

# PLAN LOCAL D'URBANISME



4

## REGLEMENT



Commune de CUZIEU

Projet arrêté par  
délibération  
le 09/05/2011  
Le Maire,

Pour approuvé par  
délibération  
le .....  
Le Maire,

Pour copie conforme  
le .....  
Le Maire,

Modifié  
le .....  
Le Maire,

# SOMMAIRE

## **TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES ADMINISTRATIVES ET REGLEMENTAIRES**

---

- |  |     |
|--|-----|
| 1. Champs d'application territoriale du PLU  | P 4 |
| 2. Portée du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols | P 4 |
| 3. Division des territoires en zones   | P 4 |
| 4. Adaptation mineure  | P 6 |
| 5. Reconstruction en cas de sinistre   | P 7 |

## **TITRE 2 : DISPOSITIONS GENERALES TECHNIQUES**

---

- |   |      |
|---|------|
| 1. Rappel concernant l'ensemble des zones | P 9  |
| 2. Dispositions générales                 | P 10 |

## **TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES EXISTANTES**

---

- |                   |      |
|-------------------|------|
| <b>1- Zone UB</b> | P 17 |
| <b>2- Zone UC</b> | P 22 |
| <b>3- Zone UF</b> | P 26 |

## **TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE**

---

- |                    |      |
|--------------------|------|
| <b>4- Zone AUb</b> | P 29 |
| <b>5- Zone AUc</b> | P 34 |

## **TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES & NATURELLES**

---

- |                   |      |
|-------------------|------|
| <b>6- Zones A</b> | P 39 |
| <b>7- Zone N</b>  | P 42 |

## **TITRE 6 : ANNEXES**

---

- |   |      |
|---|------|
| 1. Définitions de base des dispositions techniques  | P 47 |
| 2. Prescriptions architecturales du STAP (SERVICE TERRITORIALE DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE) de la Loire. | P 48 |
| 3. Nuancier du STAP   | P 53 |
| 4. Plan de repérage des sections cadastrales  | P 54 |

# **TITRE 1 :**

## **DISPOSITIONS GENERALES ADMINISTRATIVES ET REGLEMENTAIRES**

---

## **1. Champs d'application territoriale du PLU**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Cuzieu. Il a pour objectif de fixer les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune en vue de favoriser le renouvellement urbain et préserver la qualité de l'architecture et de l'environnement conformément au Code de l'Urbanisme.

Il s'applique également aux cours d'eaux domaniaux ou non.

## **2. Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols**

Sont et demeurent applicables au territoire communal le Code de l'Urbanisme.

Demeurent également applicables, nonobstant les dispositions du présent PLU et dans leur domaine de compétence spécifique, les réglementations particulières suivantes :

- Le Code de la Santé publique
- Le Code Civil
- Le Code de la Construction et de l'Habitation
- Le Code de la voirie Routière
- Le Code des Communes
- Le Code Rural et Forestier
- Le Règlement Sanitaire et départemental...

Par ailleurs, toute occupation ou utilisation du sol est tenue de respecter les servitudes d'utilité publique annexées au PLU. (Cf plan et listing dans les pièces n°3.4 et n°5 du présent PLU)

Enfin, prévalent au PLU, notamment :

- les législations relatives aux installations classées et aux carrières en vigueur lors de la demande de création ou d'agrandissement de tels équipements.
- Les législations relatives au développement et à la protection de la montagne (« dite Loi Montagne »).
- Les législations relatives à la protection des vestiges archéologiques supposés connus ou découverts fortuitement.

Ainsi que toutes les législations concernant la protection, l'aménagement et le développement du territoire.

### **Précision concernant les sites et paysages**

Conformément au Code de l'Urbanisme, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié dans le rapport de présentation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Cette mesure s'applique aux carrières, mouvements de sol, plantations arbustives et forestières et, d'une manière générale, tous travaux ayant un impact visuel.

### **Précision concernant les occupations du sol admises**

A l'intérieur des zones hors PPRNPI dont la situation laisserait supposer qu'elles sont submersibles, les autorisations d'occupation du sol, après avis de la cellule des risques, sont délivrées en application des principes des circulaires :

- Du 24 janvier 1994 relative à la prévention des inondations et à la gestion des zones inondables (JO du 14 juillet 1994)
- Du 24 avril 1996 relative aux dispositions applicables aux bâti et ouvrages existants en zones inondables (JO du 14 juillet 1996).

### **3. Division du territoire en zones**

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones construites dites « urbaines » (U) et en zones naturelles équipées ou non (AU, A, N) :

---

#### **ZONES URBANISEES EXISTANTES**

Les zones dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. Les règles d'urbanisme et les coefficients d'occupation du sol proposés sont liés au caractère central ou périphérique de la zone, ainsi qu'à son degré d'équipement.

- **La zone UB qui correspond aux territoires denses et anciens du bourg.**
- **La zone UC qui correspond aux extensions récentes du bourg.**
  - Le secteur UCi précise le caractère inondable d'une partie de cette zone.
- **La zone UF qui correspond aux extensions de bâtiments à usages d'activités existantes.**

---

#### **ZONES D'URBANISATION FUTURE**

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

- **Les zones AU indicées sont à urbaniser sous forme d'une ou plusieurs opérations d'ensemble qui respectent les orientations d'aménagement prévues au chapitre 2.2 du présent PLU.**  
Elles peuvent être ouvertes dès l'approbation du PLU :

- **La zone AUb** qui est situé en continuité immédiate de la zone UB.
- **La zone AUc** qui est situé en continuité immédiate de la zone UC ou Nh.

---

## **ZONES AGRICOLES et ZONES NATURELLES A PROTEGER**

- **La zone A correspond à un territoire agricole protégé.**

Zone de richesse naturelle qu'il convient de protéger de l'urbanisation, en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou des sous sols. L'autorisation de construire est liée à l'exercice de l'activité économique correspondante.

- Le secteur Ai précise le caractère inondable d'une partie de cette zone.

Dans toute la zone A, l'indice « i » précise le caractère inondable d'une partie de cette zone.

Dans toute la zone A, l'indice « eb » précise qu'une partie de la zone est concernée par les dispositions du Plan d'Exposition au Bruit.

- **La zone N correspond à un territoire naturel strictement protégé**

Zone naturelle non équipée qu'il convient de protéger en raison d'une part de l'existence de risques naturels ou de nuisances et d'autre part en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et leur intérêt esthétique, historique ou écologique. L'extension et la rénovation sont possibles sous conditions.

Elle comprend :

- Un secteur Nh qui détermine les constructions existantes en zone A pouvant être développées dans les conditions de la zone N.
- Un secteur Nl qui correspond aux territoires dédiés aux activités sportives à l'intérieur desquels la création, l'extension et l'aménagement des équipements publics et aménagements privés sont autorisés.

Dans toute la zone N, l'indice « i » précise le caractère inondable d'une partie de cette zone.

Dans toute la zone N, l'indice « eb » précise qu'une partie de la zone est concernée par les dispositions du Plan d'Exposition au Bruit.

**Ces différentes zones ou secteurs sont délimités sur le plan (Cf plan dans les pièces n°3.1 et n°3.2 du présent PLU) et repérés par leurs indices respectifs.**

Le PLU définit également les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics et installations d'intérêt général (code de l'urbanisme).

L'emplacement réservé est délimité sur le plan de zonage et repéré par un numéro. Sa destination, sa superficie et son bénéficiaire sont consignés sur la liste annexe des emplacements réservés (Cf plans de zonage n°3.1 et 3.2 du présent PLU et liste 5.1).

Le PLU définit également les espaces boisés classés à conserver ou à créer (Code de l'urbanisme).

Les espaces boisés classés sont repérés sur le plan de zonage (Cf plans de zonage n°3.1 et 3.2 du présent PLU).

## **4. Adaptations mineures**

« Les règles et servitudes définies par le présent PLU ne font l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. »

Par « adaptation mineure », il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme sans aboutir à changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers. Ces adaptations excluent donc tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée. Il est à noter que la hauteur et l'aspect des constructions ne constitue pas une adaptation mineure.

On peut cependant préciser que lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet la mise en conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## **5. Reconstruction en cas de sinistre.**

### **Zones urbanisées**

La reconstruction de bâtiments sinistrés est possible dans les conditions fixées dans le règlement particulier de la zone considérée.

### **Zones naturelles**

La reconstruction dans un volume sensiblement identique, sur le même terrain et pour la même destination, de bâtiments sinistrés ne respectant pas le règlement du PLU, peut être autorisée à la condition que la demande soit faite dans les cinq ans suivants le sinistre. Le pétitionnaire doit en apporter la preuve (déclaration à l'assurance et récépissé). Ce délai de cinq ans pourra éventuellement être prorogé en cas de procédure contentieuse justifiée. Des prescriptions pourront être imposées afin d'améliorer la conformité des bâtiments à reconstruire au présent règlement du PLU.

## **TITRE 2 :**

# **DISPOSITIONS GENERALES TECHNIQUES**

---

- 1- Rappel concernant l'ensemble des zones**
- 2- Dispositions générales**

## **1. RAPPEL CONCERNANT L'ENSEMBLE DES ZONES**

Le règlement définit le droit d'occuper et d'utiliser le sol en répondant à 3 questions relatives :

- La nature de l'occupation du sol (articles 1 & 2)
- Les conditions d'occupation du sol (articles 3 à 13)
- Les possibilités maximales du sol (article 14)

Il convient d'observer que **seuls les articles 6 & 7, représentant les conditions d'implantation des constructions, sont obligatoires.**

<b>Nature de l'occupation du sol</b>		
	Article 1	Occupations et utilisations du sol interdites
	Article 2	Occupations et utilisations du sol admises sous conditions
<b>Conditions de l'occupation du sol</b>		
	Article 3	Accès et voirie
	Article 4	Desserte par les réseaux
	Article 5	Caractéristiques des terrains
	<b><u>Article 6</u></b>	<b><u>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</u></b>
	<b><u>Article 7</u></b>	<b><u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u></b>
	Article 8	Implantation des constructions sur une même propriété
	Article 9	Emprise au sol
	Article 10	Hauteur
	Article 11	Aspect extérieur
	Article 12	Stationnements des véhicules
	Article 13	Espaces publics, espaces libres et plantations
<b>Les possibilités maximales du sol</b>		
	Article 14	Coefficient d'occupation des sols (C.O.S)

## **2. DISPOSITIONS GENERALES**

### **ARTICLES DG1 et DG 2 :**

Sans objet

### **ARTICLE DG3 : ACCES ET VOIRIES:**

#### **3.1. Accès :**

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

Tout terrain enclavé est inconstructible (sauf pour les abris d'animaux), à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application du Code civil.

L'accès carrossable de toute construction sur une voie ouverte à la circulation publique doit être aménagé suivant les indications du service responsable de manière à assurer la sécurité des biens et des personnes.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique, en particulier les garages collectifs ou les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne créer qu'un seul accès sur la voie publique.

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdite.

Le long des routes départementales n°1082,6 et 16, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété et lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès doit se faire sur la moins dangereuse.

#### **La limitation des accès sur les routes départementales**

Le long des routes départementales n°1082, 16 et 6, la création et la modification des accès privés sont soumises à une permission de voirie instruite au nom du département, par le service gestionnaire, au titre du Code de la Voirie Routière. Cette disposition concerne l'ensemble des sections des routes départementales, qu'elles soient situées en rase campagne ou en agglomération.

