



# PLAN LOCAL D'URBANISME

5

## Réglement



### Plan local d'urbanisme :

- Mise en révision du PLU prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 2 Avril 2012
- Arrêt du PLU par délibération du Conseil Municipal en date du 29 Juin 2015
- **Approbation du PLU par délibération du Conseil Municipal en date du 2 Mai 2016**  
*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 2 mai 2016*  
*Pièce modifiée par délibération rectificative en date du 3 Septembre 2018*

### Révisions et modifications :

- ....
- ....

Référence : 39059



## SOMMAIRE

<b>TITRE I DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>3</b>
SOUS-TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES ADMINISTRATIVES ET RÉGLEMENTAIRES .....	4
SOUS-TITRE II DISPOSITIONS GÉNÉRALES TECHNIQUES.....	7
SOUS-TITRE III PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES .....	10
 <b>TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>12</b>
RÈGLEMENT DE LA ZONE UB .....	13
RÈGLEMENT DE LA ZONE UC .....	19
RÈGLEMENT DE LA ZONE UP.....	26
 <b>TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....</b>	<b>31</b>
RÈGLEMENT DE LA ZONE AU .....	32
 <b>TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>	<b>35</b>
RÈGLEMENT DE LA ZONE A.....	36
 <b>TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES .....</b>	<b>45</b>
RÈGLEMENT DE LA ZONE N.....	46
 <b>TITRE VI ANNEXES .....</b>	<b>52</b>
ANNEXE 1 : LISTE DES ESSENCES RECOMMANDÉES PAR LE CONSEIL GÉNÉRAL .....	53
ANNEXE 2 : LISTE DES BÂTIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION .....	54
ANNEXE 3 : LISTE DES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5-III-2° DU CODE DE L'URBANISME .....	57
ANNEXE 4 : DÉFINITIONS .....	67

# TITRE I

## DISPOSITIONS GENERALES

---

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

Le présent **Titre I** est composé de trois parties :

- le **Sous-Titre I**, relatif aux dispositions générales d'ordre administratif et réglementaire,
- le **Sous-Titre II**, relatif aux dispositions générales d'ordre technique.
- le **Sous-Titre III**, relatif aux prescriptions architecturales et paysagères

## SOUS-TITRE I

### DISPOSITIONS GÉNÉRALES ADMINISTRATIVES ET RÉGLEMENTAIRES

#### Article DG 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune de **VOUGY**.

Il fixe, sous réserve des droits des tiers et du respect de toutes autres réglementations en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

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

**a) Sont et demeurent en vigueur les dispositions du Règlement National d'Urbanisme visées par l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme.**

**b) Sont et demeurent en vigueur les dispositions relatives au sursis à statuer visées par les articles L.111-7 et suivants du Code de l'Urbanisme.**

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

- Le Code de Santé Publique
- le Code Civil
- le Code de la Construction et de l'Habitation
- le Code de la Voirie Routière
- le Code des Communes
- le Code Forestier
- le Code Minier
- le Code Rural et de la Pêche Maritime
- le Règlement Sanitaire Départemental
- les autres législations et réglementations en vigueur
- les prescriptions en matière de voirie et d'accès du Conseil Général de la Loire.

**d) Demeurent notamment applicables, les servitudes d'utilité publique.**

Dans ce cadre, il est impératif de se référer à la liste et au plan des servitudes d'utilité publique, joints au dossier de PLU.

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

En application de l'article L.442-9 et suivants du Code de l'Urbanisme, les règles propres aux lotissements deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir lorsque le lotissement est couvert par un PLU. De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014.

**f) Classement sonore des infrastructures de transports terrestres : RD 482**

Dans ce cadre, il est impératif de se référer à l'annexe spécifique sur le classement sonore, jointe au dossier de PLU.

**Article DG 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

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

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

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

- les différents chapitres du Titre III pour les **zones à urbaniser** :

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

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, les orientations d'aménagement et de programmation 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 les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme ». (R.123-6)

- les différents chapitres du Titre IV pour les **zones agricoles** :

« Peuvent être classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ». (R.123-7)

- les différents chapitres du Titre V pour les **zones naturelles et forestières** :

« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ». (R.123-8)

**Article DG 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

**a) Selon l'Article L.123.1-9 du Code de l'Urbanisme**

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

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

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

**Article DG 5 - RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE**

En application de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée dans toutes les zones du P.L.U., dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

**Article DG 6 - APPLICATION DE L'ARTICLE R.123-10-1**

L'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme stipule que « *Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose* ».

**Le règlement de la commune de VOUGY ne s'y oppose pas, c'est-à-dire que les règles de ce document s'appliquent à l'ensemble d'une opération.**

Ex : les reculs par rapport aux voies ou aux limites séparatives s'appliquent pour la limite de l'opération.

## SOUS-TITRE II

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES TECHNIQUES

**Article DG 7 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ROUTES DEPARTEMENTALES**Accès :

Le long des routes départementales, 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 de l'article L.113-2 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.

Les nouveaux accès sont interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public et de moindre importance, en application de l'article R.111-6 du Code de l'Urbanisme. Si les conditions de sécurité de la route départementale ne sont pas réunies, l'autorisation peut être refusée ou des prescriptions d'aménagements peuvent être imposées.

En rase campagne jusqu'au limites d'agglomération, le nombre d'accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers et ceux circulant sur la route départementale.

Le regroupement des accès est à privilégier. Un seul accès est accordé par unité foncière. Tout accès supplémentaire n'est autorisé que s'il est dûment motivé.

L'implantation des accès doit respecter des dispositions techniques de visibilité et de lisibilité afin de garantir la sécurité des usagers utilisateurs de l'accès et ceux circulant sur la route départementale.

Lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité et au fonctionnement du carrefour, les nouveaux accès sont interdits à leur proximité (recul de 15 mètres recommandé).

Marges de recul :

Le long des routes départementales et au-delà des panneaux d'agglomération, les retraits sont les suivants (retraits s'appliquant de part et d'autre de l'axe des routes concernées) :

Route départementale		Marge de recul par rapport à l'axe	
N°	Classement de la route	Habitations	Autres constructions
D 13	Réseau d'intérêt général	25 m	20 m
D 17	Réseau d'intérêt local	15 m	15 m
D 39	Réseau d'intérêt local	15 m	15 m
D 57	Réseau d'intérêt local	15 m	15 m
D 482	Route à grande circulation et Réseau structurant	35 m si dérogation à la loi Barnier 75 m si application de la loi Barnier	25 m si dérogation à la loi Barnier 75 m si application de la loi Barnier

Les nouvelles constructions doivent s'implanter en respectant ces marges de recul ou au-delà.

Ne sont pas concernés par les marges de recul : les extensions limitées de bâtiments existants, les annexes (piscines, abris de jardins,...), les installations et ouvrages nécessaires aux services publics s'ils n'aggravent pas la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement de la route.

Extensions de bâtiments existants :

Tout projet d'extension de bâtiment existant à l'intérieur des marges de recul ne doit pas réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, ainsi que les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales.

## Recul des obstacles latéraux :

Dans un objectif de sécurité, l'implantation des ouvrages en bordure de voie ne doit pas restreindre les conditions de visibilité sur l'itinéraire, et notamment dans les carrefours et ne doit pas constituer d'obstacle dangereux. Ainsi, en concertation avec les demandeurs, sont recherchées la ou les implantations la ou les plus éloignées possibles du bord de la chaussée et au-delà des fossés et/ou des équipements de sécurité.

## Servitude de visibilité :

Les propriétés riveraines ou voisines des routes départementales, situées à proximité de croisements, virages ou points dangereux pour la circulation publique, peuvent être frappées de servitudes destinées à assurer une meilleure visibilité.

## Eaux pluviales

Le long des routes départementales, les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront 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 des rejets d'eaux pluviales.

Dans les cas de projets situés en amont des routes départementales, et d'impossibilité d'effectuer les rejets des eaux de pluies ailleurs que dans les fossés de celles-ci, le rejet des eaux pluviales ne pourra éventuellement être accepté que sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Nul ne peut, sans autorisation, rejeter dans les fossés de la route départementale des eaux provenant de propriétés riveraines, en particulier par l'intermédiaire de canalisations, drains ou fossés, à moins qu'elles ne s'écoulent naturellement.
- L'ouverture à l'urbanisation des zones situées en bordure des routes départementales ne doit pas entraîner des rejets nouveaux dans les fossés de la route. La gestion des eaux pluviales issues des opérations de viabilisation est exclusivement assurée par les aménageurs.
- Dans le cas d'une impossibilité démontrée, l'aménageur doit réaliser sur sa propriété les ouvrages nécessaires pour assurer la rétention des eaux pluviales. Dès lors, les rejets dans les fossés de la route peuvent être admis s'il s'agit des eaux pluviales provenant de déversoir des ouvrages de rétention, dans la limite des seuils définis par les documents règlementaires de gestion des eaux pluviales et dans la mesure où, le cas échéant, le fossé a été préalablement calibré en fonction du volume d'eaux pluviales à rejeter. Dans ce cas, une convention passée entre le Département et l'aménageur précise les conditions techniques et financières de calibrage du fossé de la route.

En tant que gestionnaire de la voirie départementale, le Conseil Général demande que lui soit transmis les dossiers d'étude « Loi sur l'eau » relatifs à toute opération d'aménagement ou de construction le nécessitant.

## Excavations et exhaussements

Il est interdit de pratiquer en bordure du domaine public routier départemental des excavations et exhaussements de quelque nature que ce soit, si ce n'est aux distances et dans les conditions ci-après déterminées.

### **a) Excavations à ciel ouvert et exhaussements**

Les excavations et les exhaussements ne peuvent être pratiqués qu'à 5 mètres au moins de la limite du domaine public routier départemental. Cette distance est augmentée d'un mètre par mètre de profondeur de l'excavation ou de hauteur de l'exhaussement.

Des distances inférieures peuvent être acceptées si des dispositions constructives permettant la préservation du domaine public et des dispositifs de retenue des véhicules (mur de clôture ou glissière de sécurité) sont prévus par le propriétaire.

### **b) Excavations souterraines**

Ces excavations ne peuvent être pratiquées qu'à 15 mètres au moins de la limite de l'emprise de la voie. Cette distance est augmentée d'un mètre par mètre de profondeur de l'excavation.

### **c) Puits et citernes**

Ces ouvrages ne peuvent être établis qu'à une distance de 5 mètres au moins de la limite de l'emprise de la voie dans les agglomérations et les endroits clos de murs et d'au moins 10 mètres dans les autres cas.

A titre exceptionnel, des dérogations peuvent être accordées aux distances ci-dessus, si le gestionnaire de la voirie juge celles-ci compatibles avec la sécurité, la commodité ou la conservation du domaine public routier départemental. Pour des raisons de sécurité, il peut être demandé au propriétaire de toute excavation située au voisinage du domaine public routier départemental de la couvrir ou de l'entourer de clôture propre à prévenir tout danger pour les usagers.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux exhaussements et excavations à ciel ouvert ou souterraines qui sont régulièrement soumis à des réglementations spéciales en exécution notamment des textes sur les mines, minières et carrières ni aux travaux réalisés par les gestionnaires de réseaux en matière d'entretien ou d'exploitation de leurs ouvrages.

## **Article DG 8 - PRISE EN COMPTE DU RISQUE D'INONDATION**

La commune est concernée par le risque d'inondation de la Loire. La zone inondable est reportée à titre indicatif sur le plan de zonage au titre de l'article R123-11 b du code de l'urbanisme, d'après les zones inondables définies par plusieurs études techniques hydrauliques.

