moins 3,50 m de largeur, moins de 50 m de longueur et aucun virage inférieur à 11 m de rayon.

⇒ Lorsque les accès se font à partir d'une voie classée à grande circulation ou à grand trafic, ils devront être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité.

⇒ Les accès sur de telles voies seront limités, ou interdits s'il existe des possibilités d'accès indirects.

⇒ Les voies en impasse desservant plus de 5 logements doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

La création de voies privées carrossables peut-être soumise à des conditions particulières de tracé, ⇒ de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants. Ces voies devront avoir une emprise au moins égale à 6 m quand elles desservent moins de 4 logements, 8 m dans les autres cas, avec une chaussée aménagée pour le passage de deux véhicules.

⇒ Les chaussées de voies publiques ou privées devront être revêtues.

### **Article AU1/2 4 : Desserte par les réseaux**

1) **Eau** : Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### **2) Assainissement :**

a) **Eaux usées** : toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public, si elle est autorisée peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

En l'absence d'un réseau collectif, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitements conformes à la réglementation en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés ou collecteur d'eaux

pluviales est interdite. En tout état de cause, indépendamment de l'épuration de ces eaux, il conviendra de solliciter une autorisation du rejet auprès du gestionnaire concerné.

b) **Eaux pluviales** : toute installation ou construction nouvelle devra être raccordée au réseau public, le cas échéant par l'intermédiaire d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété considéré, sont à la charge exclusive du propriétaire ou de ses ayants droits qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération visée et au terrain.

Les opérations d'ensemble prévoyant la construction d'au moins 5 logements ou la création d'une surface étanche supérieure à 500m<sup>2</sup> feront l'objet d'une étude hydraulique et d'un stockage des eaux de pluies, correspondant à des précipitations sur une période de retour d'évènements pluviaux supérieure ou égale à 10 ans calculée à partir des caractéristiques de l'opération, dont les surfaces bâties ou étanchées.

3) **Electricité et téléphone** : Pour toute construction ou installation nouvelle, il est souhaitable de réaliser en souterrain le branchement aux lignes de transport en énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées. Les gestionnaires ou concessionnaires des différents réseaux devront être consultés lors de l'instruction du permis de construire ou de l'autorisation de travaux et leurs prescriptions devront être respectées.

#### **Article AU1/2 5 : Caractéristiques des terrains**

---

Il n'est pas fixé de règles particulières.

#### **Article AU1/2 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Les constructions doivent s'implanter, par rapport à l'alignement des voies publiques, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 5m ;

Des implantations autres que celles prévues au paragraphe ci-dessus sont possibles pour :

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- pour les constructions annexes et extensions de bâtiments existants.
- dans le cas d'opérations d'ensemble.

#### **Article AU1/2 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au parcellaire 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 4 m.

#### **Article AU1/2 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

⇒ Sur un même terrain, la distance entre deux façades de bâtiments non contigus ne pourra être inférieure à 4 m.

⇒ Des implantations différentes pourront être autorisées pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêts publics, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

## **Article AU1/2 9 : Emprise au sol**

---

Pas de règles particulières

## **Article AU1/2 10 : Hauteur des constructions**

---

### **1 - Hauteur relative:**

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Le long des limites séparatives, la hauteur doit s'ajuster aux dispositions de l'article AU 7.

### **2 - Hauteur absolue:**

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7 m à l'égout des toitures pour les constructions individuelles et 9m pour les immeubles collectifs et équipements publics.

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

## **Article AU1/2 11 : Aspect extérieur – Clôture**

---

### Aspect extérieur :

Par l'application de l'art. R.111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire ne pourra être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions par rapport à l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site urbain ou naturel ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

⇒ Les constructions existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.

⇒ Les constructions neuves devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage urbain et naturel avoisinant, de façon à s'intégrer au tissu ancien. Le rythme des volumes sera en accord avec celui du bâti ancien. L'emploi à nu de matériaux faits pour être enduits tels que: carreaux de plâtre, agglomérés, etc..., est à proscrire.

⇒ Les murs seront traités en matériaux du pays laissés apparents ou en matériaux faits pour être enduits.

⇒ Les couleurs des façades seront recherchées dans une gamme de ton en harmonie avec la nature des matériaux mis en oeuvre sur les bâtiments anciens.