Par ailleurs :

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

#### **3.2. Voirie :**

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies nouvelles (publiques ou privées) doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent ainsi qu'à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et plus généralement de l'ensemble des véhicules des services publics tels que ceux permettant la collecte des ordures ménagères.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Lorsque le bâtiment est situé à l'angle de deux voies, il peut être imposé un recul pour dégager la visibilité dans les carrefours qui permettrait leur aménagement ultérieur.

Les voies doivent être compatibles avec un aménagement d'ensemble du secteur.

## **Article DG4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Desserte par les réseaux d'eau potable**

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

### **4.2. Desserte incendie**

Sans objet

### **4.3. Desserte par les réseaux d'assainissement**

#### Eaux usées :

Toute construction neuve doit, s'il existe, être raccordée au réseau public unitaire d'assainissement ou d'eaux usées en cas de réseaux séparatif.

Lorsque l'assainissement gravitaire n'est pas possible, la pompe de relevage nécessaire au raccordement reste à la charge du pétitionnaire.

Le déversement des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, commercial ou industriels est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. Elle peut être subordonnée à certaines conditions notamment à un prétraitement approprié.

L'évacuation directe des eaux usées dans les puits perdus, fossés et cours d'eau est interdite.

En l'absence du réseau public, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome adapté et conforme à la législation en vigueur. La mise en place d'un dispositif autonome est admise uniquement pour les eaux usées domestiques et les effluents assimilables.

#### Eaux pluviales :

- En cas d'existence d'un réseau séparatif, les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales et sont à la charge du constructeur.
- En cas d'absence d'un réseau séparatif à proximité de l'habitation, ou si le réseau est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs conformément à la réglementation en vigueur. Il est rappelé que cet équipement reste à la charge du pétitionnaire.
- Dans tous les cas,
  - Un ouvrage de rétention ou infiltration (puit perdu, bassin tampon...) équipé d'un dispositif de régulation de débit des eaux pluviales, d'un volume de 5 m<sup>3</sup> minimum, devra être mis en œuvre pour chaque bâtiment afin de minimiser le débit en cas de précipitations abondantes. Il est rappelé que cet équipement reste à la charge du pétitionnaire.
  - l'évacuation directe des eaux de toitures est interdite dans les fossés et cours d'eau.

Cependant, des systèmes équivalents pourront être mis en place avec l'accord préalable de la mairie :

- En cas d'impossibilité technique de réaliser les dits équipements
- Dans le cadre d'un aménagement d'ensemble.

#### L'écoulement des eaux pluviales sur les routes départementales

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront également tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre :

- le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens de rejets d'eaux pluviales ;
- la création de nouvelles servitudes, qui seront négociées par les services du Département avec les propriétaires riverains, lors des travaux d'aménagement des routes départementales.

#### **4.4. Desserte par les autres réseaux**

##### **Desserte par les réseaux d'électricité, de gaz, télécommunication, communications électroniques, réseau câblé, éclairage public et autres nouvelles technologies de communication.**

###### Electricité :

Dans la mesure du possible, les réseaux de distribution en électricité, basse tension, haute tension A et branchements seront réalisés de manière privilégié en souterrain ou, à défaut, intégré à l'aspect extérieur des façades.

###### Télécommunications :

Dans la mesure du possible, l'ensemble des nouveaux réseaux et branchements (téléphone, réseaux câblés...) sera réalisé en souterrain ou, à défaut, intégré à l'aspect extérieur des façades.

###### Eclairage public :

Dans la mesure du possible, l'ensemble des nouveaux réseaux et branchements sera réalisé en souterrain ou, à défaut, intégré à l'aspect extérieur des façades.

#### **ARTICLE DG5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS:**

Sans objet.

#### **ARTICLES DG6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :**

##### **Les marges de recul sur les routes départementales**

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

<b>MARGES DE REcul PAR RAPPORT A L'AXE (prescriptions du département) HORS AGGLOMERATIONS – au-delà des portes d'agglomération</b>	
RD 1082	LOI BARNIER : 75 mètres SI DEROGATION : 35m pour les habitations - 25m pour les autres constructions
RD16	15m par rapport à l'axe de la chaussée
RD6	15m par rapport à l'axe de la chaussée

Les reculs particuliers suivants sont en outre à respecter au-delà des portes d'agglomération :

➤ Recul des obstacles latéraux

Le recul à observer est de 7 mètres du bord de chaussée ou de 4 mètres minimum derrière un dispositif de protection non agressif (glissière, fossé, banquette...) ou, en cas de talus amont en pente raide (1 pour 1 ou plus).

Le pied de l'obstacle devra être incrusté dans le talus à au moins 1,30 mètres au dessus de l'accotement. Cette disposition s'applique notamment aux poteaux de clôture non fusibles (béton armé).

➤ Le recul à observer pour l'implantation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics est autorisé entre l'alignement et le recul imposé.

➤ Recul des extensions de bâtiments existants

Les extensions de bâtiments existants devront en priorité respecter les marges de recul énoncées pour les constructions nouvelles. En cas de difficulté motivée, le recul minimum sera celui énoncé pour les obstacles latéraux (7 mètres du bord de chaussée, 4 mètres minimum derrière un dispositif non agressif tel que glissière ou fossé). Le projet d'extension ne devra pas en outre réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, et les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales.

**ARTICLES DG7 à DG 10 :**

Sans objet

**ARTICLE DG 11 :**

**Dans les secteurs couverts par le périmètre de protection modifié (PPM), les pétitionnaires doivent prendre en compte les prescriptions des monuments historiques et notamment se référer aux annexes du présent règlement.**

**INTERDICTIONS :**

- Les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont de type régional affirmé étranger à la région.
- Les imitations peintes de matériaux, notamment les fausses briques, les faux pans de bois, les fausses pierres, etc....
- Les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère du site naturel ou bâti sont interdits. Sur les terrains plats, la hauteur du déblai ou remblai ne doit pas excéder 1mètre par rapport au terrain naturel. Sur les terrains en pente des déblais ou remblais supérieurs pourront être admis.
- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit (chien assis, jacobines...).

**1.1 Aspect des constructions**

1.1 Implantation et volumes

Les projets de construction, d'aménagement et les extensions doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et s'adaptant au relief du terrain.

1.2 Toitures

Les toitures, doivent avoir 2 pans minimum par volume dans le sens convexe.

Sauf contrainte technique justifiée le faitage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction et l'inclinaison des différents pans doit être identique au minimum à 30% et sans excéder 50%. Pour les bâtiments en zone (UF) et les bâtiments agricoles, l'inclinaison devra être comprise entre 15 et 50 %.

Pour les bâtiments agricoles, artisanaux et industriels ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services techniques, des éléments de toitures terrasse pourront être autorisés à condition d'être intégrés dans l'architecture du bâtiment et que sa surface n'excède pas 30m<sup>2</sup>.

Toitures végétales : les toitures végétales sont acceptées sans conditions lorsqu'elles permettent de limiter l'évacuation des débits des eaux pluviales.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux couvertures de piscines, serres, tunnels, châssis et vérandas.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites.

Les extensions à la construction principale pourront ne comporter qu'un seul pan. Les annexes à la construction principale pourront ne comporter qu'un seul pan dans la mesure où elles n'excèdent pas 40m<sup>2</sup> de CES (coefficient d'emprise au Sol) sauf pour les bâtiments d'activités (de la zone d'activité et de la zone agricole) où les toitures de toutes les constructions pourront ne comporter qu'un seul pan.

### 1.3 Couverture

Les couvertures seront exécutées en tuiles de teinte rouge ou rouge nuancé pour les constructions d'habitations et leurs annexes supérieures à 20 m<sup>2</sup>. Pour les autres constructions, d'autres matériaux pourront être tolérés dans la mesure où ils respectent cette teinte et restent mat (ciments, bac acier...). Les couvertures végétales sont acceptées sans conditions lorsqu'elles permettent de limiter l'évacuation des débits des eaux pluviales.

Les couvertures des vérandas, des serres et des abris de piscines pourront être translucides.

### 1.4 Façades

Toutes les façades devront faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage naturel et bâti existant.

Les enduits et les rejointoiements seront exécutés au mortier de chaux blanche avec incorporation de sable de carrière coloré de provenance locale non tamisé, brossé ou sablé pour faire apparaître les granulats et obtenir la coloration voulue. Les enduits prêts à l'emploi offrant les mêmes caractéristiques techniques et d'aspect pourront également être mis en œuvre.

Les bardages bois pourront être laissés apparents.

Les bardages métalliques réservés aux bâtiments agricoles, artisanaux et industriels ne présenteront pas de couleurs lumineuses et agressives.

Les tons vifs sont à exclure.

Les projets d'expression contemporaine resteront sobres, sans ajouts de superstructures ou d'éléments décoratifs qui ne soient pas justifiés.

### 1.5 Clôtures

Les clôtures sont facultatives. Leur aspect doit permettre d'assurer la continuité de l'alignement bâti et la liaison visuelle entre deux constructions non contiguës. Par ailleurs, elles ne devront pas entraver la sécurité de la voirie.

Leur aspect devra être précisé dans le permis de construire.

Les clôtures n'excéderont pas une hauteur de 1m60. Cette hauteur sera mesurée à partir du terrain naturel sur la limite de propriété. Elles seront constituées soit de haies vives soit de grillage de couleur neutre comportant ou non un mur bahut, soit d'un mur plein.

Par ailleurs :

- les haies vives sont autorisées dans la mesure où elles sont constituées d'un vocabulaire local de type haie bocagère (noisetier, aubépine...).

### 1.6 Installations et ouvrages en faveur des énergies renouvelables.

Elles seront admises dans la mesure où elles s'intègrent aux volumes des constructions, que ce soit en façade ou en toiture (panneaux solaires, tuiles photovoltaïques, pompes à chaleur...).

### 1.7 Autres constructions

- Les climatiseurs et les antennes paraboliques ne seront pas visibles depuis l'espace public sauf en cas de contraintes techniques justifiées.
- L'installation d'une parabole (quelqu'en soit son diamètre) devra être, sauf contrainte technique, dûment justifiée, invisible depuis l'espace public.
- Tous les stockages de gaz doivent être dissimulés et répondre à la réglementation en vigueur.
- Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

En zone agricole, la réalisation de bâtiments techniques (tunnels, serres, châssis...) pourra être subordonnée à la création de haies végétales.

En zone d'activité, la réalisation de bâtiments techniques (dépôts, hangars...) pourra être subordonnée à la création de haies végétales.

### **1.2 Rénovation des bâtiments anciens**

Les bâtiments anciens en pierre ainsi que les éléments décoratifs attenants (tels que porches, caves voûtées, génoises...) devront être conservés ou remis en valeur à l'occasion de travaux de restauration.

### **1.3 Tenue des parcelles**

Les constructions quelles qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés. La création ou l'extension de bâtiments à caractère industriel, lorsqu'ils sont autorisés, ainsi que les constructions légères ou provisoires doivent être subordonnées à l'aménagement d'écrans de verdure.

**Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus prenant en compte les caractères naturels et bâtis du site pourra être accepté après examen de chaque cas d'espèce par les instances responsables.**

### **Article DG 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

A l'occasion d'un projet, les arbres à hautes tiges et plantations existantes doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes (dans le cas exceptionnel où ils doivent être abattus).