A l'intérieur des zones dont la situation laisserait supposer qu'elles sont submersibles, les autorisations d'occupation du sol, après avis de la cellule Risques de la Direction Départementale des Territoires, 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 10 Avril 1994) ;
- du 24 Avril 1996 relative aux dispositions applicables aux bâtis et ouvrages existants en zones inondables (JO du 14 Juillet 1996)

## **Article DG 9 - PERMIS DE DEMOLIR**

Les éléments bâtis remarquables repérés au titre de l'article L 123-1-5-III 2° du Code de l'urbanisme sont soumis à permis de démolir.

### SOUS-TITRE III

## PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES

#### Article DG 10 - PROTECTION DES ELEMENTS PAYSAGERS ET VEGETAUX REMARQUABLES

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

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

**Les espaces verts, parcs, haies et alignements arborés** identifiés au titre de l'article L123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme, et figurant au plan de zonage, font l'objet de prescriptions définies en annexe 3 du présent règlement.

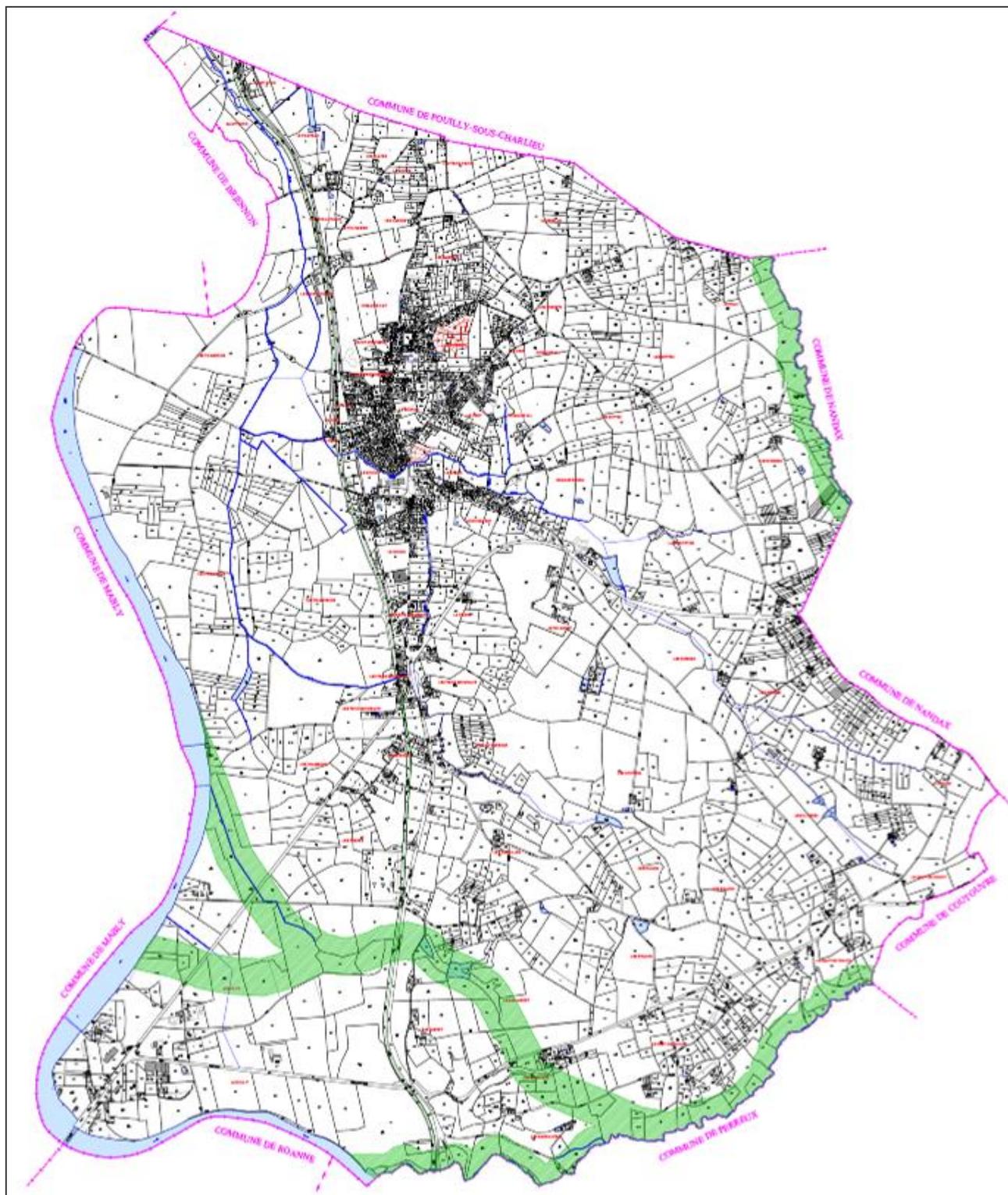
Au droit des **cônes de vue remarquable identifiés** au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme, les constructions et installations devront, par leur implantation et leur volumétrie, s'intégrer dans leur environnement sans dégrader les perceptions paysagères lointaines.

**Les espaces bâtis** identifiés au titre de l'article L123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme, et figurant au plan de zonage, font l'objet de prescriptions définies en annexe 3 du présent règlement.

**Article DG 11 - PROTECTION DES CONTINUITES ECOLOGIQUES**

**Les corridors écologiques** identifiés au titre de l'article R 123-11 i) du Code de l'urbanisme, et figurant au plan de zonage, font l'objet de prescriptions dans le règlement des zones concernées.

Au sein de ces secteurs, les linéaires arborés sont à maintenir. En cas de nécessité de suppression d'une partie ou totalité d'une haie, il y a obligation de replanter en linéaire et essences équivalents.



**TITRE II**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX**  
**ZONES URBAINES**

---

## RÈGLEMENT DE LA ZONE UB

### CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond à la partie la plus ancienne du Bourg.

Zone de type urbain, elle est à la fois dense et remplit une pluralité de fonctions (habitat, commerces, services, activités artisanales, équipements).

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

#### Article UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole ou forestier
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles prévues à l'article UB2
- Les terrains de camping, de caravanage, parcs résidentiels de loisirs, le stationnement d'une caravane isolée sauf au lieu de la résidence principale
- Les dépôts de véhicules (hors d'usage) et de matériaux disgracieux
- Les industries
- Les entrepôts sauf ceux prévus à l'article UB2
- Sur les espaces verts repérés au titre de l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme, et les espaces repérés au titre des articles L.123-1-5.III-5° et R123-11.i du Code de l'Urbanisme toute construction ou occupation du sol est interdite, sauf dispositions définies à l'article 2.

#### Article UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

**Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :**

- Les installations classées à condition d'être nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (telles que drogueries, laveries, boulangeries, postes de peinture et d'hydrocarbures liés à des garages ou des stations-service, etc...).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, autres que celles définies à l'alinéa précédent, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition 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.
- Les aménagements, modifications ou extensions des bâtiments existants, y compris ceux concernant les installations classées existantes, s'il n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou inconvénients.
- Les commerces, dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente
- Les entrepôts, dans la limite de 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et sous réserve d'être liés à une activité et de ne pas occasionner de nuisances.
- Sur les espaces verts repérés au titre de l'article L.123-1-5.III-2° du Code de l'Urbanisme (se reporter à l'annexe 3 du règlement), et les espaces repérés au titre des articles L.123-1-5.III-5° et R123-11.i du Code de l'Urbanisme, sont uniquement autorisés les annexes, dans la limite de 1 annexe par parcelle, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol ; les constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif, notamment les ouvrages de gestion et rétention des eaux pluviales ; ainsi que le stationnement sur surfaces perméables.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

**Article UB 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

**Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 7).**

Les accès et voiries doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

- **ACCES**

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le long des voies publiques, les garages et portails seront aménagés de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire sans gêne pour la circulation.

La largeur de l'échancrure est adaptée à l'opération.

Les garages et portails seront situés à 2,50 mètres de l'alignement le long de toutes les voies, sauf le long de la R.D. 482 où ils seront situés à 5 mètres de l'alignement.

En cas d'impossibilité technique, le recul pourra être supprimé, mais le garage ou le portail sera à ouverture télécommandée.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

- **VOIRIE**

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères puissent faire demi-tour aisément, par des aménagements appropriés.

La création de trottoirs devra respecter 1,40 m minimum

**Article UB 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

- **Alimentation en eau potable**

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

Toute communication entre des installations privées (alimentées par des puits, forages ou réutilisation des eaux de pluies) et les canalisations du réseau public de distribution d'eau potable est interdite.

- **Assainissement**

**Eaux usées :**

Toute construction occasionnant des rejets d'effluents doit être raccordée au réseau public d'assainissement, par un système séparatif interne, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées non domestiques au réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de rejet auprès de la structure compétente en la matière.

L'évacuation des eaux usées d'origine non domestique dans le réseau public d'assainissement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et la nature des effluents.

**Eaux pluviales :**

**Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 7).**

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

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :

- soit être évacuées directement vers un déversoir désigné par l'autorité compétente
- soit être absorbées en totalité sur le terrain.

Le rejet des eaux pluviales dans les réseaux ou le milieu naturel doit respecter un débit de fuite limité à 10l/s/ha de surface aménagée, avec un minimum de 2l/s. Les volumes de rétention seront dimensionnés pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence de 10 ans.

Pour les opérations d'ensemble, la rétention doit être réalisée par des dispositifs communs. Les techniques alternatives sont favorisées (en particulier les noues et les toitures végétalisées).

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

## - Réseaux secs

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de réseaux de télécommunication et câblés doivent être réalisés en souterrain en partie privative, dans les opérations de construction neuve.

## Article UB 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

**Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 7).**

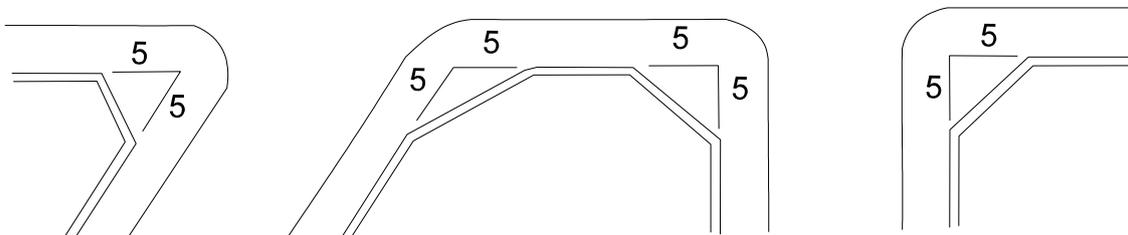
Les constructions doivent être :

- soit édifiées à l'alignement des voies publiques existantes
- soit en retrait de l'alignement à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions ( $D \geq H/2$ ).

Une implantation autre peut être admise pour tenir compte du bâti existant sur la parcelle ou les propriétés avoisinantes.

Les piscines seront implantées à 3 mètres minimum de l'alignement.

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il peut être imposé à l'angle de deux alignements, un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement défini suivant le croquis ci-dessous. La largeur de ce pan coupé ou ce retrait doit atteindre au minimum 5 mètres.



La largeur de ce pan coupé doit être au minimum de 5 mètres.

En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

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

## **Article UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les bâtiments doivent s'implanter :

- soit sur limite
- soit en retrait de la limite à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions ( $D \geq H/2$ ).

Les piscines seront implantées à 3 mètres minimum des limites.

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

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

Non réglementé.

## **Article UB 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **Article UB 10 - HAUTEUR**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, jusqu'au faîtage ou à l'acrotère.

La hauteur maximum est fixée à 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère. Une hauteur supérieure est admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques.

La hauteur est limitée à 12 mètres en façade et sur une profondeur de 3 mètres.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure aux indications ci-dessus sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

La hauteur des bâtiments annexes est limitée à 5 m.

La hauteur des constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

## **Article UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

Les présentes prescriptions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

Les présentes prescriptions ont été élaborées à partir des traits dominants du paysage bâti et végétal de la Commune, afin d'en préserver les particularités et de garder une harmonie entre les bâtiments à construire ou à aménager et l'environnement bâti et végétal existant.