⇒ L'aménagement des commerces devra se faire dans le respect de la composition de l'immeuble.

### Clôtures :

⇒ Les clôtures sont facultatives

⇒ Les clôtures en fil barbelé sont interdites

⇒ Les clôtures en doublement de clôture réalisées en végétation morte (cannages,...) sont interdites

⇒ Les clôtures en canisse et en plaques béton entre poteaux sont interdites

⇒ Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant

⇒ la hauteur maximale de la clôture sera :

- clôture pleine : 1.60m
- clôture végétale : 2m
- clôture sur muret : 1.60m, sachant que la hauteur du muret ne pourra excéder 0.60m.
- autres clôtures : 1.60m

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

### **Article AU1/2 12 : Stationnement des véhicules**

Il n'est pas prévu de règles particulières dans les cas suivants :

- ⇒ Reconstruction de bâtiments après sinistre
  
- ⇒ Changement de destination ou d'affectation
  
- ⇒ Aménagement, réhabilitation et extension de bâtiments existants
  
- ⇒ Travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent 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 (art.R111-4 du Code de l'urbanisme).

Conformément à l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme, les places de stationnement pourront être réalisées sur le terrain d'assiette ou son environnement immédiat

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques de circulation.

Les normes suivantes devront être respectées:

\* Pour les constructions à usage d'habitation: 1 place par logement; sauf prescriptions décrites ci-dessus pour les logements sociaux. Dans les opérations d'ensemble, il sera prévu en plus des parkings communs, à raison de 1/2 place par logement.

\* Pour les constructions à usage de bureaux: 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

\* Pour les constructions à usage commercial: 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente. L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectée aux aires de stationnement annexes d'une activité commerciale, ne peut excéder 1,5 fois la SHON des bâtiments affectés aux commerces (art.34 de la loi SRU). Les travaux de réfection, d'amélioration ou d'extension limités des bâtiments commerciaux existants à la date d'entrée en vigueur de la loi SRU, à savoir le 16/12/2000 pourront être effectués.

\* Pour les autres activités, le nombre d'emplois du site considéré, ainsi que le nombre de visiteurs et les caractéristiques de livraison devront être prise en compte.

\* En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le pétitionnaire peut être tenu quitte de cette obligation conformément à l'article L 421.3 du code de l'urbanisme.

### **Article AU1/2 13 : Espaces libres et plantations**

⇒ Les bois et parcs indiqués graphiquement au plan de zonage sont classés espaces boisés à protéger au titre de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.

⇒ Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

⇒ Afin de freiner l'écoulement des eaux de pluies et favoriser leur absorption par le sol, les espaces libres ne seront pas entièrement revêtues de matériaux étanches.

⇒ Dans le cadre de réalisation de groupes d'habitations ou de lotissements comportant plus de 5 logements, il sera demandé un espace commun aménagé en espace vert ou de jeux représentant au moins 10% de la surface de l'opération, et d'un minimum de 1000m<sup>2</sup> d'un seul tenant à partir d'un hectare.

### **Section III - Possibilités maximales d'occupation des sols**

#### **Article AU1/2 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,60.

## **DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUI**

Les zones AUI sont définies comme des zones à urbaniser, c'est-à-dire les secteurs à caractère naturel ou agricole de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. L'indice I indique que ces secteurs sont destinés à accueillir des activités artisanales, industrielles ou commerciales répondant à un souci de qualité tant dans le type d'activité que dans l'aménagement. Cette zone peut être urbanisée à l'occasion d'une modification ou d'une révision du PLU.

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

#### **Article AUI 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites**

Toutes les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

#### **ARTICLE AUI 2 : Occupations et utilisations des sols soumises a conditions particulières**

Les constructions et installations techniques strictement nécessaires au fonctionnement des services et des réseaux publics ou d'intérêt collectif.

### **Section II - Conditions de l'occupation du sol**

Non réglementé.

### **Section III - Possibilités maximales d'occupation des sols**

Non réglementé.



## TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

### DISPOSITIONS PROPRES À LA ZONE A

Cette zone correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non équipés, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (art.R.123-7 du Code de l'urbanisme). Les constructions et installations nécessaires au service public et intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

*L'indice i indique que le secteur se trouve dans la zone inondable de la Loire. Ce secteur est soumis au Plan des Préventions des Risques du fleuve Loire approuvé le 20 juin 2001.*

Les dispositions générales des règlements du PPRi sont rappelées dans les dispositions générales du présent règlement (page 5). Les dispositions particulières de chaque secteur inondable sont rappelées dans les articles suivants.

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

#### RAPPEL :

Sont soumis à autorisation ou déclaration :

- les installations et travaux divers décrits dans l'art. L.442-1 et suivant du Code de l'urbanisme
- les démolitions selon les dispositions de l'art. L.441-2 du Code de l'urbanisme
- les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés
- les défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés
- les clôtures selon l'art. L.4301-1 et suivant du Code de l'urbanisme, à l'exception de celles qui sont nécessaires à l'activité agricole.

#### Article A 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

- ⇒ Les constructions nouvelles à usage d'habitation non liées à une exploitation agricole en tant qu'activité principale du demandeur ;
- ⇒ Les lotissements (art. L 315-1 à 9 du code de l'urbanisme) ;
- ⇒ Les installations classées (loi du 19 Juillet 1976) autres qu'agricoles;
- ⇒ Les installations et travaux divers (art. R 442-1 à 3 du code de l'urbanisme), excepté les affouillements et exhaussements de sol;
- ⇒ Les terrains de camping et de caravanage ;

**En secteur Ai** dans le champ d'expansion non bâti quel que soit le niveau d'aléa (cf. plan du PPRi annexé au dossier PLU) sont interdits :

- tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne serait pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés.
- les sous-sols.

**En secteur Ai** dans le champ d'expansion non bâti, en zone d'aléa très fort, toute occupation ou utilisation du sol est interdite (sauf les reconstructions de bâtiments sinistrés pour des causes autres que l'inondation, les sanitaires et vestiaires nécessaires aux terrains de sports ou de loisirs et aux aires de passage des gens du voyage existants, les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux : pylônes, stations de pompage, extensions ou modifications de stations d'épuration existantes, les abris strictement nécessaires aux installations de pompage) ainsi que tout changement de destination d'une construction existante en habitation.

La fabrication et le stockage de produits dangereux ou polluants sont interdits

**En secteur Ai** dans le champ d'expansion non bâti, en zone d'aléa fort, moyen et faible, toute construction de bâtiment à usage d'habitation et tout changement de destinations d'une construction existante en habitation sont interdits, à l'exception des habitations liées aux exploitations agricoles en zone d'aléa moyen et faible.

## **Article A 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**En secteur Ai** dans le champ d'expansion non bâti, en zone d'aléa fort, pour les constructions autorisées et implantées antérieurement à l'approbation du présent document :

- une seule extension, réalisée en une seule fois, dans la limite de 25m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes

**En secteur Ai** dans le champ d'expansion non bâti, en zone moyen et faible, les habitations liées aux exploitations agricoles devront comportées un rez-de-chaussée situé à 0,50 mètre au moins au dessus du terrain naturel et un niveau habitable au-dessus de la cote des plus hautes connues.

Les clôtures devront être à mailles larges entièrement ajourées.

**Dans l'ensemble de la zone A :**

- ⇒ Les constructions de bâtiments liés et nécessaires à une exploitation agricole.
- ⇒ Les constructions à usage d'habitation ainsi que celles qui leur sont complémentaires (dépendances, garages, ...) sous réserve d'être strictement liées et nécessaires aux exploitations agricoles.
- ⇒ Les installations, transformations et aménagements de bâtiments existants permettant les activités agro touristique (gîtes, chambres d'hôtes, ferme auberge, camping à la ferme...)
- ⇒ Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics.
- ⇒ Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

## **Section II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article A 3 : Accès et voirie**

⇒ Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application du décret 682 du Code Civil, le cas échéant.

⇒ Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences minimales de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et doivent permettre une desserte automobile ayant 3,50 m au moins de largeur.

⇒ Lorsque les accès se font à partir d'une voie classée à grande circulation ou à grand trafic, ils devront être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité.

⇒ Les accès sur de telles voies seront limités, ou interdits s'il existe des possibilités d'accès indirects.