### **Article DG 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet

## **TITRE 3 :**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES EXISTANTES**

---

## **CHAPITRE 1 :** **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

Caractère de la zone :

**La zone UB est une zone à vocation mixte : habitat, équipement et activité compatible avec l'habitat où des constructions pourront être édifiées en ordre continu ou discontinu, de type pavillonnaire ou collectif.**

### **Section 1** **NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UB2, notamment :

- Toute occupation du sol susceptible d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement.
- Les constructions à usage agricole.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les installations classées autres que celles admises sous condition au paragraphe UB2.
- Les dépôts de véhicules hors d'usages, de ferrailles et autres matériaux
- Les terrains de camping et de caravanes.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les habitations légères de loisirs.

#### **Article UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

##### **2.1 Rappel :**

- les constructions à usage :
  - d'habitation
  - de bureaux et de services
  - de commerce, d'artisanat
  - d'entrepôts commerciaux d'une surface minimum de 100 m<sup>2</sup> au sol
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- les installations classées sous réserve des conditions fixées à l'article 2.2.2.

##### **2.2 Toutefois, les occupations ou utilisations du sol pré citées ne sont admises que si elles respectent les conditions ci après :**

- **les constructions réalisées à moins de 250 m de part et d'autre, de la RD 1082 et de la voie de chemin de fer** doivent prendre en compte les prescriptions liées au classement sonore de ces infrastructures de transport terrestres.
- **Les installations classées** quelles que soient les régimes auxquels elles sont soumises sont autorisés à condition :
  - d'être nécessaires à la vie et à la commodité des habitants
  - qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
  - Que leurs exigences de fonctionnement, lors de l'ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'exploitation.
- **les modifications ou extensions apportées aux installations classées existantes** sont admises s'il n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou inconvénients.

## Section 2

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

#### **Article UB 3 – ACCES ET VOIRIE**

Se référer aux dispositions générales (DG3)

##### 3.1 Accès

Chaque fonds ne disposera en principe que d'un seul accès charretier.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. Le point de départ des rampes d'accès supérieures à 10 % de pente doit être placé à une distance minimum de 5 mètres de la limite de la voie publique.

En outre, pour les maisons individuelles, **le portail** devra être disposé dans une échancrure permettant le stationnement d'un véhicule hors de la voie publique.

##### 3.2 Voirie

Pour les voies à créer, en plus de la voirie de desserte des véhicules, devra être réalisé un cheminement piéton et une bande de stationnement planté.

#### **Article UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Se référer aux dispositions générales (DG4)

#### **Article UB 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

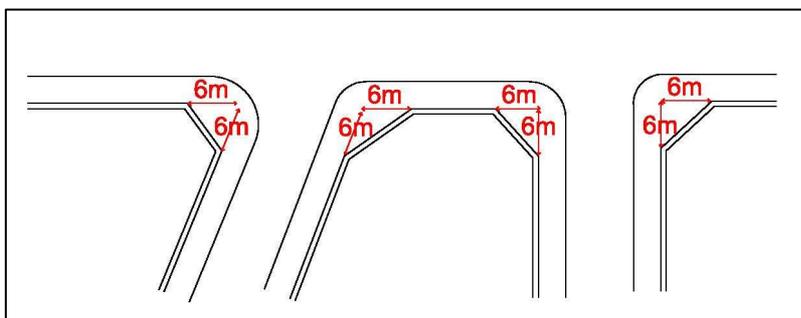
Les divisions de terrains doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples.

#### **Article UB 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

##### 6.1 Les constructions peuvent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer-
- soit être implantées en recul par rapport à l'alignement à condition que l'espace libre ainsi créé soit traité et entretenu, et que soient édifiés un mur, une grille ou tout autre réalisation qui, par sa taille et le matériau utilisé permettra de préserver la continuité minérale de la rue.

##### 6.2 Visibilité dans les carrefours



cas où l'un ou les deux alignements sont ceux d'une voie privée.

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il doit être établi à l'angle des deux alignements un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement défini suivant le croquis ci-dessous. La distance de ce pan coupé ou ce retrait doit atteindre au minimum 6 mètres. Cette obligation subsiste dans le

##### 6.3 Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 6.1 ci-avant sont possibles :

- a) lorsque le projet de construction intéresse un côté complet d'îlot, la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots

- b) lorsque le bâtiment sur rue comprend des ailes en retour joignant l'alignement
- c) lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état qui est en retrait
- d) lorsqu'il s'agit de la construction d'un équipement collectif ou d'un ouvrage technique nécessaire au fonctionnement des services publics.

En outre l'ensemble de la zone devra se référer aux dispositions générales (DG6)

## **Article UB 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### 7.1 Les constructions peuvent être édifiées :

- soit d'une limite séparative à l'autre
- soit sur l'une des limites séparatives, la distance à l'autre limite étant au moins égale à la ½ hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 4 mètres.
- Soit en retrait, par rapport aux limites séparatives d'une distance au moins égale à la ½ hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 4 mètres.

Dans ce retrait de 4 mètres minimum, des constructions pourront être autorisées dans la mesure où :

- elles ne dépassent pas 2,5 mètres de haut (piscines, abris de jardins...).
- et n'excèdent pas 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### 7.2 Concernant la limite de fond de parcelle

- soit à une distance égale à la hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 4 mètres
- soit sur la limite de fond de parcelle, s'il existe déjà un bâtiment édifié en limite séparative, à condition de respecter la même hauteur dans la partie jointive. De part et d'autre de la partie jointive la hauteur de la construction ne devra pas excéder 3.50 mètres.

7.3. Des implantations autres que celles prévues aux paragraphes précédents peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit de la construction d'un équipement collectif ou d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **Article UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE**

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 4 mètres.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux piscines et constructions n'excédant pas 2m50 de hauteur.

## **Article UB 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **Article UB 10 – HAUTEUR**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Elle ne doit pas excéder une limite résultant :

- d'une hauteur absolue
- d'une hauteur relative par rapport à la largeur de la voie

### 10.1 Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage, pour des immeubles collectifs et 9 mètres pour les maisons individuelles.

La hauteur des constructions annexes ne doit pas excéder 3.50 mètres.

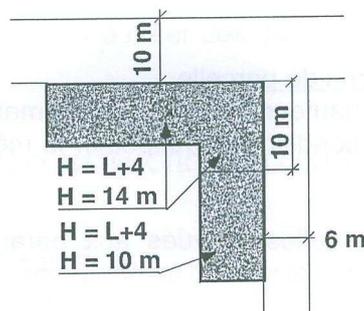
### 10.2 Hauteur relative

La hauteur de tout point de la construction ne doit pas être supérieure à la distance comptée horizontalement qui sépare ce point de l'alignement opposé augmenté de 4 mètres.  $H = L + 4$  (L étant la largeur de la voie)

Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la hauteur relative est mesurée par rapport à la voie la plus large avec un retour sur la voie la plus étroite qui ne peut excéder 10 mètres.

Dans le cas de voie privée, la limite effective de la voie se substitue à l'alignement.

10.3 Dans le cas de construction d'équipements collectifs ou d'un ouvrage technique nécessaire au fonctionnement des services publiques, la hauteur admise peut être supérieure à celle découlant de l'application des règles § 10.1 et 10.2.



### **ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR**

Se référer aux dispositions générales (article DG 11)

### **Article UB 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles, ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

-. pour la construction à usage d'habitation .:

1,5 places de stationnement par logement

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues et aux voitures d'enfants doivent être également prévues.

-. pour les constructions à usage de bureau .:

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre de l'immeuble

-. pour les établissements commerciaux .:

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement

-. pour les hôtels et restaurants .:

1 place de stationnement par chambre, ou 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur doit aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

La règle application aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

**Article UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Se référer aux dispositions générales (article DG 13)

Obligation d'aménagement des espaces extérieurs :

- a) les espaces libres feront l'objet d'un plan d'aménagement des espaces extérieurs comprenant un plan des plantations
- b) les aires de stationnement doivent être plantées.

**Par ailleurs, un minimum de 70% de la surface du tènement, hors construction, devra rester perméable.**

---

**Section 3**

**POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

---

**Article UB 14– COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **CHAPITRE 2 :** **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC**

Caractère de la zone :

**Il s'agit d'une zone réservée principalement à l'habitat où les bâtiments sont construits en recul par rapport à l'alignement.**

Elle comprend :

**Une sous-zone UCi**, qui précise le caractère inondable d'une partie de cette zone.

---

### **Section 1** **NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **Article UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UC2, notamment :

- Toute occupation du sol susceptible d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement.
- Les constructions à usage agricole.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les installations classées autres que celles admises sous condition au paragraphe UC2.
- Les dépôts de véhicules hors d'usages, de ferrailles et autres matériaux
- Les terrains de camping et de caravanes.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les habitations légères de loisirs.

#### **Article UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

##### **2.1 Rappel :**

- les constructions à usage :
  - d'habitation
  - de bureaux et de services
  - d'artisanat
  - d'entrepôts commerciaux d'une surface minimum de 100 m<sup>2</sup> au sol
  - de commerce de proximité (type 1) dans le périmètre autorisé conformément au plan annexé dans l'orientation d'aménagement n°9
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- les installations classées sous réserve des conditions fixées à l'article 2.2.2.

##### **2.2 Toutefois, les occupations ou utilisations du sol pré citées ne sont admises que si elles respectent les conditions ci après :**

- **les constructions réalisées à moins de 250 m de part et d'autre, de la RD 1082 et de la voie de chemin de fer** doivent prendre en compte les prescriptions liées au classement sonore de ces infrastructures de transport terrestres.
- **En sous zone UCi**, les constructions devront prendre en compte les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturel d'Inondation.
- **Les installations classées** quelles que soient les régimes auxquels elles sont soumises sont autorisés à condition :

- d'être nécessaires à la vie et à la commodité des habitants
  - qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
  - Que leurs exigences de fonctionnement, lors de l'ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'exploitation.
- les modifications ou extensions apportées aux installations classées existantes sont admises s'il n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou inconvénients.

## Section 2

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

#### **Article UC 3 – ACCES ET VOIRIE**

Se référer aux dispositions générales (DG3)

##### 3.1 Accès

Chaque fonds ne disposera en principe que d'un seul accès charretier.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. Le point de départ des rampes d'accès supérieures à 10 % de pente doit être placé à une distance minimum de 5 mètres de la limite de la voie publique.

En outre, pour les maisons individuelles, **le portail et le garage** devront être disposé dans une échancrure permettant le stationnement d'un véhicule hors de la voie publique.

##### 3.2 Voirie

Pour les voies à créer, en plus de la voirie de desserte des véhicules, devra être réalisé un cheminement piéton et une bande de stationnement planté.

#### **Article UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

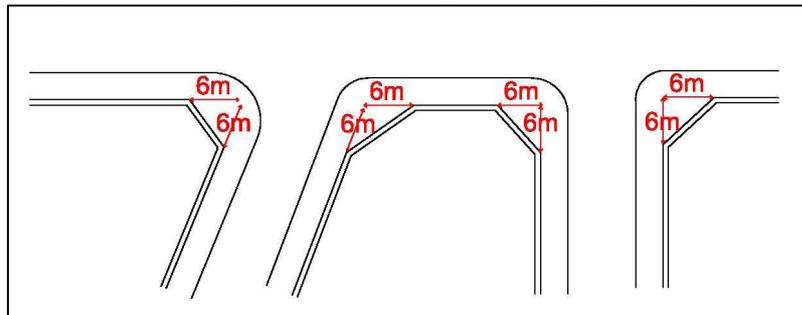
Se référer aux dispositions générales (DG4)

#### **Article UC 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Les divisions de terrains doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples.

#### **Article UC 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1 Les constructions doivent être édifiées soit en alignement soit en recul, au minimum 6 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. Les clôtures établies à l'angle de deux alignements doivent présenter un pan coupé suivant les croquis ci-après.