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être conçus en considérant leur intégration dans le paysage naturel ou bâti existant.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

Les principes suivants devront être respectés :

- simplicité des formes
- harmonie du volume
- harmonie des couleurs

Les constructions, quelle 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.

### - **ADAPTATION DU TERRAIN**

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

Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

- Sur terrain en pente, les pentes des mouvements de terre ne doivent pas excéder 20 % par rapport au terrain naturel.
- Sur terrain plat, les buttes de terre supérieures à 1 m de hauteur sont interdites.

### - **TOITURES**

Afin de conserver une unité avec le bâti traditionnel, les lignes de faîtages doivent être parallèles à la plus grande longueur des bâtiments.

Les toitures devront être de type 2 versants minimum dans le sens convexe au pourcentage de pente de 30% minimum.

Les toitures terrasses ou à une seule pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsqu'elles sont adossées au bâtiment principal ou à un mur de clôture haut.

Dans tous les cas, les toitures terrasses entièrement végétalisées sont autorisées.

### - **COULEURS**

Les couvertures des bâtiments d'habitation et des bâtiments présentant une continuité du bâti avec eux, sont obligatoirement en matériaux de teintes rouges ; cette obligation ne s'applique pas dans le cas d'une réfection à l'identique.

Lorsque ces bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que pierre ou bois, leurs enduits de façades ne doivent pas être de couleur noire ou trop sombre, ni de couleur vive.

Ces prescriptions couleurs ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, vérandas, couverture de piscine, verrière, serre.

### - **ANNEXES**

Les annexes de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol doivent être de préférence adossés aux bâtiments existants, ou à des murs de clôtures hauts.

Les annexes de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, en dehors des vérandas, couverture de piscine, verrière, serre, doivent être traités dans les mêmes matériaux et couleurs que le bâtiment principal.

Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que serres ou panneaux solaires, doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

Les locaux annexes pourront ne comporter qu'un seul pan en toitures, à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>.

### - **CLOTURES**

La clôture des lots est facultative.

Les clôtures suivantes sont autorisées en limite du domaine public :

- une haie d'essences variées et locales (cf. liste en annexe) éventuellement doublée à l'intérieur du lot d'un grillage,
- un grillage,
- un mur haut de 2 m maximum avec couverture en tuiles de même nature que celles du bâtiment.

## - **ARCHITECTURE DE CARACTÈRE ET ARCHITECTURE CONTEMPORAINE**

Les architectures de caractères empruntés à d'autres régions sont exclues.

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site et sera soumis à l'approbation de l'autorité compétente.

### **Article UB 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être prévu en dehors des voies publiques et des espaces publics, et sera adapté à l'usage.

Pour les constructions à destination d'habitation, il est exigé 2 places minimum par logement.

Pour les immeubles d'habitations et de bureaux, un emplacement minimum pour vélo doit être prévu par tranche de 75m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **Article UB 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être aménagées et plantées d'essences locales (cf. liste en annexe 1).

Les haies seront composées d'essences locales (cf. liste en annexe 1).

Les parcs et jardins repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L123-1-5.III 2° font l'objet de prescriptions (se reporter à l'annexe n°2).

Les espaces repérés au titre des articles L.123-1-5.III-5° et R123-11.i du Code de l'Urbanisme, pour le maintien des continuités écologiques, sont à maintenir arborés et autant que possible non imperméabilisés. Les plantations nouvelles seront composées d'essences locales (cf. liste en annexe 1).

## **SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## **SECTION IV - CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES**

### **Article UB 15 - CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

### **Article UB 16 - CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information devra être prévue.

En leur absence, des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.

## RÈGLEMENT DE LA ZONE UC

### CARACTÈRE DE LA ZONE

**Cette zone correspond aux quartiers d'habitation récents, construits en général en ordre discontinu.**

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

##### Article UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole ou forestier
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles prévues à l'article UC2
- Les terrains de camping, de caravanage, parcs résidentiels de loisirs, le stationnement d'une caravane isolée sauf au lieu de la résidence principale
- Les dépôts de véhicules (hors d'usage) et de matériaux disgracieux.
- Les industries
- Les entrepôts sauf ceux prévus à l'article UC2
- Sur les espaces verts repérés au titre de l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme, et les espaces repérés au titre des articles L.123-1-5.III-5° et R123-11.i du Code de l'Urbanisme toute construction ou occupation du sol est interdite, sauf dispositions définies à l'article 2.

##### Article UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

**Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :**

- Les installations classées à condition d'être nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (telles que drogueries, laveries, boulangeries, postes de peinture et d'hydrocarbures liés à des garages ou des stations-service, etc...).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, autres que celles définies à l'alinéa précédent, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition 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.
- Les aménagements, modifications ou extensions des bâtiments existants, y compris ceux concernant les installations classées existantes, s'il n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou inconvénients.
- Les constructions annexes dans la limite de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- Les commerces, dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente
- Les entrepôts, dans la limite de 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et sous réserve d'être liés à une activité et de ne pas occasionner de nuisances.
- Sur les espaces verts repérés au titre de l'article L.123-1-5.III-2° du Code de l'Urbanisme (se reporter à l'annexe 3 du règlement), et les espaces repérés au titre des articles L.123-1-5.III-5° et R123-11.i du Code de l'Urbanisme, sont uniquement autorisés les annexes, dans la limite de 1 annexe par parcelle, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol ; les constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif, notamment les ouvrages de gestion et rétention des eaux pluviales ; ainsi que le stationnement sur surfaces perméables.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

**Article UC 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

**Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 7).**

Les accès et voiries doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

- **ACCES**

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le long des voies publiques, les garages et portails seront aménagés de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire sans gêne pour la circulation.

La largeur de l'échancrure est adaptée à l'opération.

Les garages et portails seront situés à 2,50 mètres de l'alignement le long de toutes les voies

En cas d'impossibilité technique, le recul pourra être supprimé, mais le garage ou le portail sera à ouverture télécommandée.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

- **VOIRIE**

La largeur de la voirie sera de 5 m minimum.

La création de trottoirs devra respecter 1,40 m minimum.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères puissent faire demi-tour aisément, par des aménagements appropriés.

**Article UC 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

- **Alimentation en eau potable**

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

Toute communication entre des installations privées (alimentées par des puits, forages ou réutilisation des eaux de pluies) et les canalisations du réseau public de distribution d'eau potable est interdite.

- **Assainissement**

Eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'effluents doit être raccordée au réseau public d'assainissement, par un système séparatif interne, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées non domestiques au réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de rejet auprès de la structure compétente en la matière.

L'évacuation des eaux usées d'origine non domestique dans le réseau public d'assainissement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et la nature des effluents.

Eaux pluviales :

**Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 7).**

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

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :

- soit être évacuées directement vers un déversoir désigné par l'autorité compétente
- soit être absorbées en totalité sur le terrain.

Le rejet des eaux pluviales dans les réseaux ou le milieu naturel doit respecter un débit de fuite limité à 10l/s/ha de surface aménagée, avec un minimum de 2l/s. Les volumes de rétention seront dimensionnés pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence de 10 ans.

Pour les opérations d'ensemble, la rétention doit être réalisée par des dispositifs communs. Les techniques alternatives sont favorisées (en particulier les noues et les toitures végétalisées).

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

## - Réseaux secs

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de réseaux de télécommunication et câblés doivent être réalisés en souterrain en partie privative, dans les opérations de construction neuve.

### Article UC 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

**Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 7).**

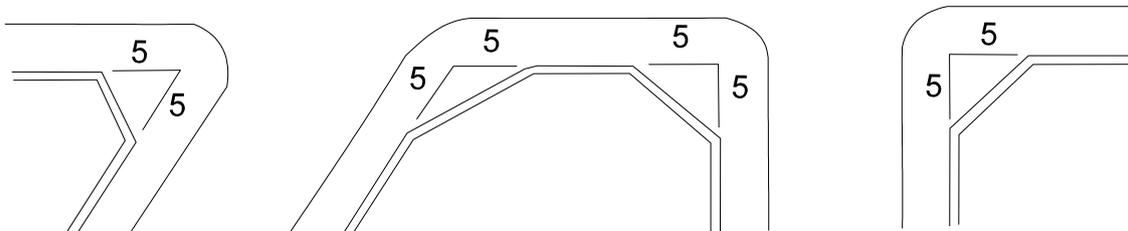
Les constructions doivent être édifiées en retrait de l'alignement à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions ( $D \geq H/2$ ).

Une implantation autre peut être admise pour tenir compte du bâti existant sur la parcelle ou les propriétés avoisinantes.

Des implantations différentes de celles définies au présent article peuvent être admises, dès lors qu'elles sont justifiées par la conception d'un projet visant à garantir la préservation d'arbres localisés aux documents graphiques au titre de l'article L.123.1.5.III.2°.

Les piscines seront implantées à 3 mètres minimum de l'alignement.

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il peut être imposé à l'angle de deux alignements, un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement défini suivant le croquis ci-dessous. La largeur de ce pan coupé ou ce retrait doit atteindre au minimum 5 mètres.



La largeur de ce pan coupé doit être au minimum de 5 mètres.

En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

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

## **Article UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les bâtiments doivent s'implanter :

- soit en retrait de la limite à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions ( $D \geq H/2$ ).
- soit en limite en limite séparative,
  - si leur hauteur est inférieure à 3,50 mètres
  - si elles s'adosent à un bâtiment voisin en limite séparative à l'intérieur d'un ensemble d'habitations en bande ou jumelées si elles s'adosent à des constructions en limite de volume et de hauteur équivalentes.

Des implantations différentes de celles définies au présent article peuvent être admises, dès lors qu'elles sont justifiées par la conception d'un projet visant à garantir la préservation d'arbres localisés aux documents graphiques au titre de l'article L.123.1.5.III.2°.

Les piscines seront implantées à 3 mètres minimum des limites.

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

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

Non réglementé.

## **Article UC 9 - EMPRISE AU SOL**

Le Coefficient d'Emprise au Sol est limité à 0,5.

## **Article UC 10 - HAUTEUR**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, jusqu'au faîtage ou à l'acrotère.

La hauteur maximum est fixée à 10 mètres au faîtage ou à l'acrotère. Une hauteur supérieure est admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure aux indications ci-dessus sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

La hauteur des bâtiments annexes est limitée à 5 m.

La hauteur des constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

## **Article UC 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

Les présentes prescriptions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

Les présentes prescriptions ont été élaborées à partir des traits dominants du paysage bâti et végétal de la Commune, afin d'en préserver les particularités et de garder une harmonie entre les bâtiments à construire ou à aménager et l'environnement bâti et végétal existant.

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être conçus en considérant leur intégration dans le paysage naturel ou bâti existant.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

Les principes suivants devront être respectés :

- simplicité des formes
- harmonie du volume
- harmonie des couleurs

Les constructions, quelle 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.

### - **ADAPTATION DU TERRAIN**

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

Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

- Sur terrain en pente, les pentes des mouvements de terre ne doivent pas excéder 20 % par rapport au terrain naturel.
- Sur terrain plat, les buttes de terre supérieures à 1 m de hauteur sont interdites.

### - **TOITURES**

Afin de conserver une unité avec le bâti traditionnel, les lignes de faîtages doivent être parallèles à la plus grande longueur des bâtiments.

Les toitures devront être de type 2 versants minimum dans le sens convexe au pourcentage de pente de 30% minimum.

Les toitures terrasses ou à une seule pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsqu'elles sont adossées au bâtiment principal ou à un mur de clôture haut.

Dans tous les cas, les toitures terrasses entièrement végétalisées sont autorisées.

### - **COULEURS**

Les couvertures des bâtiments d'habitation et des bâtiments présentant une continuité du bâti avec eux, sont obligatoirement en matériaux de teintes rouges ; cette obligation ne s'applique pas dans le cas d'une réfection à l'identique.

