



# PLU D’AUREC-SUR-LOIRE

## Règlement

Pièce n°	Projet arrêté	Document soumis à enquête publique	à	Approbation
<b>04</b>	<b>06/03/2017</b>	<b>Du 15/06/2017 Au 17/07/2017</b>		<b>7/12/2017</b>



## Sommaire

<b>TITRE 1. DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>6</b>
1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	8
2. EFFETS RESPECTIFS DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL	8
3. DELIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES	8
4. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U.	9
5. ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES	10
6. PROTECTION DES BOISEMENTS ET DES PAYSAGES	10
7. MIXITE SOCIALE	10
8. RAPPEL DE PROCEDURES APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES A CERTAINES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	10
9. DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ZONES INONDABLES	11
10. DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES SECTEURS SOUMIS A DES RISQUES DE MOUVEMENTS DE TERRAIN	11
11. DEFINITIONS	11

<b>TITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES DITES "ZONES U"</b>	<b>12</b>
<i>ZONE UA</i>	<i>13</i>
<i>ZONE UB</i>	<i>23</i>
<i>ZONE UC</i>	<i>32</i>
<i>ZONE UD</i>	<i>41</i>
<i>ZONE Ui</i>	<i>50</i>

<b>TITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER DITES "ZONES AU"</b>	<b>58</b>
<i>ZONE AU</i>	59
<b>TITRE 4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES DITES "ZONES A"</b>	<b>67</b>
<i>ZONE A</i>	68
<b>TITRE 5. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES DITES "ZONES N"</b>	<b>75</b>
<i>ZONE N</i>	76
<b>TITRE 6. DEFINITIONS</b>	<b>83</b>
<b>TITRE 7. ANNEXES</b>	<b>89</b>
ANNEXE 1 - PERMIS DE CONSTRUIRE	89
ANNEXE 2 - ARTICLES DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME APPLICABLES MEME EN PRESENCE D'UN PLAN LOCAL D'URBANISME	90
ANNEXE 3 : ESPACES BOISES CLASSES	91
ANNEXE 4 : EMBLEMES RESERVES	92
Annexe 5 : SCHEMA RECAPITULATIF DE LA PROCEDURE DE MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR	92



## Dispositions Générales



## 1. Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune d'**Aurec sur Loire**.

## 2. Effets respectifs du règlement et des autres législations et réglementations relatives à l'occupation du sol

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

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

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

**3** - Les dispositions de l'article 1er du décret n° 86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique, sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique recensés dans le rapport de présentation.

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

## 3. Délimitation du territoire en zones

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

### **Art. \*R.151-18. - Les zones urbaines sont dites "zones U"**

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

### **Art. \*R.151-20. - Les zones à urbaniser sont dites "zones AU"**

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

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

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

### **Art. \*R.151-22, R.151-23, R.151-36. - Les zones agricoles sont dites "zones A"**

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

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



### **Art. \*R.121-24, R.151-25. - Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N"**

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

Au sein de cette zone, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

## **4. Occupations et utilisations du sol réglementées par le P.L.U.**

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

- Les constructions à usage :

<b>Destinations</b>	<b>Sous-destinations</b>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Habitation	Logement
	Hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Hébergement hôtelier et touristique
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées
	Etablissements d'enseignement
	Etablissements de santé ou d'action sociale
	Salles d'art ou de spectacle
	Equipements sportifs
Autre équipement recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie
	Entrepôts
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition

- Les stationnements,
- Les annexes,
- Les clôtures et les murs de soutènement,
- Les lotissements à usage d'habitation ou d'activités,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation,
- Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - ▶ parcs d'attractions ouverts au public,
  - ▶ aires de jeux et de sports ouvertes au public,

- ▶ dépôts de véhicules,
- ▶ garages collectifs de caravanes,
- ▶ affouillements et exhaussements de sol,
- ▶ tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage,
- Les carrières,
- Le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les démolitions,
- Les coupes et abattages d'arbres,
- Les défrichements.