Cette obligation subsiste dans le cas où l'un ou les deux alignements sont ceux d'une voie privée.

6.2 Des implantations autres que celles prévues au § 6.1 peuvent être autorisées s'il s'agit de la construction d'un équipement public ou d'ouvrages techniques nécessaire au fonctionnement des services publics.

En outre, l'ensemble de la zone devra se référer aux dispositions générales (DG6)

### **Article UC 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### 7.1 Les constructions peuvent s'implanter :

- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 4 mètres.

Dans ce retrait de 4mètres minimum, des annexes pourront être autorisées dans la mesure où :

- elles ne dépassent pas 2,5 mètres de haut (piscines, abris de jardins...).
- La surface totale cumulée par les constructions des « annexes » à une construction existante n'excède pas 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

- soit le long des limites séparatives s'il existe déjà un bâtiment édifié en limite séparative sur la parcelle voisine à condition de respecter la même hauteur dans la partie jointive. De part et d'autre de la partie jointive la hauteur de la construction ne devra pas excéder 3.50 mètres.

#### 7.2 Des implantations autres que celles prévues au paragraphe précédent peuvent être autorisées :

- lorsqu'il s'agit de la construction d'un équipement collectif ou d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- en cas de création d'une servitude dite de « cour commune » en respectant les dispositions de l'article UC 8.

### **Article UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE**

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 4 mètres.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux piscines et constructions n'excédant pas 2m50 de hauteur.

### **Article UC 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

### **Article UC 10 – HAUTEUR**

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ne doit pas excéder 10 mètres. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclues.

La hauteur des constructions annexes ne doit pas excéder 3.50 mètres.

#### 10.1 Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 10 mètres.

### **ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR**

Se référer aux dispositions générales (article DG 11)

### **Article UC 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles, ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

-. pour la construction à usage d'habitation .:

2 places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété.

Pour les opérations d'ensemble, 1 place de stationnement supplémentaire par logement (visiteur) sera intégré aux espaces communs.

~~.. pour les constructions à usage de bureau, commerce ou artisanat :~~

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre de l'immeuble

A ces espaces à aménager pour les stationnements de véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur doit aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

La règle application aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

### **Article UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Se référer aux dispositions générales (article DG 13)

Obligation d'aménagement des espaces extérieurs :

- a) les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes
- b) les espaces libres feront l'objet d'un plan d'aménagement des espaces extérieurs comprenant un plan des plantations
- c) Pour les opérations d'ensemble, les aires de stationnement doivent être plantées.

<b><u>Par ailleurs, un minimum de 70% de la surface du tènement, hors construction, devra rester perméable.</u></b>
---

---

### **Section 3**

### **POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

---

**Article UC 14– COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**CHAPITRE 3 :**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF**

Caractère de la zone :

**Zone partiellement construite, réservée aux activités artisanales, aux petites industries et aux activités commerciales**

---

**Section 1**  
**NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

**Article UF 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les nouvelles constructions de toutes natures à l'exception de celles citées au paragraphe UF2.

**Article UF 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

La construction et l'extension des bâtiments d'activités existants à la date d'approbation à la condition :

- que l'implantation des installations les plus nuisantes soit éloignée de la bordure des zones réservées à l'habitat.
- Qu'aucun nouveau logement ne soit créé y compris pour assurer la direction ou le gardiennage de l'activité.
- Que les modifications ou extensions apportées aux installations classées existantes n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou inconvénients.
- Que les modifications ou extensions apportées aux installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises n'entraînent pour le voisinage :
  - aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
  - Une augmentation de leurs dangers ou inconvénients sur les biens, les personnes et l'équilibre écologique de la zone.

---

**Section 2**  
**CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

**Article UF 3 – ACCES ET VOIRIE**

Se référer aux dispositions générales (article DG 3)

**Article UF 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Se référer aux dispositions générales (article DG 4)

**Article UF 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Non réglementé.

**Article UF 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 6 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques.

Se référer aux dispositions générales (article DG 6)

**Article UF 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative, à condition que le pignon ne comporte pas d'ouvertures et qu'il soit muni d'un mur coupe feu, soit en retrait de 4 mètres minimum de la limite séparative.

La réfection d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus pourra être admise.

**Article UF 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Non réglementé.

**Article UF 9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions à usage d'activités ne doit pas dépasser 60 % de la superficie du tènement support de la construction.

**Article UF 10 – HAUTEUR**

Sauf contraintes techniques dûment justifiées, la hauteur absolue de toute construction ne doit pas excéder 12m00.

**Article UF 11 – ASPECT EXTERIEUR**

Se référer aux dispositions générales (article DG 11)

**Article UF 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement devra satisfaire à l'activité (visiteurs, personnel).

**Article UF 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

A l'occasion d'un projet, les arbres à hautes tiges et plantations existantes doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes (dans le cas exceptionnel où ils doivent être abattus).

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre par 6 places de stationnement et un aménagement paysager de chaque parcelle sera recherché.

Les espaces non utilisés pour la construction, la circulation et le stationnement devront être engazonnés.

Les dépôts stockages et décharges seront entourés d'un écran de verdure.

---

**Section 3**  
**POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

---

**Article UF 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation des sols des constructions à usage d'activités est limité à 0.60.

## **TITRE 4 :**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

---

**CHAPITRE 4 :**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE**  
**AUb**

Caractère de la zone :

**Il s'agit d'une zone à urbaniser équipée.**  
**Elle peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.**  
**Les constructions individuelles peuvent être autorisées au coup par coup à condition de respecter les orientations d'aménagements décrites au chapitre 2-2 du présent PLU.**

**La zone AUb fait l'objet d'orientations d'aménagements (Document 2.2).**

**Section 1**  
**NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

**Article AUb 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUb2, notamment :

- Toute occupation du sol susceptible d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement.
- Les constructions à usage agricole.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les installations classées autres que celles admises sous condition au paragraphe AUb2.
- Les dépôts de véhicules hors d'usages, de ferrailles et autres matériaux
- Les terrains de camping et de caravanes.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les habitations légères de loisir.

**Article AUb 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS. Il existe des orientations d'aménagements dont il faut impérativement tenir compte.**

**2.1 Rappel :**

- les constructions à usage :
  - d'habitation
  - de bureaux et de services
  - d'artisanat
  - d'entrepôts commerciaux d'une surface minimum de 100 m<sup>2</sup> au sol
  - de commerce de proximité (type 1) dans le périmètre autorisé conformément au plan annexé dans l'orientation d'aménagement n°9
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- les installations classées sous réserve des conditions fixées à l'article 2.2.2.

**2.2 Toutefois, les occupations ou utilisations du sol pré citées ne sont admises que si elles respectent les conditions ci après :**

- **les constructions réalisées à moins de 250 m de part et d'autre, de la RD 1082 et de la voie de chemin de fer** doivent prendre en compte les prescriptions liées au classement sonore de ces infrastructures de transport terrestres.

- Les installations classées quelles que soient les régimes auxquels elles sont soumises sont autorisées à condition :
  - d'être nécessaires à la vie et à la commodité des habitants
  - qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
  - Que leurs exigences de fonctionnement, lors de l'ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'exploitation.
- les modifications ou extensions apportées aux installations classées existantes sont admises s'il n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou inconvénients.
- Le respect des orientations d'aménagements.

## Section 2

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

#### **Article AUb 3 – ACCES ET VOIRIE**

Se référer aux dispositions générales (DG3)

##### 3.1 Accès

Chaque fonds ne disposera en principe que d'un seul accès charretier.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. Le point de départ des rampes d'accès supérieures à 10 % de pente doit être placé à une distance minimum de 5 mètres de la limite de la voie publique.

En outre, pour les maisons individuelles, **le portail** devra être disposé dans une échancrure permettant le stationnement d'un véhicule hors de la voie publique.

##### 3.2 Voirie

Pour les voies à créer, en plus de la voirie de desserte des véhicules, devra être réalisé un cheminement piéton et une bande de stationnement planté.

#### **Article AUb 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Se référer aux dispositions générales (DG4)

#### **Article AUb 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

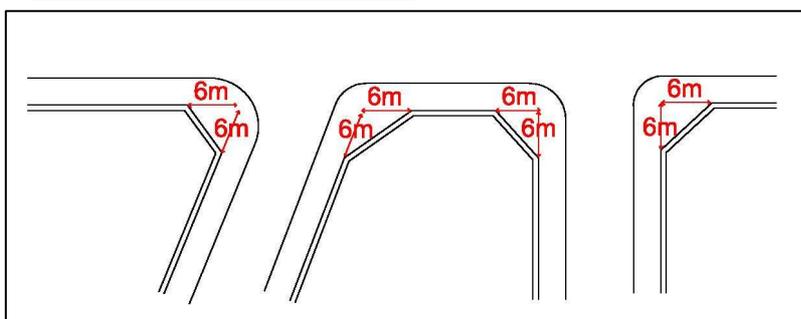
Les divisions de terrains doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples.

#### **Article AUb 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

##### 6.1 Les constructions peuvent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer-
- soit être implantées en recul par rapport à l'alignement à condition que l'espace libre ainsi créé soit traité et entretenu, et que soient édifiés un mur, une grille ou tout autre réalisation qui, par sa taille et le matériau utilisé permettra de préserver la continuité minérale de la rue.

##### 6.2 Visibilité dans les carrefours



Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il doit être établi à l'angle des deux alignements un

pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement défini suivant le croquis ci-dessous. La distance de ce pan coupé ou ce retrait doit atteindre au minimum 6 mètres.

Cette obligation subsiste dans le cas où l'un ou les deux alignements sont ceux d'une voie privée.

#### 6.3 Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 6.1 ci-avant sont possibles :

- a) lorsque le projet de construction intéresse un côté complet d'îlot, la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots
- b) lorsque le bâtiment sur rue comprend des ailes en retour joignant l'alignement
- c) lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état qui est en retrait
- d) lorsqu'il s'agit de la construction d'un équipement collectif.

En outre l'ensemble de la zone devra se référer aux dispositions générales (DG6)

### **Article AUb 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### 7.1 Les constructions peuvent être édifiées :

- soit d'une limite séparative à l'autre
- soit sur l'une des limites séparatives, la distance à l'autre limite étant au moins égale à la ½ hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 4 mètres.
- Soit en retrait, par rapport aux limites séparatives d'une distance au moins égale à la ½ hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 4 mètres.

Dans ce retrait de 4mètres minimum, des constructions pourront être autorisées dans la mesure où :

- elles ne dépassent pas 2,5 mètres de haut (piscines, abris de jardins...).
- et n'excèdent pas 20m<sup>2</sup> de l'emprise au sol.

#### 7.2 Concernant la limite de fond de parcelle

- soit à une distance égale à la hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 4 mètres
- soit sur la limite de fond de parcelle, s'il existe déjà un bâtiment édifié en limite séparative, à condition de respecter la même hauteur dans la partie jointive. De part et d'autre de la partie jointive la hauteur de la construction ne devra pas excéder 3.50 mètres.

7.3. Des implantations autres que celles prévues aux paragraphes précédents peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit de la construction d'un équipement collectif ou d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'un ouvrage technique nécessaire au fonctionnement des services publics.

### **Article AUb 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE**

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 4 mètres.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux piscines et constructions n'excédant pas 2m50 de hauteur.