Lorsque ces bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que pierre ou bois, leurs enduits de façades ne doivent pas être de couleur noire ou trop sombre, ni de couleur vive.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, vérandas, couverture de piscine, verrière, serre.

### - **ANNEXES**

Les annexes de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol doivent être de préférence adossés aux bâtiments existants, ou à des murs de clôtures hauts.

Les annexes de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, en dehors des vérandas, couverture de piscine, verrière, serre, doivent être traités dans les mêmes matériaux et couleurs que le bâtiment principal.

Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que serres ou panneaux solaires, doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

Les locaux annexes pourront ne comporter qu'un seul pan en toitures, à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>.

## - CLOTURES

La clôture des lots est facultative.

Les clôtures suivantes sont autorisées en limite du domaine public :

- une haie d'essences variées et locales (cf. liste en annexe) éventuellement doublée à l'intérieur du lot d'un grillage,
- un grillage,
- un mur haut de 2 m maximum avec couverture en tuiles de même nature que celles du bâtiment.

## - ARCHITECTURE DE CARACTÈRE ET ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

Les architectures de caractères empruntés à d'autres régions sont exclues.

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site et sera soumis à l'approbation de l'autorité compétente.

### **Article UC 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être prévu en dehors des voies publiques et des espaces publics, et sera adapté à l'usage.

Pour les constructions à destination d'habitation, il est exigé 2 places minimum par logement.

Pour les immeubles d'habitations et de bureaux, un emplacement minimum pour vélo doit être prévu par tranche de 75m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **Article UC 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être aménagées et plantées d'essences locales (cf. liste en annexe 1).

Les haies seront composées d'essences locales (cf. liste en annexe 1).

Les parcs, jardins, alignements d'arbres et arbres isolés repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L123-1-5.III 2° font l'objet de prescriptions (se reporter à l'annexe n°2).

Les espaces repérés au titre des articles L.123-1-5.III-5° et R123-11.i du Code de l'Urbanisme, pour le maintien des continuités écologiques, sont à maintenir arborés et autant que possible non imperméabilisés. Les plantations nouvelles seront composées d'essences locales (cf. liste en annexe 1).

## **SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**SECTION IV - CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES**

**Article UC 15 - CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**Article UC 16 - CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information doit être prévue.  
En leur absence, des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.

## RÈGLEMENT DE LA ZONE UP

### CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone correspond à une zone réservée à l'implantation d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

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

##### Article UP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole ou forestier
- Les installations classées
- les constructions liées à l'activité artisanale et industrielle
- les commerces, bureaux et services
- Les entrepôts
- L'habitat

##### Article UP 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions et installations à condition d'être nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif,
- Les constructions, installations et occupations du sol à condition d'être vouées à des équipements d'intérêt collectif.

#### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

##### Article UP 3 - ACCÈS ET VOIRIE

**Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 7).**

Les accès et voiries doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères puissent faire demi-tour aisément, par des aménagements appropriés.

## Article UP 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### - Alimentation en eau potable

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

Toute communication entre des installations privées (alimentées par des puits, forages ou réutilisation des eaux de pluies) et les canalisations du réseau public de distribution d'eau potable est interdite.

### - Assainissement

#### Eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'effluents doit être raccordée au réseau public d'assainissement, par un système séparatif interne, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées non domestiques au réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de rejet auprès de la structure compétente en la matière.

L'évacuation des eaux usées d'origine non domestique dans le réseau public d'assainissement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et la nature des effluents.

#### Eaux pluviales :

#### **Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 7).**

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

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :

- soit être évacuées directement vers un déversoir désigné par l'autorité compétente
- soit être absorbées en totalité sur le terrain.

Le rejet des eaux pluviales dans les réseaux ou le milieu naturel doit respecter un débit de fuite limité à 10l/s/ha de surface aménagée, avec un minimum de 2l/s. Les volumes de rétention seront dimensionnés pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence de 10 ans.

Pour les opérations d'ensemble, la rétention doit être réalisée par des dispositifs communs. Les techniques alternatives sont favorisées (en particulier les noues et les toitures végétalisées).

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

### - Réseaux secs

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de réseaux de télécommunication et câblés doivent être réalisés en souterrain en partie privative, dans les opérations de construction neuve.

## Article UP 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

## Article UP 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

#### **Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 7).**

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement, soit en retrait.

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

## **Article UP 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les bâtiments doivent s'implanter :

- soit en retrait de la limite à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions ( $D \geq H/2$ ).
- soit en limite en limite séparative si leur hauteur est inférieure à 3,50 mètres

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

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

Non réglementé.

## **Article UP 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **Article UP 10 - HAUTEUR**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, jusqu'au faîtage ou à l'acrotère.

La hauteur maximum est fixée à 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère. Une hauteur supérieure est admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques.

La hauteur des constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

## **Article UP 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

Les présentes prescriptions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

Les présentes prescriptions ont été élaborées à partir des traits dominants du paysage bâti et végétal de la Commune, afin d'en préserver les particularités et de garder une harmonie entre les bâtiments à construire ou à aménager et l'environnement bâti et végétal existant.

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être conçus en considérant leur intégration dans le paysage naturel ou bâti existant.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

Les principes suivants devront être respectés :

- simplicité des formes
- harmonie du volume
- harmonie des couleurs

Les constructions, quelle 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.

## - ADAPTATION DU TERRAIN

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

Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

- Sur terrain en pente, les pentes des mouvements de terre ne doivent pas excéder 20 % par rapport au terrain naturel.
- Sur terrain plat, les buttes de terre supérieures à 1 m de hauteur sont interdites.

## - TOITURES

Afin de conserver une unité avec le bâti traditionnel, les lignes de faîtages doivent être parallèles à la plus grande longueur des bâtiments.

Les toitures devront être de type 2 versants minimum dans le sens convexe au pourcentage de pente de 30% minimum.

Les toitures terrasses ou à une seule pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsqu'elles sont adossées au bâtiment principal ou à un mur de clôture haut.

Dans tous les cas, les toitures terrasses entièrement végétalisées sont autorisées.

## - COULEURS

Les couvertures des bâtiments d'habitation et des bâtiments présentant une continuité du bâti avec eux, sont obligatoirement en matériaux de teintes rouges ; cette obligation ne s'applique pas dans le cas d'une réfection à l'identique.

Lorsque ces bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que pierre ou bois, leurs enduits de façades ne doivent pas être de couleur noire ou trop sombre, ni de couleur vive.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, vérandas, couverture de piscine, verrière, serre.

## - ANNEXES

Les annexes de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol doivent être de préférence adossés aux bâtiments existants, ou à des murs de clôtures hauts.

Les annexes de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, en dehors des vérandas, couverture de piscine, verrière, serre, doivent être traités dans les mêmes matériaux et couleurs que le bâtiment principal.

Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que serres ou panneaux solaires, doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

Les locaux annexes pourront ne comporter qu'un seul pan en toitures, à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>.

## - CLOTURES

La clôture des lots est facultative.

Les clôtures suivantes sont autorisées en limite du domaine public :

- une haie d'essences variées et locales (cf. liste en annexe) éventuellement doublée à l'intérieur du lot d'un grillage,
- un grillage,
- un mur haut de 2 m maximum avec couvertine en tuiles de même nature que celles du bâtiment.

## - ARCHITECTURE DE CARACTÈRE ET ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

Les architectures de caractères empruntés à d'autres régions sont exclues.

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site et sera soumis à l'approbation de l'autorité compétente.

## **Article UP 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations devra être prévu.

## **Article UP 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

Les espaces libres seront plantés d'essences locales, aménagés et entretenus (liste des essences locales conseillées en annexe).

## **SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

## **Article UP 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## **SECTION IV - CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES**

## **Article UP 15 - CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

## **Article UP 16 - CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information doit être prévue.  
En leur absence, des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.

**TITRE III**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX**  
**ZONES A URBANISER**

---

## RÈGLEMENT DE LA ZONE AU

### CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à urbaniser non opérationnelle, non ouverte à l'urbanisation.

Elle correspond à un secteur à densifier, situé au Rueton.

A vocation principale d'habitat, il s'agit d'une zone d'urbanisation future bloquée dont l'ouverture à l'urbanisation est envisageable à partir de 2022 et nécessitera une procédure évolution du PLU.

L'aménagement de cette zone devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du dossier de PLU).

Cette zone ne comporte aucune construction.

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

#### Article AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions, installations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

#### Article AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

#### Article AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 7).

Non réglementé.

#### Article AU 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Non réglementé.

#### Article AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

**Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 7).**

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

**Article AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

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

**Article AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

**Article AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**Article AU 10 - HAUTEUR**

Non réglementé.

**Article AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

Non réglementé.

**Article AU 12 - STATIONNEMENT**

Non réglementé.

**Article AU 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

Les espaces repérés au titre des articles L.123-1-5.III-5° et R123-11.i du Code de l'Urbanisme, pour le maintien des continuités écologiques, sont à maintenir arborés et autant que possible non imperméabilisés. Les plantations nouvelles seront composées d'essences locales (cf. liste en annexe 1).

**SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Article AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

**SECTION IV - CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES**

**Article AU 15 - CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**Article AU 16 - CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

**TITRE IV**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX**  
**ZONES AGRICOLES**

---

## RÈGLEMENT DE LA ZONE A

### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone agricole est à protéger de l'urbanisation en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres agricoles, afin de permettre à l'agriculture de se développer sans contrainte.

Elle comprend plusieurs sous-secteurs :

- Un sous-secteur Ap, dans lequel les possibilités de construction sont limitées,
- Un sous-secteur Ae de taille et de capacité d'accueil limitées à vocation économique : Ae1 à Aiguilly et aux Grépilles, Ae2 aux Trois Moineaux,
- Un sous-secteur Av destiné à l'accueil d'une voie verte,
- Un sous-secteur AL de taille et de capacité d'accueil limitées à vocation d'équipements liés aux activités sportives, culturelles, de loisirs ou touristiques, et correspondant au secteur du stade aux Chambons.

Cette zone agricole est également concernée par plusieurs trames :

- Pour la protection des secteurs humides
- Pour l'exploitation des carrières
- Pour la prise en compte du risque inondation de la Loire
- Pour la protection des corridors écologiques.

Une partie de la zone est concernée par des prescriptions relatives au classement sonore de la RD 482 et/ou par un périmètre de protection des monuments historiques.

La zone est concernée par la servitude d'utilité publique I3 liée à la présence d'une canalisation de gaz, qui implique le respect de prescriptions et la nécessité de consulter les services gestionnaires.

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

#### Article A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions sauf celles mentionnées à l'article A 2.

#### Article A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

En zone A :

- Les constructions, installations, réhabilitations et extensions nécessaires à l'exploitation agricole (bâtiment, locaux de transformation, de conditionnement et de vente, tunnels, silos, serres...).
- Dans les zones concernées par la présence de secteurs humides reportées au titre des articles L123-1-5-III-2° et R123-11 i) : les constructions ou installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles existant dans les secteurs identifiés ou à proximité immédiate.
- Les constructions, réhabilitation et extensions à usage d'habitation si elles sont liées et nécessaires au bon fonctionnement d'une exploitation agricole existante et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- Les installations nécessaires au développement des activités d'agrotourisme, complémentaires à une exploitation agricole existante, par l'aménagement de bâtiments traditionnels et de caractères existants.
- Les abris d'animaux non liés à une exploitation agricole ne sont admis que si leur emprise ne dépasse pas 30 m<sup>2</sup> et leur hauteur 3,50 mètres.

### En zone Ap :

- Les abris d'animaux ne sont admis que si leur emprise ne dépasse pas 30 m<sup>2</sup> et leur hauteur 3,50 mètres.