Il faut ajouter à cela les travaux concernant les bâtiments existants (extension, aménagement, reconstruction).

## 5. Adaptations mineures de certaines règles

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Cf. article L 123-1-9 du code de l'urbanisme).

## 6. Protection des boisements et des paysages

Dans un but de protection de l'environnement, un certain nombre d'espaces verts et de boisements font l'objet de mesures de protection.

**Espaces boisés classés, soumis au régime des articles L 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.**

Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois forêts et parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies, des plantations d'alignements.

**Les espaces paysagers à protéger**

En référence à l'article L 144-2 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

A l'intérieur de ces périmètres, il sera fait application de l'article L151-44 du Code de l'Urbanisme, qui impose une demande d'autorisation préalable pour tous les travaux détruisant un élément de paysage identifié. Ces espaces resteront à dominante naturelle et/ou végétale. Les plantations, et notamment les arbres remarquables, qu'ils abritent seront protégés.

## 7. Mixité sociale

Au 1<sup>er</sup> janvier 2017, Aurec-sur-Loire remplit les obligations légales de l'article 55 de la loi SRU liées à la mixité sociale. L'objectif de la commune est de maintenir son taux de logements sociaux sans pour autant réglementer sa production.

## 8. Rappel de procédures applicables dans toutes les zones à certaines occupations et utilisations du sol

Dans les Espaces Boisés Classés :

- les demandes de défrichement sont irrecevables,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Plan Local d'Urbanisme d'Aurec-sur-Loire – Règlement – Dossier d'Approbation

Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation.  
De plus, toute coupe à blanc doit faire la demande d'une autorisation.

## 9. Dispositions applicables dans les zones inondables

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé par arrêté préfectoral du 15/05/2012 délimite des zones sujettes aux risques d'inondation sur la commune d'Aurec-sur-Loire, définit des zones inconstructibles et des zones constructibles sous conditions. Ces zones sont reportées au document graphique et le PPRi est annexé au présent PLU. Les autorisations d'urbanisme dans ces zones doivent respecter les conditions fixées par ce document.

## 10. Dispositions applicables dans les secteurs soumis à des risques de mouvements de terrain

Pour tout projet d'aménagement et de construction sur les terrains situés dans une zone présentant des risques d'instabilité, la stabilité du sol devra être contrôlée par des études spécifiques qui devront déterminer les mesures techniques particulières de construction à mettre en place pour pallier à tout éventuel désordre ultérieur.

Une carte détaillant le zonage des risques de mouvements de terrains est annexée au présent PLU.

La carte des aléas retrait-gonflement des argiles est disponible sur <http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/argiles/carte#/com/43012>. Dans ces zones des dispositions constructives et environnementales sont recommandées pour se prémunir des désordres liés à ce risque : [http://www.georisques.gouv.fr/nature-du-phenomene#Recom\\_R%C3%A8glem](http://www.georisques.gouv.fr/nature-du-phenomene#Recom_R%C3%A8glem).

Une partie du territoire de la commune se trouve dans une zone d'aléas de mouvement de terrain, où il est recommandé, dans le cas de projets importants, ou si des terrassements de fort volumes sont prévus, de réaliser une étude géotechnique démontrant le caractère constructible du terrain et identifiant les mesures constructives à mettre en œuvre.

Des mesures préventives relatives au radon peuvent également être mises en œuvre.

## 11. Définitions

Les définitions nécessaires à la bonne compréhension et à l'application de ce règlement sont annexées en fin de texte.  
**Les astérisques** figurant dans ce texte constituent un renvoi à ces définitions.