### **Article AUb 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

### **Article AUb 10 – HAUTEUR**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Elle ne doit pas excéder une limite résultant :

- d'une hauteur absolue
- d'une hauteur relative par rapport à la largeur de la voie

#### 10.1 Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage, pour des immeubles collectifs et 9 mètres pour les maisons individuelles.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3.50 mètres.

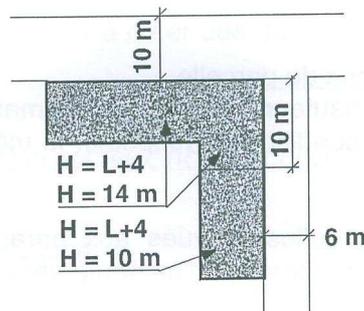
### 10.2 Hauteur relative

La hauteur de tout point de la construction ne doit pas être supérieure à la distance comptée horizontalement qui sépare ce point de l'alignement opposé augmenté de 4 mètres.  $H = L+4$  (L étant la largeur de la voie)

Lorsque la construction est édifée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la hauteur relative est mesurée par rapport à la voie la plus large avec un retour sur la voie la plus étroite qui ne peut excéder 10 mètres.

Dans le cas de voie privée, la limite effective de la voie se substitue à l'alignement.

10.3 Dans le cas de construction d'équipements collectifs ou d'un ouvrage technique nécessaire au fonctionnement des services publiques, la hauteur admise peut être supérieure à celle découlant de l'application des règles § 10.1 et 10.2.



## **ARTICLE AUb 11 – ASPECT EXTERIEUR**

Se référer aux dispositions générales (article DG 11)

## **Article AUb 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles, ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

pour la construction à usage d'habitation :

1,5 places de stationnement par logement

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues et aux voitures d'enfants doivent être également prévues.

pour les constructions à usage de bureau :

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre de l'immeuble

pour les établissements commerciaux :

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement

pour les hôtels et restaurants :

1 place de stationnement par chambre, ou 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur doit aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

La règle application aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

**Article AUb 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Se référer aux dispositions générales (article DG 13)

Obligation d'aménagement des espaces extérieurs :

- a) les espaces libres feront l'objet d'un plan d'aménagement des espaces extérieurs comprenant un plan des plantations
- b) les aires de stationnement doivent être plantées.

**Par ailleurs, un minimum de 70% de la surface du tènement, hors construction, devra rester perméable.**

---

**Section 3**  
**POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

---

**Article AUb 14– COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**CHAPITRE 5 :**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE**  
**AUc**

Caractère de la zone :

**Il s'agit d'une zone à urbaniser équipée.**  
**Elle peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.**  
**Les constructions individuelles peuvent être autorisées au coup par coup à condition de respecter les orientations d'aménagements décrites au chapitre 2-2 du présent PLU.**

**La zone AUc fait l'objet d'orientations d'aménagements (Document 2.2).**

---

**Section 1**  
**NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

**Article AUc 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUc2, notamment :

- Toute occupation du sol susceptible d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement.
- Les constructions à usage agricole.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les installations classées autres que celles admises sous condition au paragraphe AUc2.
- Les dépôts de véhicules hors d'usages, de ferrailles et autres matériaux
- Les terrains de camping et de caravanes.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les habitations légères de loisirs.

**Article AUc 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS. Il existe des orientations d'aménagements dont il faut impérativement tenir compte.**

**2.1 Rappel :**

- les constructions à usage :
  - d'habitation
  - de bureaux et de services
  - d'artisanat
  - d'entrepôts commerciaux d'une surface minimum de 100 m<sup>2</sup> au sol
  - de commerce de proximité (type 1) dans le périmètre autorisé conformément au plan annexé dans l'orientation d'aménagement n°9
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- les installations classées sous réserve des conditions fixées à l'article 2.2.2.

**2.2 Toutefois, les occupations ou utilisations du sol pré citées ne sont admises que si elles respectent les conditions ci après :**

- **les constructions réalisées à moins de 250 m de part et d'autre, de la RD 1082 et de la voie de chemin de fer** doivent prendre en compte les prescriptions liées au classement sonore de ces infrastructures de transport terrestres.
- **En sous zone UCi**, les constructions devront prendre en compte les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturel d'Inondation.
- les orientations d'aménagements devront être respectées.
- **Les installations classées** quelles que soient les régimes auxquels elles sont soumises sont autorisés à condition :
  - d'être nécessaires à la vie et à la commodité des habitants
  - qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
  - Que leurs exigences de fonctionnement, lors de l'ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'exploitation.
- **les modifications ou extensions apportées aux installations classées existantes** sont admises s'il n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou inconvénients.
- **Le respect des orientations d'aménagements.**

## Section 2

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

#### **Article AUc 3 – ACCES ET VOIRIE**

Se référer aux dispositions générales (DG3)

##### 3.1 Accès

Chaque fonds ne disposera en principe que d'un seul accès charretier.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. Le point de départ des rampes d'accès supérieures à 10 % de pente doit être placé à une distance minimum de 5 mètres de la limite de la voie publique.

En outre, pour les maisons individuelles, **le portail et le garage** devront être disposé dans une échancrure permettant le stationnement d'un véhicule hors de la voie publique.

##### 3.2 Voirie

Pour les voies à créer, en plus de la voirie de desserte des véhicules, devra être réalisé un cheminement piéton et une bande de stationnement planté.

#### **Article AUc 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

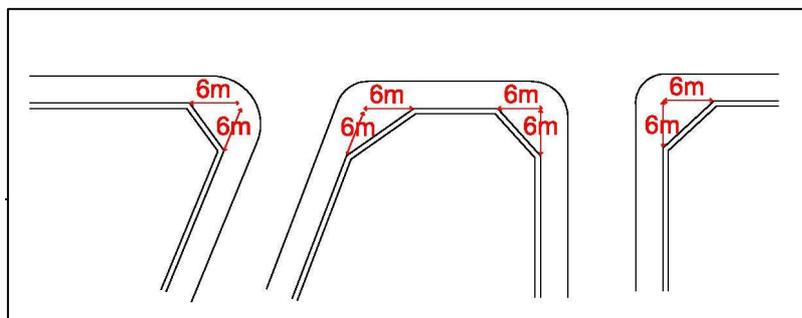
Se référer aux dispositions générales (DG4)

#### **Article AUc 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Les divisions de terrains doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples.

#### **Article AUc 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1 Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement, soit en recul, au minimum 6 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. Les clôtures établies à l'angle de deux alignements doivent présenter un pan coupé suivant les croquis ci-après.



Cette obligation subsiste dans le cas où l'un ou les deux alignements sont ceux d'une voie privée.

- 6.2 Des implantations autres que celles prévues au § 6.1 peuvent être autorisées s'il s'agit de la construction d'un équipement public ou d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

. En outre, l'ensemble de la zone devra se référer aux dispositions générales (DG6)

### **Article AUc 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### 7.1 Les constructions peuvent s'implanter :

- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 4 mètres.

Dans ce retrait de 4mètres minimum, des annexes (constructions non attenantes – non intégrées ou non accolées à la construction principale) pourront être autorisées dans la mesure où :

- elles ne dépassent pas 2,5 mètres de haut (piscines, abris de jardins...).
- La surface totale cumulée par les constructions « annexes » à une construction existante n'excède pas 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

- soit le long des limites séparatives s'il existe déjà un bâtiment édifié en limite séparative sur la parcelle voisine à condition de respecter la même hauteur dans la partie jointive.

#### 7.2 Des implantations autres que celles prévues au paragraphe précédent peuvent être autorisées :

- lorsqu'il s'agit de la construction d'un équipement collectif ou d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- en cas de création d'une servitude dite de « cour commune » en respectant les dispositions de l'article UC 8.

### **Article AUc 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE**

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 4 mètres.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux piscines et constructions n'excédant pas 2m50 de hauteur.

### **Article AUc 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

### **Article AUc 10 – HAUTEUR**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues ne doit pas excéder 9 mètres.

La hauteur des constructions annexes ne doit pas excéder 3.50 mètres.

### **ARTICLE AUc 11 – ASPECT EXTERIEUR**

Se référer aux dispositions générales (article DG 11)

### **Article AUc 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles, ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

-. pour la construction à usage d'habitation.:

2 places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété.

Pour les opérations d'ensemble, 1 place de stationnement supplémentaire par logement (visiteur) sera intégré aux espaces communs.

~~-. pour les constructions à usage de bureau, commerce ou artisanat.:~~

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre de l'immeuble

A ces espaces à aménager pour les stationnements de véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur doit aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

La règle application aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

### **Article AUc 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Se référer aux dispositions générales (article DG 13)

Obligation d'aménagement des espaces extérieurs :

- a) les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes
- b) les espaces libres feront l'objet d'un plan d'aménagement des espaces extérieurs comprenant un plan des plantations
- c) Pour les opérations d'ensemble, les aires de stationnement doivent être plantées.

<b><u>Par ailleurs, un minimum de 70% de la surface du tènement, hors construction, devra rester perméable.</u></b>
---

---

### **Section 3**

### **POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

---

### **Article AUc 14– COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **TITRE 5 :**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES & NATURELLES**

---

**CHAPITRE 6 :**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

Caractère de la zone :

**Zones de richesses naturelles qu'il convient de protéger de l'urbanisation pour favoriser le développement de l'agriculture sans contrainte et pour permettre l'exploitation des richesses du sol et du sous-sol.**

➤ **La zone comprend une sous zone indiquée « eb » concernée par les dispositions du Plan d'Exposition au Bruit ».**

➤ **La zone comprend une sous zone indiquée « i » concernée par le PPRNI – Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation.**

---

**Section 1**  
**NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

**Article A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Toutes les nouvelles constructions à l'exception de celles nécessaires à l'exploitation agricole, aux services publics et d'intérêt collectif.
- Les terrains de camping caravanning ainsi que le stationnement ou l'implantation de caravanes, mobiles homes ou similaires sauf au lieu de résidence.
- Les dépôts
- Les carrières.

**Article A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

- Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles.
- Les constructions à usage d'habitation et leur extension à condition qu'elles soient nécessaires au bon fonctionnement des exploitations existantes.
- Les installations nécessaires au développement des activités d'agrotourisme, complémentaires à une exploitation agricole existante dans le cadre de la restauration de bâtiments existants.
- Les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à la réalisation des types d'occupation des sols autorisés sous réserve que ceux-ci s'insèrent dans le paysage.
- Les locaux de transformation, de conditionnement et de vente des produits provenant de l'exploitation agricole.
- Les constructions annexes (garages, piscines etc....) à condition qu'elles soient liées aux habitations autorisées.
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, les équipements d'infrastructure intégrés dans le site à condition de ne pas réduire l'emprise ou la portée de la protection édictée en raison de la valeur agricole des terres et de la richesse du sol ainsi que les constructions qui leur sont liées ou nécessaires.
- La reconstruction des bâtiments sinistrés dans les conditions prévues aux dispositions administratives et réglementaires.

**Toutefois, les occupations et utilisations de sol précitées ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- **les constructions réalisées à moins de 250 m de part et d'autre, de la RD 1082 et de la voie de chemin de fer** doivent prendre en compte les prescriptions liées au classement sonore de ces infrastructures de transport terrestres.
- **En sous zone Ai**, les constructions devront prendre en compte les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturel d'Inondation.
- **En sous zone Aeb**, les constructions devront prendre en compte les prescriptions du Plan d'Exposition aux bruits.

---

**Section 2**

**CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

---

**Article A 3 – ACCES ET VOIRIE**

Se reporter aux dispositions générales (article DG 3), sauf pour la construction des abris d'animaux qui est autorisée même si la construction est située sur un terrain enclavé.