### En zones A et Ap :

- L'adaptation et la réfection des constructions existantes.
- Pour les constructions existantes à usage d'habitation d'une surface de plancher supérieure ou égale à 60 m<sup>2</sup> :
  - L'extension dans la limite de 30% de la surface existante et dans la limite 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total (existant + extension). Cette extension ne devra pas compromettre l'activité agricole ;
  - Les annexes (hors piscine), et dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total pour l'ensemble des annexes ;
  - Les piscines.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les changements de destination des bâtiments repérés sur le plan de zonage, dans le volume existant, si la vocation devient l'habitation ou si ils sont liés à une activité touristique (gîtes, chambres d'hôtes...), dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont liés à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ainsi que pour la gestion des eaux pluviales.
- Dans les zones concernées par la présence de secteurs humides reportées au titre des articles L123-1-5-III-2° et R123-11 i) :
  - les travaux qui contribuent à préserver ou à restaurer les secteurs humides,
  - les installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif,
  - l'adaptation et la réfection des constructions existantes,
  - l'extension des bâtiments d'habitation sous réserve que la surface de plancher créée soit inférieure ou égale à 50 % de la surface de plancher existante, sans que la surface de plancher totale ne puisse excéder 250 m<sup>2</sup>.
- Dans la zone couverte par une trame spécifique relative à l'exploitation des carrières, y compris à l'intérieur de la trame corridor écologique :
  - L'ouverture et l'exploitation des carrières,
  - Le stockage des matériaux issus des carrières,
  - Le stockage de matériaux inertes nécessaires à la remise en état du site,
  - Les installations nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des carrières.
- Dans la zone couverte par la trame corridor écologique identifiée au titre de l'article R123-11 i), et en dehors de la trame relative à l'exploitation des carrières, seuls sont autorisés :
  - les bâtiments agricoles, les constructions et installations autorisées précédemment à condition d'être nécessaires à une exploitation agricole existante dans le périmètre ou à proximité immédiate et de ne pas créer d'interruption dans la continuité écologique.

- les constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas créer d'interruption dans la continuité écologique.

### En zone Ae1 :

- Les constructions nouvelles liées à une activité économique existante dans la zone, dans la limite de 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- L'extension des constructions existantes sous réserve que la surface de plancher ainsi créée soit inférieure à 50 % de la surface existante.
- Les installations liées à une activité économique existante dans la zone, notamment les bassins, aires de stockage,...
- Les constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

### En zone Ae2 :

- Les constructions nouvelles liées à une activité économique existante dans la zone.
- L'extension des constructions existantes sous réserve que la surface de plancher ainsi créée soit inférieure à 50 % de la surface existante.
- Les installations liées à une activité économique existante dans la zone, notamment les bassins, aires de stockage,...
- Les constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

### En zone Av :

- Les travaux, installations, infrastructures nécessaires à l'aménagement et au fonctionnement d'une voie de circulation pour les modes doux.
- Les constructions nécessaires à l'aménagement et au fonctionnement d'une voie de circulation pour les modes doux, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Les constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

### En zone AL :

- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public
- Les aires de stationnement ouvertes au public
- Les constructions à vocation d'équipements liés aux activités sportives, culturelles, de loisirs ou touristiques, dans la limite de 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- Les installations légères, démontables en lien avec la vocation de la zone
- Les affouillements et exhaussement de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassin de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.
- Les constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### Dans toutes les zones :

- Dans la zone inondable identifiée au plan de zonage au titre de l'article R123-11-b), les autorisations d'occupation du sol seront autorisées et délivrées après avis de la cellule risques de la DDT de la Loire.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

**Article A 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

**Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 7).**

Les accès et voiries doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

- **ACCES**

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les portails et garages doivent être implantés à 5 mètres minimum de l'alignement pour les habitations et les bâtiments agricoles, sauf si impossibilité technique.

Les entrées des champs et des prés ne sont pas tenues de respecter ces règles.

Dans la zone couverte par une trame spécifique relative à l'exploitation des carrières, la création de nouveaux accès sur la RD482 n'est pas autorisée.

**En zone Ae** : la création de nouveaux accès sur route départementale est interdite.

**Article A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

- **Alimentation en eau potable**

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

Toute communication entre des installations privées (alimentées par des puits, forages ou réutilisation des eaux de pluies) et les canalisations du réseau public de distribution d'eau potable est interdite.

- **Assainissement**

Eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'effluents doit être raccordée au réseau public d'assainissement, par un système séparatif interne, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées non domestiques au réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de rejet auprès de la structure compétente en la matière.

L'évacuation des eaux usées d'origine non domestique dans le réseau public d'assainissement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et la nature des effluents.

En l'absence de réseau public, les eaux usées domestiques et effluents assimilables doivent être traités par un dispositif d'assainissement autonome adapté, conforme à la réglementation en vigueur, à l'étude de zonage assainissement.

Eaux pluviales :

**Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 7).**

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

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :

- soit être évacuées directement vers un déversoir désigné par l'autorité compétente
- soit être absorbées en totalité sur le terrain.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

## Article A 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

**Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 7).**

Les constructions doivent s'implanter au minimum à 10 mètres à partir de l'alignement.

Cette règle générale peut être modifiée pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes dans les propriétés contiguës. Les dimensions des retraits peuvent être adaptées jusqu'à permettre, éventuellement, une implantation en limite de l'alignement sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

**En zones Ae**, à défaut de marges de recul supérieures fixées au plan de zonage, les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies, à condition que la hauteur de la construction sur l'alignement soit inférieure ou égale à 6 mètres
- Soit en retrait de l'alignement des voies, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions ( $D \geq H/2$ ).

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

## Article A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

La distance de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, les bâtiments annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives à condition que leur hauteur ne dépasse pas 4.50 mètres sur limite.

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.

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

## Article A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions annexes (dont les piscines) à l'habitation doivent être intégralement implantées à moins de 20 mètres de la construction principale.

## Article A 9 - EMPRISE AU SOL

**En zones A, Ap** : non réglementé.

**En zone Av** : l'emprise au sol des constructions (hors installations de type bassins, aires de stockage non couverte, ...) ne pourra excéder 10% de la superficie du terrain.

**En zone Ae1** : l'emprise au sol des constructions (hors installations, de type bassins, aires de stockage non couverte,...) ne pourra excéder 30 % de la superficie du terrain.

**En zone Ae2** : l'emprise au sol des constructions (hors installations, de type bassins, aires de stockage non couverte,...) ne pourra excéder 50 % de la superficie du terrain.

**En zone AL** : l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 10 % de la superficie du terrain.

## Article A 10 - HAUTEUR

**En zones A et Ap** : La hauteur maximum est fixée à 10 mètres maximum au faîtage pour les habitations, 5 mètres pour les annexes à l'habitation, et 15 mètres pour les autres bâtiments.

Ces hauteurs ne s'appliquent pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques liées aux constructions agricoles.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure aux indications ci-dessus sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante de la construction qui fait l'objet de l'extension.

**En zone Av** : La hauteur est mesurée du terrain naturel jusqu'au sommet (faîtage) du bâtiment. Elle est limitée à 5 mètres. Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques (antenne, ...).

**En zone Ae** : la hauteur est mesurée du terrain naturel jusqu'au sommet (faîtage) du bâtiment. Elle est limitée à 15 mètres. Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques (antenne,...).

**En zone AL** : la hauteur maximum est fixée à 5 mètres au faîtage.

**Dans toutes les zones** : ces hauteurs ne s'appliquent pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques liées aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

## Article A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les présentes prescriptions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

### **En zones A, Ap et AL:**

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être conçus en considérant leur intégration dans le paysage naturel ou bâti existant.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

Les principes suivants devront être respectés :

- simplicité des formes
- harmonie du volume
- harmonie des couleurs

Les constructions, quelle 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.

## **A – DISPOSITIONS APPLICABLES EN DEHORS DU PERIMETRE DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES**

### **1 – PRESCRIPTION PARTICULIERE POUR LES CONSTRUCTIONS AGRICOLES FONCTIONNELLES**

L'objectif est de conserver la cohérence de l'ensemble lors de l'introduction d'un nouvel élément bâti, ou de corriger les erreurs du passé.

#### **- ADAPTATION AU TERRAIN**

On recherchera des implantations dans les replis de terrain.

L'adaptation au sol consistera à minimiser les modifications du profil naturel des terrains.

#### **- VOLUMES**

Les bâtiments tunnel sont autorisés à condition qu'ils soient de couleur verte ou noire, mate, ou translucide pour les serres.

#### **- TOITURES**

La toiture des bâtiments agricoles principaux aura une pente de 25 % minimum et des appentis de 12 % minimum.

### **2 – PRESCRIPTION PARTICULIERE POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS**

#### **- ADAPTATION AU TERRAIN**

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

Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

- Sur terrain en pente, les pentes des mouvements de terre ne doivent pas excéder 20 % par rapport au terrain naturel.
- Sur terrain plat, les buttes de terre supérieures à 1 m de hauteur sont interdites.

#### **- TOITURES**

Afin de conserver une unité avec le bâti traditionnel, les lignes de faîtages doivent être parallèles à la plus grande longueur des bâtiments.

Les toitures devront être de type 2 versants minimum dans le sens convexe au pourcentage de pente de 30% minimum.

En zone AL uniquement, les toitures pourront être à un seul versant.

Les toitures terrasses ou à une seule pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsqu'elles sont adossées au bâtiment principal ou à un mur de clôture haut.

Dans tous les cas, les toitures terrasses entièrement végétalisées sont autorisées.

#### **- COULEURS**

Les couvertures des bâtiments d'habitation et des bâtiments présentant une continuité du bâti avec eux, sont obligatoirement en matériaux de teintes rouges ; cette obligation ne s'applique pas dans le cas d'une réfection à l'identique.

Lorsque ces bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que pierre ou bois, leurs enduits de façades ne doivent pas être de couleur noire ou trop sombre, ni de couleur vive.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, vérandas, couverture de piscine, verrière, serre.

Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que serres ou panneaux solaires, doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

## - **ANNEXES**

Les annexes de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol doivent être de préférence adossés aux bâtiments existants, ou à des murs de clôtures hauts.

Les annexes de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, en dehors des vérandas, couverture de piscine, verrière, serre, doivent être traités dans les mêmes matériaux et couleurs que le bâtiment principal.

Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que serres ou panneaux solaires, doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

Les locaux annexes pourront ne comporter qu'un seul pan en toitures, à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 30 m<sup>2</sup>.

## - **CLOTURES**

La clôture des lots est facultative.

Les clôtures suivantes sont autorisées en limite du domaine public :

- une haie d'essences variées et locales (cf. liste en annexe 1) éventuellement doublée à l'intérieur du lot d'un grillage,
- un grillage,
- un mur haut de 2 m maximum avec couverture en tuiles de même nature que celles du bâtiment.

## - **ARCHITECTURE DE CARACTÈRE ET ARCHITECTURE CONTEMPORAINE**

Les architectures de caractères empruntés à d'autres régions sont exclues.

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site et sera soumis à l'approbation de l'autorité compétente.

## **B – DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LE PERIMETRE DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES (ce périmètre figure sur le plan des servitudes d'utilité publique)**

### **A titre d'information :**

*Les démolitions sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France et au permis de démolir.*

*Tous travaux et constructions de bâtiments sont soumis aux prescriptions architecturales de l'Architecte des Bâtiments de France.*

### **En zone Ae :**

#### - **ADAPTATION AU TERRAIN**

Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci.

#### - **FAÇADES**

Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que pierre ou bois, leurs façades ne doivent pas être de couleur noire ou trop sombre, ni de couleur trop vive.

Néanmoins, les huisseries, certains éléments de structure des façades pourront être de couleurs vives, contrastant avec le reste du bâtiment.

Une façade longue peut faire l'objet d'une alternance de teintes afin de rompre la monotonie des lignes du bâtiment.