## **Dispositions applicables aux zones urbaines dites "zones U"**

Zone **UA**

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Zone urbaine centrale multifonctionnelle correspondant aux tissus anciens de la commune (bourg et hameaux). Constructible, cette zone d'une certaine densité est composée d'un bâti traditionnel aggloméré où les bâtiments sont généralement construits en ordre continu.**

**Elle comprend un secteur UAp** correspondant au centre ancien d'Aurec-sur-Loire, inclus dans le périmètre de protection des monuments historiques, et soumis à des prescriptions particulières.

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

## Partie 1 : Usage des sols et destination des constructions

### Article 1 : Usages et affectations des sols, types d'activités interdites, destinations ou sous-destinations interdites

#### **Sont interdits :**

**a) les constructions neuves** à usage :

- Industriel,
- D'exploitation agricole et forestière
- D'entrepôt
- De commerce de gros

**b) le camping et le stationnement des caravanes \*** hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes \*, et des habitations légères de loisirs \*.

**c) les autres occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les parcs d'attraction\* ouverts au public,
- Les dépôts de véhicules\*
- Les garages collectifs de caravanes\*,

**d) l'ouverture de carrières\***

**e) Dans le secteur Uap**, le changement de destination :

- Des rez-de-chaussée en local à usage de stationnement, excepté sur la rue des Puits ;
- Des locaux commerciaux ;

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

### Article 2 : Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations ou sous-destinations soumis à des conditions particulières

#### **Sont admis sous conditions :**

**a) Les habitations,**

**b) Les équipements d'intérêt collectifs et services publics**, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,

**b) L'aménagement\* et l'extension\* des constructions existantes** sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement de destination\* contraire au statut de la zone.

**c) L'aménagement\* et l'extension\* des constructions à usage agricole existantes**, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,

**d) la reconstruction à l'identique des bâtiments** non conformes au règlement de la zone régulièrement édifiés détruits ou démolis dans un délai de moins de dix ans sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation et que le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement

e) **Les piscines** lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone,

f) **les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils soient réalisés par des services ou établissements publics ou la collectivité.

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

### **Dispositions particulières :**

**Les travaux** sur les entités faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 144-2 du Code de l'Urbanisme et identifiées au plan de zonage comme « petit patrimoine à préserver », doivent contribuer à la préservation des caractéristiques historiques, esthétiques ou paysagères de ces éléments.

## Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

## Partie 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementales et paysagère

### Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

#### 1) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le retrait\* des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

**Sont compris dans le calcul du retrait\***, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait\***, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

#### **Règle générale d'implantation**

Sauf indication contraire portée au plan (marges de recul sur les routes départementales hors agglomération), les constructions doivent s'implanter :

- **Pour les rues mentionnées au plan de zonage** : A l'alignement\* actuel ou futur. Cette prescription s'applique aux constructions édifiées en bordure des voies privées comportant déjà des constructions à l'alignement, dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement,
- **Le long de la rue de l'Hospice**, les constructions doivent s'implanter en respectant l'alignement actuel des bâtiments existants.
- **Pour les autres rues**, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait\* à condition que l'espace libre ainsi créé soit traité et entretenu et que soit édifié un mur une grille ou toute autre réalisation qui, par sa taille et le matériau utilisé permettra de préserver la continuité minérale de la rue.

#### **Règles particulières**

Pour dégager la visibilité dans les carrefours ou pour des raisons paysagères, il pourra être imposé, à l'angle des deux alignements, un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement.

**Des implantations différentes** de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour l'aménagement, la surélévation ou l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- Pour les constructions réalisées en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- Selon la prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- Pour les constructions réalisées dans le secteur UAp ou protégée au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnement architectural du bâti existant ou du secteur ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
- Pour la préservation ou la mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ou sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur » ;
- Pour la préservation des vues et des dégagements visuels dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;
- Selon la prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment...), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- Pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment ;
- Pour la réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

## 2) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 4 alinéa 1.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions, travaux ou ouvrages ayant une hauteur **maximale de 0,60** mètre à compter du sol naturel.

La hauteur prise en compte dans le calcul du retrait est celle de chaque point du bâtiment par rapport à la limite séparative.