**Article A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**4.1. Eau potable :**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution en eau potable.

Pour toutes les constructions autres que celles à usage d'habitation, des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particuliers sont autorisées dans la mesure où elles sont réalisées en conformité avec la réglementation en vigueur.

**4.2. Assainissement :**

**Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau séparatif ou si le réseau est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs conformément à la réglementation en vigueur.

**Eaux usées :**

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome adapté et conforme à la législation en vigueur à la charge du pétitionnaire.

L'évacuation directe des eaux usées dans les puits perdus, fossés et cours d'eau est interdite.

**Article A 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Non régleménté.

**Article A 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Se référer aux dispositions générales (article DG 6)

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques. Des règles différentes pourront être appliquées pour l'extension des bâtiments à usage agricole (étable, etc ...).

**Article A 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la ½ hauteur du bâtiment sans toutefois être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, des constructions annexes peuvent être édifiées en limite séparative :

- s'il s'agit d'une construction annexe d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres
- s'il existe déjà un bâtiment construit en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de respecter la même hauteur dans la partie jointive et 3.5 mètres au-delà
- s'il s'agit d'un ouvrage technique nécessaire au fonctionnement des services publics.

La règle générale peut être modifiée pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées dans les propriétés contiguës et pour permettre l'amélioration des constructions existantes. Les dimensions des retraits peuvent être adaptées jusqu'à permettre, éventuellement, une implantation en limite séparative.

La réfection d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus pourra être admise.

#### **Article A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Non réglementé

#### **Article A 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

#### **Article A 10 – HAUTEUR**

##### 1) Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

##### 2) Hauteur maximum

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 9 mètres.

La hauteur des autres constructions ne doit pas excéder 14 mètres.

Toutefois, des hauteurs plus élevées que les hauteurs autorisées ci-dessus peuvent être autorisées pour les constructions singulières (cheminées, réservoirs, silos, etc ...) dont l'élévation résulte d'impératifs techniques ainsi que les constructions liées à des équipements d'infrastructure (relais hertziens, château d'eau, etc...).

Ces hauteurs maximums seront cependant soumises à **l'avis de la direction de l'aviation civile Centre-Est** lorsqu'elles sont situées dans l'emprise du dégagement de l'aérodrome de St Galmier.

#### **Article A 11 – ASPECT EXTERIEUR**

Se référer aux dispositions générales (article DG11).

#### **Article A 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

De manière générale chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

#### **Article A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Toutes les nouvelles constructions ou installations à usage agricole doivent être accompagnées d'un traitement végétal, notamment en périphérie des zones d'habitat.

Les dépôts permanents doivent être ceints d'une haie d'essence locale.

---

### Section 3

### POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

---

#### **Article A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## **CHAPITRE 7 :** **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

Caractère de la zone :

**Zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la qualité de ses sites, de son milieu naturel et de ses paysages.**

Elle comprend

- **un pastillage Nh** qui détermine les constructions déjà existantes pouvant être développées à l'intérieur de la zone agricole dans les conditions de la zone N.
- **Un secteur NL** correspondant à des territoires dédiés aux activités sportives et de loisir à l'intérieur desquels la création, l'extension et l'aménagement des équipements publics et aménagements privés sont autorisés
- **Un secteur NF** correspondant à des territoires dédiés aux activités artisanales à l'intérieur desquels les extensions et les aménagements privés sont autorisés.
- **Un secteur Ni** correspondant à des territoires concernés en particulier par le PPRNI.

➤ **La zone comprend une sous zone indicée « eb » concernée par les dispositions du Plan d'Exposition au Bruit ».**

➤ **La zone comprend une sous zone indicée « i » concernée par le PPRNI – Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation.**

### Section 1

#### **NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

##### **Article N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Toutes les nouvelles constructions à l'exception de celles nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou celles mentionnées au paragraphe N2.
- Il est également rappelé que Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

##### **Article N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements et des services publics.
- Les ouvrages techniques nécessaires à la réalisation de bassin de rétention des eaux pluviales.
- Les reconstructions après sinistre sur un même terrain d'un bâtiment de même destination, de même surface de plancher.
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'évaluation, la réduction, la suppression des risques et nuisances naturelles.
- Les abris d'animaux non liés à une exploitation agricole d'une surface inférieure à 40m2 d'emprise au sol.
- Sont admis la restauration, l'extension, l'aménagement des bâtiments dans les volumes existants et le changement de destination (à l'exception de la création de commerces) à la date d'approbation du PLU à la condition :

- Que l'emprise au sol des constructions initiales soit supérieure à 60m<sup>2</sup> et qu'au final elle n'excède pas 150m<sup>2</sup> de surface de plancher. Cette disposition ne s'applique pas en zone Nf.
  - Que la restauration, l'extension ou l'aménagement des volumes existants à la date d'approbation du PLU ne crée pas de logement supplémentaire.
  - Que le changement de destination des locaux soit limité à un logement.
- Seuls les bâtiments agricoles pouvant être transformés et numérotés sur le plan de zonage (3.2) pourront être autorisés à changer de destination à la condition :
- Que l'emprise au sol des constructions initiales soit supérieure à 60m<sup>2</sup> et qu'au final elle n'excède pas 150m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Que le changement de destination des locaux soit limité à un logement.
- Pour les habitations existantes, la construction d'annexes au bâtiment principal, quelque soit le zonage, est limitée à 40m<sup>2</sup> par tènements à la condition qu'elles soient implantées à moins de 15 mètres de celui-ci et qu'elles constituent un complément fonctionnel d'une construction existante.
- La surface maximum de 40m<sup>2</sup> ne s'applique pas aux piscines dont la superficie n'est pas limitée.
- Lorsque les bâtiments existants sont implantés à proximité d'une exploitation agricole, les extensions de ceux-ci ainsi que la construction de ses annexes ne pourront se faire que dans le sens opposé par rapport à l'implantation des bâtiments agricoles.

En secteur Nl sont également admises sous conditions :

- Les équipements sportifs ainsi que les constructions nécessaires a leurs fonctionnements.

**Toutefois, les occupations et utilisations de sol précitées ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- **les constructions réalisées à moins de 250 m de part et d'autre, de la RD 1082 et de la voie de chemin de fer** doivent prendre en compte les prescriptions liées au classement sonore de ces infrastructures de transport terrestres.
- **En sous zone Ni**, les constructions devront prendre en compte les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturel d'Inondation.
- **En sous zone Neb**, les constructions devront prendre en compte les prescriptions du Plan d'Exposition aux bruits.

---

## Section 2

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

---

#### **Article N 3 – ACCES ET VOIRIE**

Cf dispositions générales (article DG3)

#### **Article N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **4.1. Eau potable :**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution en eau potable.

Pour toutes les constructions autres que celles à usage d'habitation, des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particuliers sont autorisées dans la mesure où elles sont réalisées en conformité avec la réglementation en vigueur.

#### **4.2. Assainissement :**

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

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau séparatif ou si le réseau est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs conformément à la réglementation en vigueur.

##### **Eaux usées :**

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome adapté et conforme à la législation en vigueur à la charge du pétitionnaire.

L'évacuation directe des eaux usées dans les puits perdus, fossés et cours d'eau est interdite.

#### **Article N 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

La surface, la forme des parcelles et la nature du sous sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.

#### **Article N 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Se référer aux dispositions générales (article DG 6)

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques.

#### **Article N 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

##### **7.1 Les constructions peuvent s'implanter :**

- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 4 mètres.

- soit le long des limites séparatives s'il existe déjà un bâtiment édifié en limite séparative sur la parcelle voisine à condition de respecter la même hauteur dans la partie jointive. De part et d'autre de la partie jointive la hauteur de la construction ne devra pas excéder 3.50 mètres.

La règle générale peut être modifiée pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées dans les propriétés contiguës et pour permettre l'amélioration des constructions existantes. Les dimensions des retraits peuvent être adaptées jusqu'à permettre, éventuellement, une implantation en limite séparative.

La réfection d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus pourra être admise.

##### **7.2 Des implantations autres que celles prévues au paragraphe précédent peuvent être autorisées :**

- lorsqu'il s'agit de la construction d'un équipement collectif ou d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### **Article N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Non réglementé.

#### **Article N 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

#### **Article N 10 – HAUTEUR**

##### **1) Définition de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

**2) Hauteur maximum**

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 9 mètres.

La hauteur des autres constructions ne doit pas excéder 12 mètres.

Toutefois, des hauteurs plus élevées que les hauteurs autorisées ci-dessus peuvent être autorisées pour les constructions singulières (cheminées, réservoirs, silos, etc ...) dont l'élévation résulte d'impératifs techniques ainsi que les constructions liées à des équipements d'infrastructure (relais hertziens, château d'eau, etc...).

Ces hauteurs maximums seront cependant soumises à **l'avis de la direction de l'aviation civile Centre-Est** lorsqu'elles sont situées dans l'emprise du dégagement de l'aérodrome de St Galmier.

**Article N 11 – ASPECT EXTERIEUR**

Se référer aux dispositions générales (article DG11).

**Article N 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

**Article N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé.

---

**Section 3**  
**POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

---

**Article N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## **TITRE 6**

### **ANNEXES :**

---

## **Définitions de base des dispositions techniques :**

**Alignement** : l'alignement est la détermination par l'autorité administrative compétente, de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (article L111.1 et L112.2 du Code de la Voirie Routière).

**Coefficient d'emprise au sol (C.E.S)** : le coefficient d'emprise au sol est le quotient de la surface construite au sol par la surface du terrain d'assiette.

### **Coefficient d'occupation du sol (C.O.S) :**

#### **Définition du Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)**

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est défini par l'article R123.22 du Code de l'Urbanisme. « Le C.O.S. est le rapport exprimant le nombre de M<sup>2</sup> de planchers hors œuvre, susceptible d'être construit par M<sup>2</sup> de sol. Pour une même zone ou partie de zone, des coefficients différents peuvent être fixés suivant la nature, la destination et les modalités de l'occupation ou de l'utilisation du sol ».

**Surface d'emprise au sol** : la surface d'occupation du bâtiment au sol.

### **Surface de plancher :**

La surface de plancher de la construction est la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur supérieure à 1.80m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret du Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles ou des locaux techniques, ainsi que dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de planchers affectées à l'habitation.

### **Hauteur :**

- Hauteur absolue : cette hauteur est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- Hauteur relative: hauteur est mesurée à partir de la largeur de la voie.

**Annexe** : Bâtiment non attenant à la construction principale.

**1- Prescriptions architecturales du STAP (SERVICE TERRITORIALE DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE) de la Loire.**

**I) RESTAURATIONS, EXTENSIONS, SURELEVATIONS, MODIFICATIONS DE BATIMENTS D'ARCHITECTURE TRADITIONNELLE.**

◆ **Prescriptions générales**

- Les adjonctions, extensions, surélévations devront présenter des volumes tels que l'aspect initial de la construction puisse transparaître après les travaux et respecter les règles de l'architecture traditionnelle.
- Les modifications pourront être traitées dans un esprit contemporain à la condition qu'elles aient pour effet de mettre en valeur ou de prolonger les éléments ou le volume général du bâti existant.
- Les détails architecturaux en superstructure, toiture ou façade (cheminées, balcons, escaliers, etc ...) devront procéder d'une technique et présenter un aspect en harmonie avec la technologie du bâtiment existant.
- Autant que possible, les ouvrages en pierre devront conserver leurs aspects initiaux.
- Les éléments d'architecture anciens présentant un caractère technologique ou archéologique ayant valeur de patrimoine devront être conservés ou remis en valeur à l'occasion de travaux de restauration.
- Les serres et vérandas devront être en harmonie avec le bâti existant sur lequel elle sont implantées, notamment par le respect des pentes de toiture et des proportions du bâtiment principal.