### **Article A 4 : Desserte par les réseaux**

1) **Eau** : Toute construction à usage d'habitation et tout établissement occupant du personnel doivent être alimentés en eau potable.

2) **Assainissement** : Toutes les eaux usées et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformément aux prescriptions des arrêtés du 3 Mars 1982 et 14 Septembre 1983 et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés est interdite.

En tout état de cause, indépendamment de l'épuration de ces eaux, il conviendra de solliciter une autorisation du rejet auprès du gestionnaire concerné et de respecter les dispositions de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement individuel.

### **Article A 5 : Caractéristiques des terrains**

---

Il n'est pas fixé de règles particulières.

### **Article A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

- ⇒ Les bâtiments nouveaux d'exploitation seront édifiés à 10 m au moins de l'alignement des voies.
- ⇒ Pour une route à grande circulation cette distance est portée à 25 m (35 m pour les habitations).
- ⇒ Les constructions devront être édifiées au delà des marges de recul telles qu'elles sont portées au plan.
- ⇒ Des implantations différentes pourront être autorisées pour des ouvrages techniques de faibles dimensions, dans la mesure où ils n'apportent ni risque ni nuisance.

### **Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

A moins qu'elle ne soit édifiée sur la limite séparative toute construction nouvelle devra respecter par rapport à la dite limite, une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur totale avec un minimum de 3m.

### **Article A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Sauf en cas de problèmes particuliers de fonctionnement, deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété devront être distantes d'au moins 4 m.

### **Article A 9 : Emprise au sol**

---

Il n'est pas fixé de règles particulières.

### **Article A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

#### **1 - Hauteur relative:**

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Le long des limites séparatives, la hauteur doit s'ajuster aux dispositions de l'article A6.

#### **2 - Hauteur absolue:**

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7 m à l'égout des toitures avec une tolérance de dépassement pour les éléments de superstructure (cheminée, antenne, chaufferie,...). Cette hauteur pourra être dépassée pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

### **Article A 11 : Aspect extérieur**

---

Par l'application de l'art. R.111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire ne pourra être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions par rapport à l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site urbain ou naturel ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1) Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

2) Sont, notamment, interdits:

\* l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit;

\* les façades uniformément blanches;

\* les imitations de matériaux.

3) Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec le ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

#### Clôtures :

Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

### **Article A 12: Stationnement des véhicules**

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

### **Article A 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 à L.130.6 et R.130.13 à R.130.24 du code de l'urbanisme.

## **Section III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article A 14 : Coefficient d'occupation du sol**

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

## TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

### DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière au sens de l'art. R.123-8. Sont inclus dans ces zones les secteurs de la commune, équipée ou non à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel. Dans ces secteurs, les constructions autorisées devront être insérées dans l'environnement et être compatible avec le maintien du caractère naturel de la zone.

***L'indice i indique que le secteur se trouve dans la zone inondable de la Loire. Ce secteur est soumis au Plan des Préventions des Risques du fleuve Loire approuvé le 20 juin 2001.***

Les dispositions générales des règlements du PPRi sont rappelées dans les dispositions générales du présent règlement (page 5). Les dispositions particulières de chaque secteur inondable sont rappelées dans les articles suivants.

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

#### RAPPEL :

Sont soumis à autorisation ou déclaration :

- les installations et travaux divers décrits dans l'art. L.442-1 et suivant du Code de l'urbanisme
- les démolitions selon les dispositions de l'art. L.441-2 du Code de l'urbanisme
- les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés
- les défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés
- les clôtures selon l'art. L.4301-1 et suivant du Code de l'urbanisme, à l'exception de celles qui sont nécessaires à l'activité agricole.

#### **Article N 1: Occupations ou utilisations du sol interdites**

Toute construction ou utilisation du sol est interdite, excepté:

⇒ Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics.

**En secteur Ni** dans le champ d'expansion non bâti quel que soit le niveau d'aléa (cf plan du PPRi annexé au dossier PLU) sont interdits :

⇒ Tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne serait pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés.

⇒ Les sous-sols.