D'autres couleurs d'éléments de façade pourront être autorisées dans le cas d'impératifs liés à la signalétique d'entreprise.

Ces prescriptions précédentes pour les façades ne s'appliquent pas aux tunnels, constructions démontables, vitrines, serres, silos, et aux installations nécessaires aux énergies renouvelables (panneaux solaires, façade végétalisée,...).

#### - **LOCAUX ANNEXES - EXTENSIONS**

Les bâtiments annexes et les extensions seront réalisés, en pierre ou bois ou dans les mêmes matériaux que les bâtiments principaux avec les mêmes règles de mise en œuvre.

Cette règle ne s'applique pas pour les tunnels, constructions démontables, vitrines, serres, silos.

## **Article A 12 - STATIONNEMENT**

Les places de stationnement devront être prévues en dehors des voies et espaces publics.

## **Article A 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

Les haies bocagères, bosquets isolés, longeront les bâtiments pour les absorber au maximum, masqueront une partie moins esthétique.

Il est préférable de raccrocher le bâtiment à des éléments végétaux existants ou de le placer en lisière d'un boisement.

Les haies seront composées d'essences locales (cf. liste en annexe).

Les alignements d'arbres et arbres isolés repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L123-1-5.III 2° font l'objet de prescriptions (se reporter à l'annexe n°2).

Dans la zone couverte par la trame corridor écologique identifiée au titre de l'article R123-11 i), les linéaires arborés sont à maintenir. En cas de nécessité de suppression d'une partie ou totalité d'une haie, il y a obligation de replanter en linéaire et essences équivalents.

## **SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Sans objet.

## **SECTION IV - CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES**

### **Article A 15 - CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

### **Article A 16 - CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

En l'absence de desserte en nouvelles technologies de communication et d'information, des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.

**TITRE V**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX**  
**ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

---

## RÈGLEMENT DE LA ZONE N

### CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière, équipée ou non, à protéger strictement en raison de la qualité des sites, milieux, espaces naturels, des paysages et de leur intérêt historique, esthétique ou écologique.

Elle comprend un sous-secteur NL de taille et de capacité d'accueil limitées à vocation d'équipements liés aux activités sportives, culturelles, de loisirs ou touristiques, et correspondant au site de la Gare en entrée Nord du bourg.

Cette zone naturelle est également concernée par plusieurs trames :

- Pour la protection des secteurs humides
- Pour l'exploitation des carrières
- Pour la prise en compte du risque inondation de la Loire
- Pour la préservation d'espaces nécessaires aux continuités écologiques, au niveau du cours d'eau du Ris
- Pour la protection des corridors écologiques.

Une partie de la zone est concernée par des prescriptions relatives au classement sonore de la RD 482 et/ou par un périmètre de protection des monuments historiques.

La zone est concernée par la servitude d'utilité publique I3 liée à la présence d'une canalisation de gaz, qui implique le respect de prescriptions et la nécessité de consulter les services gestionnaires.

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

#### Article N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions, installations et occupations du sol, sauf celles mentionnées à l'article N 2.

#### Article N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

En zone N :

- L'adaptation et la réfection des constructions existantes de plus de 45m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Pour les constructions existante à usage d'habitation d'une surface de plancher supérieure ou égale à 60 m<sup>2</sup> :
  - L'extension dans la limite de 30% de la surface existante et dans la limite 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total (existant + extension). Cette extension ne devra pas compromettre l'activité agricole ;
  - Les annexes (hors piscine), et dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total pour l'ensemble des annexes ;
  - Les piscines.
- Les abris d'animaux ne sont admis que si leur emprise ne dépasse pas 30 m<sup>2</sup> et leur hauteur 3,50 mètres.
- Les constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatible avec l'exercice d'une activité

agricole ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Dans les zones concernées par la présence de secteurs humides reportées au titre des articles L123-1-5-III-2° et R123-11 i), seuls sont autorisés :
  - les travaux qui contribuent à préserver ou à restaurer les secteurs humides,
  - les installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif,
- Dans la zone couverte par une trame spécifique relative à l'exploitation des carrières, y compris à l'intérieur de la trame corridor écologique :
  - L'ouverture et l'exploitation des carrières,
  - Le stockage des matériaux issus des carrières,
  - Le stockage de matériaux inertes nécessaires à la remise en état du site,
  - Les installations nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des carrières.
- Dans la zone couverte par la trame corridor écologique identifiée au titre de l'article R123-11 i), et en dehors de la trame relative à l'exploitation des carrières, seuls sont autorisées les constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas créer d'interruption dans la continuité écologique.
- Sur les espaces nécessaires aux continuités écologiques repérés au niveau du cours d'eau du Ris au titre de l'article R123-11.i du Code de l'Urbanisme, seuls sont autorisés les travaux d'entretien ou de restauration des berges et de la ripisylve.

#### En zone NL :

- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public
- Les aires de stationnement ouvertes au public
- Les constructions à vocation d'équipements liés aux activités sportives, culturelles, de loisirs ou touristiques, dans la limite de 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- Les installations légères, démontables en lien avec la vocation de la zone
- Les affouillements et exhaussement de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassin de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.
- Les constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

#### Dans toutes les zones :

- Dans la zone inondable identifiée au plan de zonage au titre de l'article R123-11-b), les autorisations d'occupation du sol seront autorisées et délivrées après avis de la cellule risques de la DDT de la Loire.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

### Article N 3 - ACCÈS ET VOIRIE

#### Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 7).

Les accès et voiries doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

#### - ACCES

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les portails et garages doivent être implantés à 5 mètres minimum de l'alignement.

Les entrées des champs et des prés ne sont pas tenues de respecter cette règle.

## Article N 4 - DESERTE PAR LES RÉSEAUX

### - Alimentation en eau potable

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

Toute communication entre des installations privées (alimentées par des puits, forages ou réutilisation des eaux de pluies) et les canalisations du réseau public de distribution d'eau potable est interdite.

### - Assainissement

#### Eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'effluents doit être raccordée au réseau public d'assainissement, par un système séparatif interne, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées non domestiques au réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de rejet auprès de la structure compétente en la matière.

L'évacuation des eaux usées d'origine non domestique dans le réseau public d'assainissement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et la nature des effluents.

En l'absence de réseau public, les eaux usées domestiques et effluents assimilables doivent être traités par un dispositif d'assainissement autonome adapté, conforme à la réglementation en vigueur, à l'étude de zonage assainissement.

#### Eaux pluviales :

#### **Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 7).**

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

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :

- soit être évacuées directement vers un déversoir désigné par l'autorité compétente
- soit être absorbées en totalité sur le terrain.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

## Article N 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

#### **Se reporter aux Dispositions Générales (Article DG 7).**

Les constructions doivent s'implanter au minimum à 10 mètres à partir de l'alignement.

Cette règle générale peut être modifiée pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes dans les propriétés contiguës. Les dimensions des retraits peuvent être adaptées jusqu'à permettre, éventuellement, une implantation en limite de l'alignement sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

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

## **Article N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

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

La distance de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 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.

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

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

Les constructions annexes (dont les piscines) à l'habitation doivent être intégralement implantées à moins de 20 mètres de la construction principale.

## **Article N 9 - EMPRISE AU SOL**

**En zone N** : non réglementé.

**En zone NL** : l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 10 % de la superficie du terrain.

## **Article N 10 - HAUTEUR**

**En zone N** : la hauteur maximum des extensions de constructions existantes est limitée à la hauteur existante de la construction qui fait l'objet d'une extension ; la hauteur maximum des annexes est limitée à 5 mètres

**En zone NL** : la hauteur maximum est fixée à 5 mètres au faîtage

Ces hauteurs ne s'appliquent pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques liées aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

## **Article N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

Les présentes prescriptions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être conçus en considérant leur intégration dans le paysage naturel ou bâti existant.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

Les principes suivants devront être respectés :

- simplicité des formes
- harmonie du volume
- harmonie des couleurs

Les constructions, quelle 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.

## **A – DISPOSITIONS APPLICABLES EN DEHORS DU PERIMETRE DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES**

### **- ADAPTATION AU TERRAIN**

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

Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

- Sur terrain en pente, les pentes des mouvements de terre ne doivent pas excéder 20 % par rapport au terrain naturel.
- Sur terrain plat, les buttes de terre supérieures à 1 m de hauteur sont interdites.

### **- TOITURES**

Afin de conserver une unité avec le bâti traditionnel, les lignes de faîtages doivent être parallèles à la plus grande longueur des bâtiments.

Les toitures devront être de type 2 versants minimum dans le sens convexe au pourcentage de pente de 30% minimum.

En zone NL uniquement, les toitures pourront être à un seul versant.

Les toitures terrasses ou à une seule pente sont autorisées pour les extensions du bâtiment principal ou à un mur de clôture haut.

Dans tous les cas, les toitures terrasses entièrement végétalisées sont autorisées.

### **- COULEURS**

Les couvertures des bâtiments d'habitation et des bâtiments présentant une continuité du bâti avec eux, sont obligatoirement en matériaux de teintes rouges ; cette obligation ne s'applique pas dans le cas d'une réfection à l'identique.

Lorsque ces bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que pierre ou bois, leurs enduits de façades ne doivent pas être de couleur noire ou trop sombre, ni de couleur vive.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux vérandas, couverture de piscine, verrière, serre.

Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que serres ou panneaux solaires, doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

### **- CLOTURES**

La clôture des lots est facultative.

Les clôtures suivantes sont autorisées en limite du domaine public :

- une haie d'essences variées et locales (cf. liste en annexe 1) éventuellement doublée à l'intérieur du lot d'un grillage,
- un grillage,
- un mur haut de 2 m maximum avec couverture en tuiles de même nature que celles du bâtiment.

### **- ARCHITECTURE DE CARACTÈRE ET ARCHITECTURE CONTEMPORAINE**

Les architectures de caractères empruntés à d'autres régions sont exclues.

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site et sera soumis à l'approbation de l'autorité compétente.

## **B – DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LE PERIMETRE DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES (ce périmètre figure sur le plan des servitudes d'utilité publique)**

### **A titre d'information :**

*Les démolitions sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France et au permis de démolir.*

*Tous travaux et constructions de bâtiments sont soumis aux prescriptions architecturales de l'Architecte des Bâtiments de France.*

## **Article N 12 - STATIONNEMENT**

Les places de stationnement devront être prévues en dehors des voies et espaces publics.

## **Article N 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

Les haies bocagères, bosquets isolés, longeront les bâtiments pour les absorber au maximum, masqueront une partie moins esthétique.

Il est préférable de raccrocher le bâtiment à des éléments végétaux existants ou de le placer en lisière d'un boisement.

Les haies seront composées d'essences locales (cf. liste en annexe 1).

Les alignements d'arbres et arbres isolés repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L123-1-5.III 2° font l'objet de prescriptions (se reporter à l'annexe n°2).

Dans la zone couverte par la trame corridor écologique identifiée au titre de l'article R123-11 i), les linéaires arborés sont à maintenir. En cas de nécessité de suppression d'une partie ou totalité d'une haie, il y a obligation de replanter en linéaire et essences équivalents.

## **SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

## **Article N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## **SECTION IV - CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES**

## **Article N 15 - CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

## **Article N 16 - CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

En absence de desserte en nouvelles technologies de communication et d'information est obligatoire, des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.

**TITRE VI**  
**ANNEXES**

---

## ANNEXE 1 :

# LISTE DES ESSENCES RECOMMANDÉES PAR LE CONSEIL GÉNÉRAL

### Fiche des essences végétales recommandées pour Vougy

Dans le cadre de la politique de développement durable menée par le Conseil général de la Loire, une attention particulière est portée sur la promotion des essences locales pour tout projet de plantations, adaptées aux conditions pédoclimatiques du territoire, dans un objectif de protection de l'environnement et des paysages.