◆ **Toitures**

- Le faîtage devra être réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.
- Les toitures devront avoir deux pans minimum par volume dans le sens convexe, sans pouvoir excéder 4 pans.
- Les fenêtres de toit seront encastrées et

auront une dimension maximale de 0.78 x 0.98 m. ; elles seront limitées au nombre de deux par pan de toiture. Selon l'aspect architectural existant, elles devront comporter un meneau vertical (type patrimoine CAST, CLEMENT ou VELUX).

- Les toitures pourront être de deux types : à faible pente ou à forte pente.

**1. Toitures à faible pente : comprise entre 30 et 50 %**

- Les toitures à une pente seront autorisées pour les constructions annexes :
  - \* lorsque celles-ci sont accolées à une construction de taille importante ou à un mur.
  - \* lorsque celles-ci sont d'une longueur de façade inférieure à 5 mètres.
- Les abris de jardins de petites dimensions et les bâtiments annexes autorisés, non accolés au bâtiment principal, devront recevoir des toitures présentant 2 pans par volume.
- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines...)
- Les couvertures seront exécutées :
  - \* soit avec des tuiles mécaniques en terre cuite de couleur naturelle rouge ou rouge nuancée, à l'exclusion des tuiles panachées, dites « romanes », comprenant chacune une partie plate et une partie semi cylindrique d'un diamètre minimal de 15 à 16 centimètres et d'un module non inférieur à 13/m<sup>2</sup>.
  - \* soit en tuiles creuses neuves ou de réemploi, pouvant le cas échéant être posées sur des plaques de fibrociment spécial (dans ce cas, il conviendra de veiller à ce quelles ne soient pas visibles, par exemple en les masquant sous le forget par un voligeage extérieur).

◆ **Façades**

- Il est recommandé, pour les immeubles anciens de construction saine, de ravalier les façades, de faire ressortir l'appareillage originel, d'utiliser les matériaux d'origine dans leur nature et dans leur mise en oeuvre, de garder aux ouvertures des proportions identiques et aux menuiseries le même dessin. Les extensions, adjonctions pourront, si elles ne sont pas en pierre, recevoir un enduit dont l'aspect final sera celui d'un mortier de chaux.
- Les percements d'ouvertures feront l'objet de soins tout particuliers. Ils ne pourront pas être un facteur de déséquilibre dans l'harmonie générale des façades.
- Les fenêtres créées auront la proportion

d'un rectangle vertical tel que le rapport hauteur/largeur soit égal ou supérieur à 1,4 (ex. pour une largeur de 1 m la hauteur sera de 1,40 m y compris la hauteur de la coudière).

- Pour les dimensions inférieures à 0.80 m, ce rapport pourra se rapprocher de 1.
- Les dimensions de ces ouvertures seront différentes en fonction de l'étage de l'immeuble auxquelles elles appartiennent : plus l'étage sera élevé, plus les dimensions seront réduites.
- Les portes-fenêtres devront présenter une hauteur supérieure à la largeur.
- Les jambages et linteaux devront respecter les matériaux utilisés dans le bâtiment initial et être particulièrement soignés. Un traitement plus moderne de ces ouvertures peut être autorisé dans la mesure où il a pour effet de mettre en valeur le bâtiment.
- Les enduits seront exécutés au mortier de chaux aérienne CL et de chaux hydraulique NHL dans la proportion 1/3 – 2/3 avec incorporation de gore (sable de provenance locale) non tamisé, coupé à la truelle, gratté ou brossé avant prise complète pour faire apparaître les grains de sable et teinté pour obtenir un ton beige soutenu. Les enduits prêts à l'emploi, le ciment gris, le ton blanc, les finitions de type tyrolienne, projetée et écrasée ainsi que les arêtes de finition en PVC ou métallique sont exclus. Une finition talochée ou lissée peut être admise dans le cas de l'application d'un badigeon à la chaux.
- Le rejointoiement sera exécuté au mortier de chaux aérienne CL et de chaux hydraulique NHL dans la proportion 2/3 - 1/3 avec incorporation de sable de carrière coloré, de provenance locale (gore), brossé pour faire apparaître les grains de sable qui donnent la coloration au mortier, et retirer les bavures sur la pierre. Les joints seront beurrés et non pas traités en creux. Le ciment est exclu.
- Les encadrements existants seront laissés apparents sans harpage, l'enduit venant mourir au même nu sans surépaisseur.

#### ◆ **Menuiseries**

- La pose de menuiseries en PVC est exclue en périmètre protégé.
- Les menuiseries extérieures (fenêtres, portes-fenêtres et portes) seront traitées en bois apparent assez foncé ou peintes, les tons vifs et le blanc étant exclus. Les bois exotiques « jaunes » seront systématiquement peints.
- La pose de fenêtres du type "rénovation" est exclue, dormants existants à déposer, dans certains cas, les dormants existants pourront être conservés: la partie visible

(cochonnet) du cadre ne devra jamais excéder 2 cm, refouiller la feuillure le cas échéant.

- Selon l'aspect architectural existant, les croisées seront traitées à la française avec deux vantaux comportant chacun 3 ou 4 carreaux suivant la hauteur de la fenêtre. Les petits bois collés à l'extérieur des menuiseries sont admis ; en aucun cas, les petits bois ne seront insérés entre les vitres composant le double vitrage.
- Les portails de garages seront traités en planches larges verticales en bois apparent foncé, ou peints et ne comporteront pas de hublots. Les portails normalisés ou non, en métal déployé, tôle ondulée etc, et PVC sont interdits. Les portails d'accès seront traités en métallerie ou en bois, de forme simple en accord avec le bâti environnant.
- Les volets seront en bois, à peindre ou en bois apparent naturel et seront de type :
  - \* à panneaux et traverses.
  - \* à persiennes.
  - \* à doubles lames (lames horizontales côté intérieur, lames verticales côté extérieur).
- Les volets en "Z" sont interdits.
- Les volets roulants, si le règlement d'urbanisme les autorise, seront traités en bois ou en aluminium dans un ton s'harmonisant avec celui des menuiseries, le blanc étant exclu. La pose de caissons extérieurs de volets roulants est exclue en périmètre protégé.

#### ◆ **Clôtures**

- Lorsqu'elles existent et ont un caractère d'architecture traditionnelle, elles devront être restaurées à l'identique.
- Lorsqu'elles sont à créer, elles seront réalisées :
  - \* soit par un mur bahut en maçonnerie (béton enduit, pierre ou brique pleine) de 1 m à 1.60 m de hauteur comportant un couronnement traité de manière soignée (glacis au mortier avec débord ou couverture en tuiles).
  - \* soit par un mur bahut en maçonnerie mesurant 0.75 m au plus et remonté d'une grille ou d'un grillage complétant la hauteur.
  - \* soit par une haie vive (arbustes d'essences locales et variées, persistants ou non).

#### ◆ **Capteurs solaires**

Les capteurs solaires seront encastrés dans la toiture (pose au dessus des tuiles exclue) et seront disposés en bas de pente sous la forme d'une bande horizontale.

#### ◆ **Piscines**

- Le fond de la piscine sera traité dans un ton neutre (ton pierre, beige ou sable), les liners de teintes bleue, turquoise et blanche étant exclus.

## 2) CONSTRUCTIONS NEUVES

### ◆ Prescriptions générales

L'implantation, la volumétrie et le traitement architectural des constructions devront être en harmonie avec le paysage naturel et le bâti existant, ainsi qu'avec la topographie du terrain pour limiter les mouvements de sol.

- Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits. La hauteur du déblai ou du remblai ne devra pas excéder 1.00 m, mesurée au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale, par rapport au terrain naturel.
- La pente des talus par rapport au terrain naturel n'excédera pas 15 %.
- Au-delà de 1.00 m, et dans les limites de 1.80 m de hauteur, les déblais et remblais seront limités par un mur de soutènement en maçonnerie de pierre apparente ou en maçonnerie enduite comme le bâtiment principal.
- Les buttes de terre sont interdites.
- Les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.
- Les constructions d'expression contemporaine et de caractère innovant pourront être acceptées après examen de chaque cas d'espèce, elles devront prendre en compte le caractère naturel et bâti.
- Les imitations peintes et les pastiches de matériaux sont rigoureusement interdits, notamment les fausses briques, les faux pans de bois, les fausses pierres...
- Les couleurs des façades et des menuiseries devront être choisies dans un nuancier déposé en mairie (ou validées par le SDAP). Le permis de construire ou la déclaration de travaux devra faire mention de ce choix.
- Les garde-corps doivent être le plus simple possible et s'inscrire dans un seul plan.
- Les serres et vérandas devront être en harmonie avec le bâti existant sur lequel elles sont implantées, notamment par le respect des proportions du bâtiment principal et des pentes des toitures.
- Les gaines de cheminée en saillie, en pignon ou en façades sont interdites.

### ◆ Toitures

- Le faîtage devra être réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

- Les toitures devront avoir deux pans minimum par volume dans le sens convexe, sans pouvoir excéder 4 pans.
- Les toitures pourront être de deux types : à faible pente ou à forte pente.

### 1. Toitures à faible pente : comprise entre 30 et 50 %

- Les toitures à une pente seront autorisées pour les constructions annexes :
  - \* lorsque celles-ci sont accolées à une construction de taille importante ou à un mur
  - \* lorsque celles-ci sont d'une longueur de façade inférieure à 5 mètres
- Les abris de jardins de petites dimensions et les bâtiments annexes autorisés, non accolés au bâtiment principal, devront recevoir des toitures présentant 2 pans par volume.
- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines...).
- Les couvertures seront exécutées :
  - \* soit avec des tuiles mécaniques en terre cuite de couleur naturelle rouge ou rouge nuancée, à l'exclusion des tuiles panachées, dites « romanes », comprenant chacune une partie plate et une partie semi cylindrique d'un diamètre minimal de 15 à 16 centimètres et d'un module non inférieur à 13/m<sup>2</sup>.
  - \* soit en tuiles creuses neuves ou de réemploi, pouvant le cas échéant être posées sur des plaques de fibrociment spécial (dans ce cas, il conviendra de les masquer sous le forget par un voligeage extérieur).
- Les couvertures seront exécutées en tuiles plates non mécaniques dites « bourguignonne » en terre cuite de couleur rouge naturel.

### ◆ Façades

- Les enduits seront exécutés soit au mortier de chaux aérienne de chaux hydraulique dans la proportion 2/3 - 1/3 avec incorporation de gore (sable de provenance locale) non tamisé, coupé à la truelle, gratté ou brossé avant prise complète pour faire apparaître les grains de sable et teinté pour obtenir un ton beige soutenu, soit avec un enduit prêt à l'emploi dont l'aspect sera similaire. Le ciment gris, le ton blanc, les finitions de type projetée, tyrolienne et écrasée ainsi que les arêtes de finition en PVC ou métallique sont exclus.
- Le rejointoiement sera exécuté au mortier de chaux aérienne et de chaux hydraulique dans la proportion 2/3 - 1/3 avec incorporation de sable de carrière coloré, de provenance locale (gore), brossé pour faire apparaître les grains de sable qui donnent la

coloration au mortier, et retirer les bavures sur la pierre. Les joints seront beurrés et non pas traités en creux. Le ciment est exclu.