**En secteur Ni** dans le champ d'expansion non bâti, en zone d'aléa très fort, toute occupation ou utilisation du sol est interdite (sauf les reconstructions de bâtiments sinistrés pour des causes autres que l'inondation, les sanitaires et vestiaires nécessaires aux terrains de sports ou de loisirs et aux aires de passage des gens du voyage existants, les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux : pylônes, stations de pompage, extensions ou modifications de stations d'épuration existantes, les abris strictement nécessaires aux installations de pompage), ainsi que tout changement de destination d'une construction existante en habitation.

La fabrication et le stockage de produits dangereux ou polluants sont interdits.

**En secteur Ni** dans le champ d'expansion non bâti, en zone d'aléa fort, moyen et faible, toute construction de bâtiment à usage d'habitation et tout changement de destinations d'une construction existante en habitation sont interdits.

## **Article N 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

En secteur Ni dans le champ d'expansion non bâti, en zone d'aléa fort, moyen et faible pour les constructions autorisées et implantées antérieurement à l'approbation du présent document :

⇒ Une seule extension, réalisée en une seule fois, dans la limite de 25m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ;

Les clôtures devront être à mailles larges entièrement ajourées

### **Dans le seul secteur Nh**

⇒ La restauration, l'aménagement, la transformation, le changement de destination et l'extension des bâtiments existants (dans limite de 50% de l'emprise au sol existante) dont le clos et le couvert sont assurés ;

⇒ Les constructions annexes liées aux habitations existantes, sous réserve qu'elles se situent à proximité immédiate des habitations sauf impératifs techniques.

## **Section II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article N 3 : Accès et voirie**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application du décret 682 du Code Civil, le cas échéant.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences minimales de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et doivent permettre une desserte automobile ayant 3,50 m au moins de largeur.

Lorsque les accès se font à partir d'une voie classée à grande circulation ou à grand trafic, ils devront être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité.

Les accès sur de telles voies seront limités, ou interdits s'il existe des possibilités d'accès indirects.

### **Article N 4 : Desserte par les réseaux**

1) **Eau** : Toute installation ou construction nouvelle doit être desservie par un réseau public d'alimentation en eau potable de caractéristiques suffisantes.

2) **Assainissement** : Toutes les eaux usées et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformément aux prescriptions des arrêtés du 3 Mars 1982 et 14 Septembre 1983 et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés est interdite.

En tout état de cause, indépendamment de l'épuration de ces eaux, il conviendra de solliciter une autorisation du rejet auprès du gestionnaire concerné.

### **Article N 5 : Caractéristiques des terrains**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

### **Article N 6: Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

⇒ Les constructions devront respecter les marges de recul éventuellement portées au plan. A défaut les constructions devront s'implanter à 5m minimum de l'alignement des voies.

⇒ Des implantations différentes pourront être autorisées pour des ouvrages techniques de faibles dimensions, dans la mesure où ils n'apportent ni risque ni nuisance.

## **Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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

## **Article N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sur un même terrain, la distance entre deux façades de bâtiments d'habitation non contigus ne pourra être inférieure à 4 m.

## **Article N 9 : Emprise au sol**

L'emprise au sol est fixée à 30% maximum par unité foncière.

## **Article N 10 : Hauteur des constructions**

1 - **Hauteur relative** : Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

- Le long des limites séparatives, la hauteur doit s'ajuster aux dispositions de l'article N 6.

2 - **Hauteur absolue** : La hauteur maximum totale des constructions à l'égout des toitures ne peut excéder 3,5 mètres pour les annexes ;

Dans le cas de la reconstruction après sinistre ou de l'extension des constructions existantes, la hauteur est limitée à la hauteur initiale du bâtiment ;

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

## **Article N 11 : Aspect extérieur**

Par l'application de l'art. R.111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire ne pourra être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions par rapport à l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site urbain ou naturel ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### Aspect extérieur :

⇒ Les constructions existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.

⇒ L'emploi à nu de matériaux faits pour être enduits tels que: carreaux de plâtre, agglomérés, etc... est à proscrire. Les murs seront traités en matériaux du pays laissés apparents ou en matériaux faits pour être enduits.

⇒ Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si l'architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte à la mise en valeur des lieux avoisinants, naturels ou urbains.

### Clôtures :

Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

**Article N 12 Stationnement des véhicules**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

**Article N 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés**

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées à l'équivalent.

**Section III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

**Article N 14 : Coefficient d'occupation du sol**

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