#### Les Essences locales à privilégier

##### ☞ Arbres à haut jet :

- Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
- Chêne sessile (*Quercus petraea*)
- Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*)
- Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)
- Hêtre (*Fagus sylvatica*)
- Merisier (*Prunus avium*)
- Tilleul (*Tilia platyphyllos*)

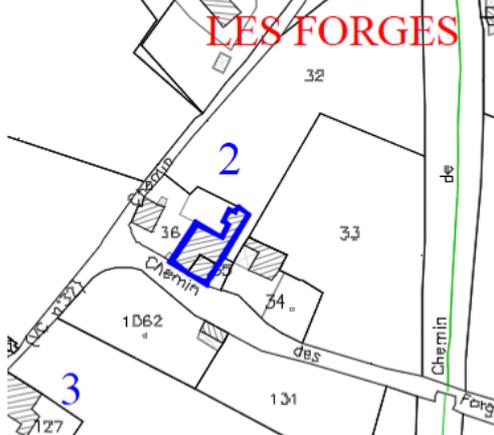
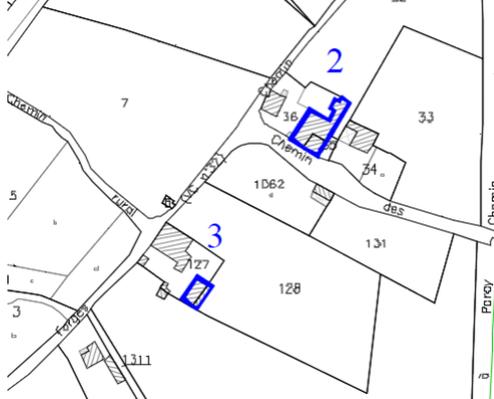
##### ☞ Arbres bas ou arbres recépés :

- Bouleau (*Betula verrucosa*)
- Charme (*Carpinus betulus*)
- Châtaigner (*Castanea sativa*)
- Erable champêtre (*Acer campestre*)
- Genévrier (*Juniperus communis*)
- Poirier commun (*Pyrus pyraeaster*)
- Alisier blanc (*Sorbus aria*)

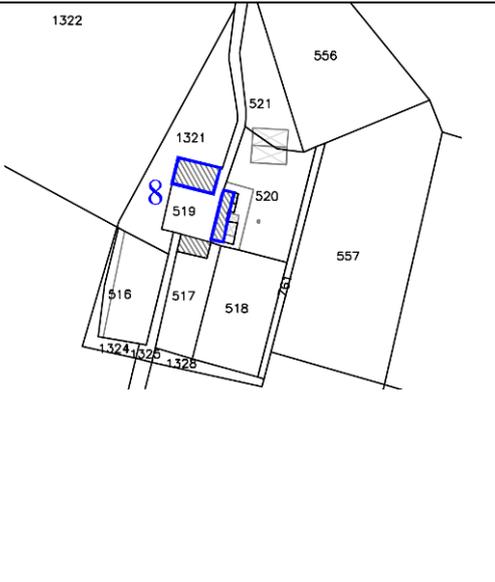
##### ☞ Arbustes :

- Ajonc d'Europe (*Ulex europaeus*)
- Aubépine (*Craetaegus monogyna*)
- Camérisier (*Lonicera xylosteum*)
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
- Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)
- Genêt des teinturiers (*Genista tinctoria*)
- Groseillier à maquereau (*Ribes uva crispa*)
- Houx (*Ilex aquifolium*)
- Noisetier (*Corylus avellana*)
- Pommier sauvage (*Malus sylvestris*)
- Prunellier (*Prunus spinosa*)
- Troène (*Ligustrum vulgare*)
- Sureau noir (*Sambucus nigra*)

## ANNEXE 2 : LISTE DES BÂTIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION

N° du bâtiment et lieu	Plan cadastral	Photographie
<p><b>1</b> Entrée de bourg Sud</p>	 <p style="text-align: center;"><b>LE BC</b></p> <p style="text-align: right;">43</p>	
<p><b>2</b> Les Forges</p>	 <p style="text-align: center;"><b>LES FORGES</b></p>	
<p><b>3</b> Les Forges</p>		

<p><b>4</b> <b>Aiguilly</b></p>		
<p><b>5</b> <b>Aiguilly</b></p>		
<p><b>6</b> <b>Bas Jarret</b></p>		
<p><b>7</b> <b>Les Gouttes</b></p>		

<p><b>8</b> <b>Domaine</b> <b>Neuf</b></p>		
--	---	--

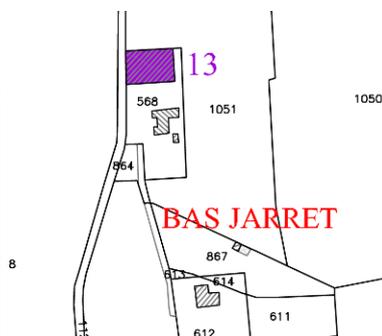
## ANNEXE 3 :

# LISTE DES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5-III-2° DU CODE DE L'URBANISME

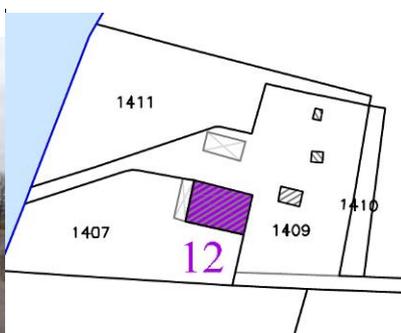
### GRAND COUVERT

#### LOCALISATION / IDENTIFICATION

Lieu-dit : Bas Jarret (n°13)



Lieu-dit : Aiguilly (n°12)



#### QUALIFICATION

- Architecture	<input checked="" type="checkbox"/>	- Élément arboré	<input type="checkbox"/>	- Motif historique	<input type="checkbox"/>
- Séquence architecturale	<input type="checkbox"/>	- Paysage / Site	<input type="checkbox"/>	- Motif culturel	<input checked="" type="checkbox"/>
- Espace public	<input type="checkbox"/>			- Motif écologique	<input type="checkbox"/>

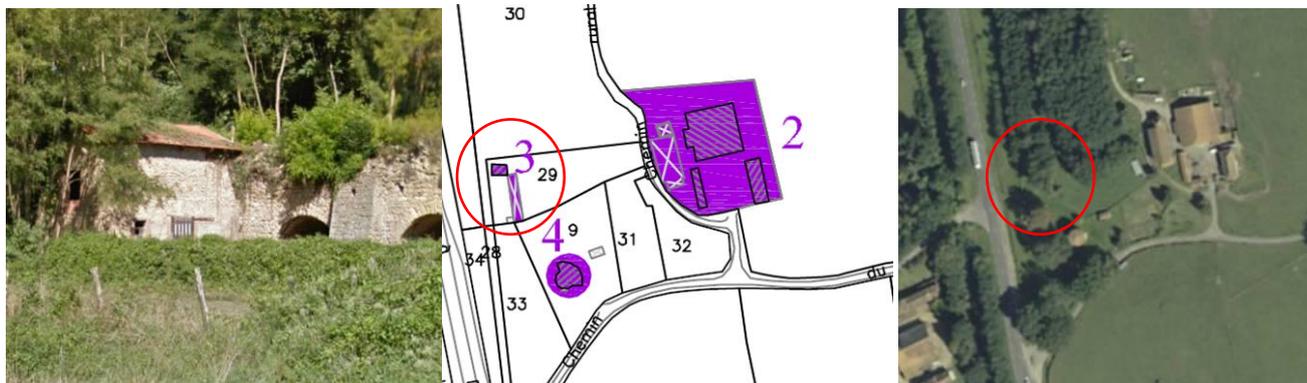
#### CARACTERISTIQUES A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR

- Respect de la silhouette du bâti
- Préservation des caractéristiques de la toiture (pente,...) sans aucune surélévation
- Respect de la forme des ouvertures (plus haute que large, symétrie,...)
- Interdiction des extensions et ajouts (appentis..) visibles depuis le domaine public qui en dénatureraient son cachet

**FOUR A CHAUX**

**LOCALISATION / IDENTIFICATION**

Lieu-dit : Le Four à Chaux (n°3)



**QUALIFICATION**

- |                           |                                     |                  |                          |                    |                                     |
|---------------------------|-------------------------------------|------------------|--------------------------|--------------------|-------------------------------------|
| - Architecture            | <input checked="" type="checkbox"/> | - Élément arboré | <input type="checkbox"/> | - Motif historique | <input type="checkbox"/>            |
| - Séquence architecturale | <input type="checkbox"/>            | - Paysage / Site | <input type="checkbox"/> | - Motif culturel   | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Espace public           | <input type="checkbox"/>            |                  |                          | - Motif écologique | <input type="checkbox"/>            |

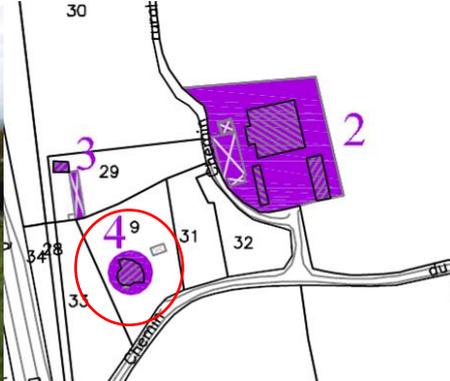
**CARACTERISTIQUES A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR**

- Préservation de la forme du bâti, des arches
- Autorisation de la recréation de la configuration initiale (auvent devant les arches)
- Mise en valeur des abords et maintien du caractère visible depuis la voie publique

**TOUR DU CHATEAU**

**LOCALISATION / IDENTIFICATION**

Lieu-dit : Le Four à Chaux (n°4)



**QUALIFICATION**

- |                           |                                     |                  |                          |                    |                                     |
|---------------------------|-------------------------------------|------------------|--------------------------|--------------------|-------------------------------------|
| - Architecture            | <input checked="" type="checkbox"/> | - Elément arboré | <input type="checkbox"/> | - Motif historique | <input type="checkbox"/>            |
| - Séquence architecturale | <input type="checkbox"/>            | - Paysage / Site | <input type="checkbox"/> | - Motif culturel   | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Espace public           | <input type="checkbox"/>            |                  |                          | - Motif écologique | <input type="checkbox"/>            |

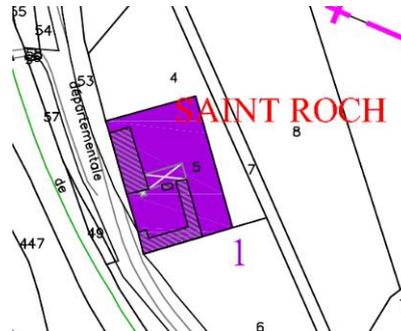
**CARACTERISTIQUES A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR**

- Préservation de la forme du bâti
- Respect de la forme de la toiture et des ouvertures

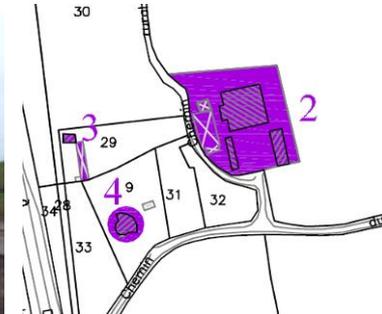
**ENSEMBLE BATI ET CORPS DE FERME**

**LOCALISATION / IDENTIFICATION**

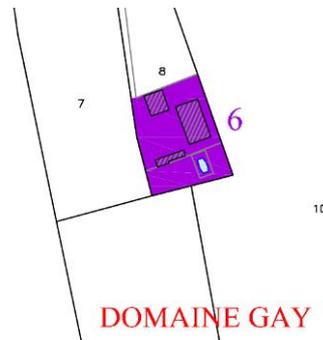
**Lieu-dit : Saint-Roch (n°1)**



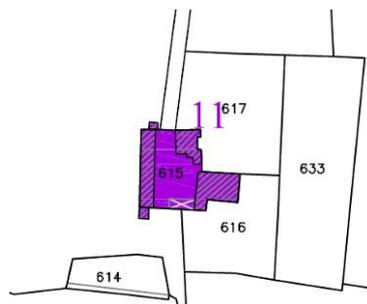
**Lieu-dit : Le Colombier (n°2)**



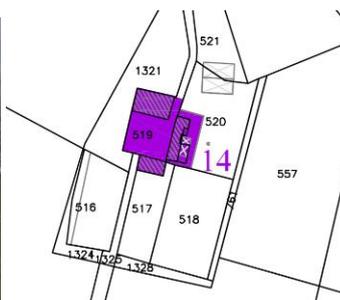
**Lieu-dit : Domaine Gay (n°6)**



**Lieu-dit : Les Gouttes (n°11)**



Lieu-dit : Domaine Neuf (n°14)