- La teinte retenue pour l'enduit de ravalement sera choisie parmi les références ci-dessous (ou équivalent) :

#### FOND DE FACADE :

- Se référer au nuancier disponible en mairie.

#### ◆ Menuiseries

- Les fenêtres créées auront la proportion d'un rectangle vertical tel que le rapport hauteur/largeur soit égal ou supérieur à 1,4 (ex. pour une largeur de 1 m la hauteur sera de 1,40 m y compris la hauteur de la coudière).
- Les baies coulissantes seront limitées à 2m de largeur maximum ; celles-ci pourront être traitées en alu laqué, les tons vifs et le blanc étant exclus.
- Les menuiseries extérieures (fenêtres, portes-fenêtres et portes) seront traitées en bois apparent assez foncé ou peinte, les tons vifs et le blanc étant exclus.
- Selon l'aspect architectural existant, les croisées seront traitées à la française avec deux vantaux comportant chacun 3 ou 4 carreaux suivant la hauteur de la fenêtre. Les petits bois collés à l'extérieur des menuiseries sont admis ; en aucun cas, les petits bois ne seront pas insérés entre les vitres composant le double vitrage.
- Les portails de garages seront traités en planches larges verticales en bois apparent foncé, ou peints et ne comporteront pas de hublots. Les portails normalisés ou non, en métal déployé, tôle ondulée etc, et PVC sont interdits. Les portails d'accès seront traités en métallerie ou en bois, de forme simple en accord avec le bâti environnant.
- Les volets seront en bois, à peindre ou en bois apparent naturel et seront de type :
  - \* à panneaux et traverses.
  - \* à persiennes.
  - \* à doubles lames (lames horizontales côté intérieur, lames verticales côté extérieur).
- Les volets en "Z" sont interdits.
- Les volets roulants, si le règlement d'urbanisme les autorise, seront traités en bois ou en aluminium dans un ton s'harmonisant avec celui des menuiseries, le blanc étant exclu. La pose de caissons extérieurs de volets roulants est exclue en périmètre protégé.
- Les fenêtres de toit auront une dimension maximale de 0,98 x 0,78 m et leur nombre sera limité à deux par pan de toiture.

#### ◆ Clôtures

- Lorsqu'elles existent et ont un caractère d'architecture traditionnelle, elles devront être restaurées à l'identique.
- Lorsqu'elles sont à créer, elles seront réalisées :
  - \* soit par un mur bahut en maçonnerie (béton enduit, pierre ou brique pleine) de 1 m à 1.60 m de hauteur comportant un couronnement traité de manière soignée (glacis au mortier avec débord ou couvertine en tuiles).
  - \* soit par un mur bahut en maçonnerie mesurant 0.75 m au plus et remonté d'une grille ou d'un grillage complétant la hauteur.
  - \* soit par une haie vive (arbustes d'essences locales et variées, persistants ou non).
- Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides, devront être intégrés aux clôtures et aux murs de façade afin de recevoir éventuellement un portillon de menuiserie. Ils ne devront pas être disposés en applique ou isolément.

#### ◆ Paraboles

- Les paraboles de réception pourront être tolérées sous les prescriptions suivantes :
  - pose interdite en façades, tolérée en toiture et en arrière cour, de manière à être le moins visible possible de l'espace public.
  - dimension inférieure à 1 m.

#### ◆ Capteurs solaires

- Les capteurs solaires seront encastrés dans la toiture (pose au dessus des tuiles exclue) et seront disposés en bas de pente sous la forme d'une bande horizontale.

### **3) CONSTRUCTIONS A USAGES D'ACTIVITES (AGRICOLE OU AUTRE)**

#### ◆ Prescriptions générales

- L'implantation, la volumétrie et le traitement architectural des constructions devront être en harmonie avec le paysage naturel ou le bâti existant, ainsi qu'avec la topographie du terrain pour limiter les mouvements de sol.
- Les mouvements de sols susceptibles de porter atteintes au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.
- Au-delà de 1.00 m, et dans la limite de 1.60 m de hauteur, les déblais et remblais seront :
  - \* soit limités par un mur de soutènement en maçonnerie de pierre apparente, en

maçonnerie de béton grossier ou enduite comme le bâtiment principal.

\* soit végétalisés avec des essences locales, arbustives ou buissonnantes.

- Les serres devront être en harmonie avec le bâti environnant, notamment par le respect des pentes de toiture, sauf pour les bâtiments tunnels.

#### ◆ **Tenue des parcelles**

- Les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, devront être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.
- Peuvent être subordonnés à l'aménagement d'écrans de verdure, à l'observation d'une marge de recul supérieure au minimum exigé, ou à l'établissement de clôtures permettant d'obtenir un masque équivalent :
  - \* les ouvrages techniques ainsi que l'extension d'installations et de bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics.

\* la création ou l'extension de tout dépôt permanent.

\* la création ou l'extension de tout secteur de stationnement de véhicules ayant un impact paysager.

#### ◆ **Toitures**

- Les toitures devront avoir deux pans minimum par volume dans le sens convexe, sans pouvoir excéder 4 pans.
- L'inclinaison des différents pans devra être identique. Leur pente devra être comprise entre 15% et 50%.
- Le faitage devra être réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.
- Les toitures à une pente seront autorisées pour les constructions accolées sur leur longueur à une construction de taille importante ou à un mur, et pour les bâtiments d'une surface inférieure à 50 m<sup>2</sup> et d'une largeur inférieure à 5 m.
- Les toitures des bâtiments seront exécutées :
  - \* soit avec des tuiles en terre cuite de couleur rouge naturelle ou rouge nuancé, à l'exclusion des tuiles panachées.
  - \* soit en plaques fibreuses de couleur rouge brique.

#### ◆ **Façades**

- Les enduits prêts à l'emploi pourront être mis en œuvre.
- Les bardages bois seront autorisés :
  - \* soit laissés bruts après traitement en

autoclave.

\* soit lasurés.

- Les couleurs des façades, des menuiseries et des bardages devront être choisies dans un nuancier déposé en Mairie (ou validée par le SDAP). Le permis de construire ou la déclaration de travaux devra faire mention de ce choix.
- Les menuiseries extérieures (croisées, portes, portes-fenêtres, persiennes et portail de garage) seront traitées en bois apparent assez foncé ou peintes, les tons vifs étant exclu.
- Les menuiseries métalliques et les ouvrages en serrurerie seront en métal peint dans les couleurs autorisées pour le bois.

#### ◆ **Clôtures**

- Lorsqu'elles existent et ont un caractère d'architecture traditionnelle, elles devront être restaurées à l'identique.
- Lorsqu'elles sont à créer, elles seront réalisées :
  - \* soit par un mur bahut en maçonnerie (béton enduit, pierre ou brique pleine) de 1 m à 1.80 m de hauteur comportant un couronnement traité de manière soignée (glacis au mortier avec débord, couverture en tuiles).

\* soit par un mur bahut en maçonnerie mesurant 0.75 m au plus et remonté d'une grille ou d'un grillage complétant la hauteur.

\* soit par un grillage et une haie vive (arbustes d'essences locales et variées, persistants ou non).

## 2- Nuancier du STAP

### NUANCIER MENUISERIES - FERRONNERIES

LA PHOTOCOPIE COULEUR TRANSFORME LES TONS - SE REFERER AU NUANCIER ORIGINAL "La Chromatic" SEIGNEURIE  
 NOTA : LA FERRONNERIE SERA TRAITÉE EN NOIR OU DANS LES TONS LES PLUS FONCÉS DU NUANCIER

**LES CLAIRS/ BLANCS CASSE**

MP 5001 Blanc Blanc	MP 5010 Blanc Très Blanc	MP 5014 Blanc Clair	MP 5023 Blanc Clair	MP 5026 Blanc Laine	MP 5032 Blanc Vieux
DECLINAISONS POSSIBLES de 5001 à 5005	de 5011 à 5015	de 5016 à 5020	de 5021 à 5025	de 5026 à 5030	de 5031 à 5036

**LES BEGES/ TERRE**

MP 5036 Beige Clair	MP 5039 Beige Clair	MP 5044 Beige Clair	MP 5051 Beige Clair	MP 5052 Beige Clair	MP 5055 Beige Clair
DECLINAISONS POSSIBLES de 5006 à 5010	de 5061 à 5065	de 5066 à 5070	de 5075 à 5080	de 5081 à 5085	de 5241 à 5250

**LES BRUNS/ ROUX**

TF 5058 Brun Clair	TF 5059 Brun Clair	TF 5060 Brun Clair	TF 5061 Brun Clair	TF 5062 Brun Clair	TF 5063 Brun Clair
DECLINAISONS POSSIBLES de 5536 à 5540	de 5816 à 5820	de 5821 à 5825	5857-5858-5860	de 5871 à 5875	de 5876 à 5880

**LES BRUNS/ MARRON-ROUX**

TF 5064 Brun Clair	TF 5065 Brun Clair	TF 5066 Brun Clair	TF 5067 Brun Clair	TF 5068 Brun Clair	TF 5069 Brun Clair
DECLINAISONS POSSIBLES de 5841 à 5845	de 5847 à 5850	5728-5730-5748-5750	de 5851 à 5855	de 5861 à 5865	de 5866 à 5870

SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE DE LA LOIRE  
 22 RUE BALAY 42000 SAINT-ETIENNE  
 TEL : 04 77 49 35 30 FAX : 04 77 49 35 31

S.D.A.P. 42 2004

### NUANCIER MENUISERIES - FERRONNERIES

**LES GRIS**

MP 5100 Gris Clair	MP 5106 Gris Clair	MP 5122 Gris Clair	MP 5125 Gris Clair	MP 5180 Gris Clair	MP 5182 Gris Clair
DECLINAISONS POSSIBLES De 5101 à 5105	De 5106 à 5110	De 5121 à 5125	De 5881 à 5885	De 5886 à 5890	de 5891 à 5900

**LES GRIS**

MP 5101 Gris Clair	MP 5106 Gris Clair	MP 5122 Gris Clair	MP 5125 Gris Clair	MP 5180 Gris Clair	MP 5182 Gris Clair
DECLINAISONS POSSIBLES De 5901 à 5905	De 5906 à 5910	De 5916 à 5920	De 5921 à 5925	De 5926 à 5930	De 5936 à 5940

**LES GRIS-VERTS/ LES VERTS**

MP 5206 Vert Clair	MP 5207 Vert Clair	MP 5208 Vert Clair	MP 5209 Vert Clair	MP 5210 Vert Clair	MP 5211 Vert Clair
DECLINAISONS POSSIBLES De 5286 à 5300	De 5301 à 5330	De 5570 à 5590 5594-5595	De 5601 à 5615	De 5620 à 5625	De 5996 à 6000

**LES GRIS-BLEU/ LES BLEUS**

MP 5372 Bleu Clair	MP 5373 Bleu Clair	MP 5374 Bleu Clair	MP 5375 Bleu Clair	MP 5376 Bleu Clair	MP 5377 Bleu Clair
DECLINAISONS POSSIBLES De 5372 à 5375 5338-5338-5340	De 5386 à 5390 De 5346 à 5350	De 5410 à 5420	De 5641 à 5645	De 5656 à 5660	De 5661 à 5665

SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE DE LA LOIRE  
 22 RUE BALAY 42000 SAINT-ETIENNE  
 TEL : 04 77 49 35 30 FAX : 04 77 49 35 31

S.D.A.P. 42 2004

### 3- Plan de repérage des sections cadastrales