**QUALIFICATION**

- Architecture	<input checked="" type="checkbox"/>	- Élément arboré	<input type="checkbox"/>	- Motif historique	<input type="checkbox"/>
- Séquence architecturale	<input type="checkbox"/>	- Paysage / Site	<input type="checkbox"/>	- Motif culturel	<input checked="" type="checkbox"/>
- Espace public	<input type="checkbox"/>			- Motif écologique	<input type="checkbox"/>

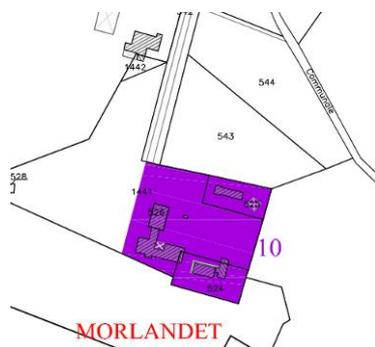
**CARACTERISTIQUES A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR**

- Respect de l'ordonnancement du bâti autour d'une cours intérieure
- Respect de la forme bâtie

**DOMAINE DU ROSEIL**

**LOCALISATION / IDENTIFICATION**

Lieu-dit : Le Morlandet (n°10)



**QUALIFICATION**

- |                           |                                     |                  |                          |                    |                                     |
|---------------------------|-------------------------------------|------------------|--------------------------|--------------------|-------------------------------------|
| - Architecture            | <input checked="" type="checkbox"/> | - Élément arboré | <input type="checkbox"/> | - Motif historique | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Séquence architecturale | <input type="checkbox"/>            | - Paysage / Site | <input type="checkbox"/> | - Motif culturel   | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Espace public           | <input type="checkbox"/>            |                  |                          | - Motif écologique | <input type="checkbox"/>            |

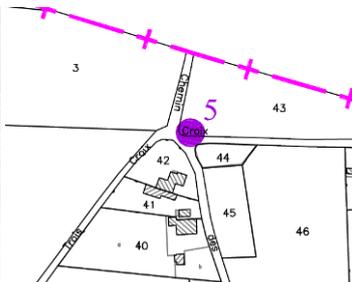
**CARACTERISTIQUES A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR**

- Respect de l'ordonnancement architectural du bâti
- Respect de la forme des portes et de la toiture
- Respect des façades, préservation du caractère apparent des façades en pierres jaunes, des encadrements et angles
- Autorisation de création de bâtiments complémentaires nécessaires à l'équipement

**CROIX**

**LOCALISATION / IDENTIFICATION**

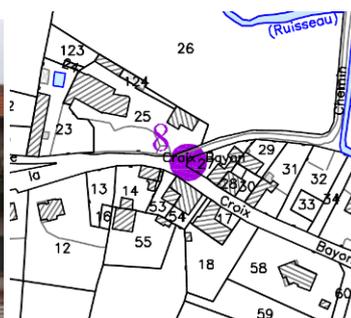
Lieu-dit : Les Trois Croix (n°5)



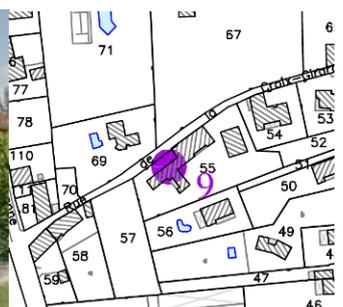
Localisation : Rue de la Croix Verchère (n°7)



Localisation : Rue de la Croix Bayon (n°8)



Localisation : Rue de la Croix Girard (n°9)



**QUALIFICATION**

- Architecture	<input checked="" type="checkbox"/>	- Élément arboré	<input type="checkbox"/>	- Motif historique	<input checked="" type="checkbox"/>
- Séquence architecturale	<input type="checkbox"/>	- Paysage / Site	<input type="checkbox"/>	- Motif culturel	<input checked="" type="checkbox"/>
- Espace public	<input type="checkbox"/>			- Motif écologique	<input type="checkbox"/>

**CARACTERISTIQUES A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR**

- Maintien et restauration à l'identique.
- Evolution possible de la localisation des croix en particulier pour des raisons d'élargissement de voirie ou d'aménagement de carrefour, mais repositionnement au plus près de son emplacement originel et maintien de sa visibilité depuis le domaine public.

**PARCS ET JARDINS A PRESERVER**

**LOCALISATION / IDENTIFICATION**

**Localisation :** Le bourg Sud : rue de Verdun, rue de la Vavre, rue de la Croix Bayon, rue de l'Eglise



**Localisation :** Le bourg Nord-Ouest : RD482, lotissement de la Croix Verchère, lotissement Villevert



**Localisation :** Le bourg Nord-Est : lotissement des Evettes, lotissement du Crêt, chemin des Forests



**QUALIFICATION**

- |                           |                          |                  |                                     |                    |                                     |
|---------------------------|--------------------------|------------------|-------------------------------------|--------------------|-------------------------------------|
| - Architecture            | <input type="checkbox"/> | - Elément arboré | <input checked="" type="checkbox"/> | - Motif historique | <input type="checkbox"/>            |
| - Séquence architecturale | <input type="checkbox"/> | - Paysage / Site | <input checked="" type="checkbox"/> | - Motif culturel   | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Espace public           | <input type="checkbox"/> |                  |                                     | - Motif écologique | <input checked="" type="checkbox"/> |

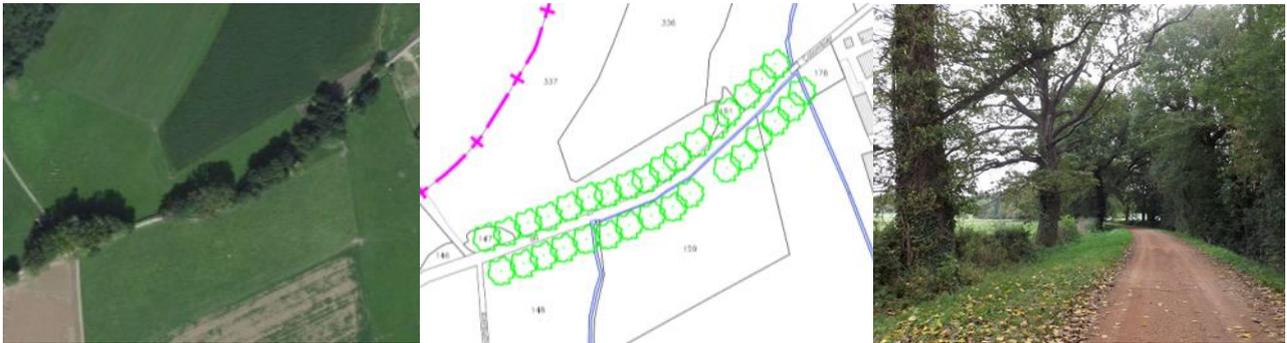
**CARACTERISTIQUES A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR**

- Maintien du caractère paysager et arboré du site
- Maintien et/ou plantation d'arbres d'essences locales et variées et/ou remarquables (cèdre, séquoia...)
- Interdiction des constructions nouvelles, sauf annexes et piscines dans les conditions prévues au règlement

**ALIGNEMENTS D'ARBRES ET ARBRES ISOLES**

**LOCALISATION / IDENTIFICATION**

**Localisation :** Chemin des Chambons au Colombier



**Localisation :** Les Forests



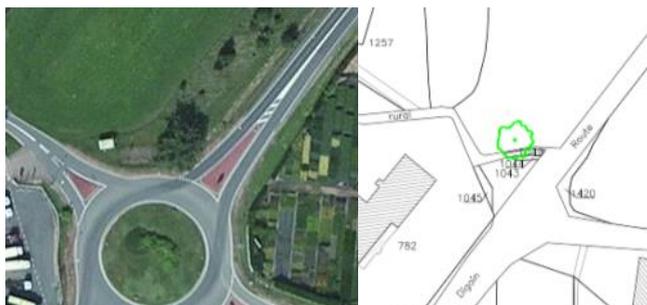
**Localisation :** Entre Aiguilly et Bas Jarret, Route Départementale n°17



**Localisation :** Bourg Est, au Nord de la Route Départementale n°13



**Localisation** : Aiguilly, carrefour des Routes Départementales n°482 et n°39



**Localisation** : Les Etangs, chemin rural des Oliviers aux Etangs



**QUALIFICATION**

- Architecture	<input type="checkbox"/>	- Elément arboré	<input checked="" type="checkbox"/>	- Motif historique	<input type="checkbox"/>
- Séquence architecturale	<input type="checkbox"/>	- Paysage / Site	<input checked="" type="checkbox"/>	- Motif culturel	<input checked="" type="checkbox"/>
- Espace public	<input type="checkbox"/>			- Motif écologique	<input checked="" type="checkbox"/>

**CARACTERISTIQUES A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR**

- Linéaires arborés :
  - Maintien du linéaire
  - En cas de nécessité de suppression d'une partie ou de la totalité d'une haie (création d'accès, construction agricole,...), obligation de replanter en linéaire et essences équivalents
- Arbres isolés
  - Préservation des arbres isolés

## ANNEXE 4 :

# DÉFINITIONS

Ces définitions sont données à titre d'information pour faciliter l'application du règlement.

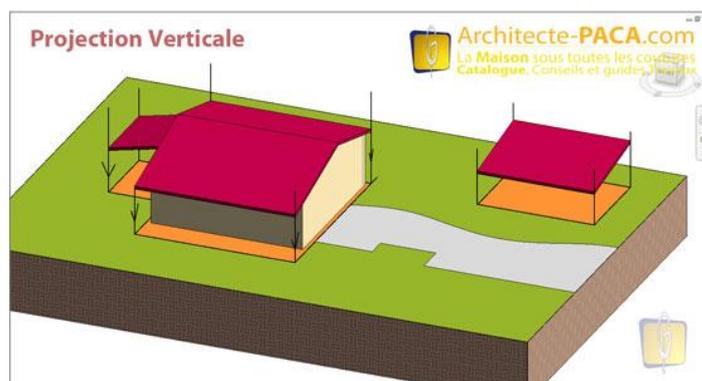
### ALIGNEMENT

L'alignement est la détermination, par l'autorité administrative compétente, de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (art. L.111.1 et L.111.2 du Code de la Voirie Routière).

### 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.

L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.



### COUPE ET ABATTAGE D'ARBRES

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

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

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

### DÉFRICHEMENT

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

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

## **ÉLÉMENT de PAYSAGE**

### **Article L.123-1-5.III.2° du Code de l'Urbanisme**

Les plans locaux d'urbanisme peuvent "identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien et la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation."

## **EMPLACEMENT RÉSERVÉ**

### **Articles L.123.1.5-V et R.123.11 d) du Code de l'Urbanisme**

Les plans locaux d'urbanisme peuvent « fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts.

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

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

### **Article L.423.1 et R.123.32 du Code de l'Urbanisme**

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

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

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

## **SURFACE DE PLANCHER**

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.