### Règle générale d'implantation

**Les constructions imposées à l'alignement des voies** doivent s'implanter d'une limite séparative à l'autre.

**Les autres constructions peuvent s'implanter :**

- **soit en limite séparative :**
  - ▶ si la hauteur du bâtiment n'excède pas 3,50 m en limite.
  - ▶ s'il existe déjà un bâtiment édifié en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de respecter la même hauteur.
- **soit en retrait\***, à une **distance des limites séparatives** égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans jamais être inférieure à 5 m.

### Règles particulières

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction intéresse un côté complet d'îlot, la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- Dans le cas d'une servitude de cour commune établie en application de l'article L.471-1 du Code de l'urbanisme ;
- Dans le cas d'une servitude d'utilité publique ou servitude privée ne permettant pas une implantation en limite séparative ;
- Pour l'aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie aux articles 7.4.1 et 7.4.2.1 ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;



- Pour les constructions réalisées en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- Selon la prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- Pour les constructions réalisées dans le secteur UAp ou protégée au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnement architectural du bâti existant ou du secteur ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
- Pour la préservation ou la mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ou sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur » ;
- Pour la préservation des vues et des dégagements visuels dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;
- Selon la prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment...), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- Pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation particulière ;
- Pour la réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

### 3) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

Non réglementé

### 4) Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau

Toute nouvelle construction ne pourra s'implanter à moins de 10m du haut de la berge d'un cours d'eau.

### 5) Emprise au sol

Non réglementé

### 6) Hauteur maximum des constructions

La hauteur (H) d'un bâtiment est la distance comptée entre l'égout de toiture et le terrain naturel avant travaux, au point le plus défavorable du terrain au pied de la façade concernée.

**La hauteur maximale des constructions est fixée à 9m.**

**Dans le secteur UAp, elle est fixée à 10m.**

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour les travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes ayant une hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction ;
- Pour les constructions, travaux ou ouvrages qui, compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées, réclament des hauteurs plus importantes ;
- Pour les constructions insérées au sein de constructions d'une hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de garantir un épannelage harmonieux ;
- Pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite une hauteur différente ;
- Pour la réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement ;
- Pour l'aménagement ou la reconstruction après sinistre des bâtiments existants, la hauteur maximum pourra être égale à la hauteur existante.

## Article 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

### 1) Aspect extérieur des constructions

#### Généralités

En référence à l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

- **L'insertion de la construction** dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article.
- Les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont d'un type **régional affirmé étranger** à la région sont interdites.
- **Les imitations de matériaux** (fausses briques, faux pans de bois, etc.) sont interdits.
- Les couleurs des enduits, des menuiseries doivent être conformes à l'une de celles du **nuancier déposé en Mairie**.

#### Toitures

##### Dans l'ensemble de la zone :

- **Les toitures terrasses** sont autorisées à condition qu'elles s'insèrent dans un projet architectural contemporain et qu'elles ne portent pas atteinte au caractère urbain et/ou environnemental de la zone.
- **La pente des toits** doit être inférieure à 30° (57 %).
- **Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites** (chiens assis, jacobines, etc.) Les fenêtres de toit intégrées dans le plan des toitures sont autorisées.
- Pour les **bâtiments à usage d'habitation** les toitures doivent être en tuiles rouges à ondes prononcées.
- Pour les **bâtiments autres qu'à usage d'habitation** les matériaux utilisés doivent être tels qu'ils puissent être apparentés comme aspects et comme couleur à la tuile de teinte rouge.

##### Dans le secteur UAp :

- **Les couvertures** doivent avoir l'aspect de **tuiles de terre cuite de type canal ou romane** à ondes prononcées **de couleur rouge**. Les couvertures présentant l'aspect de la tuile plate peuvent toutefois être autorisées pour la rénovation lorsque l'architecture le justifie.
- La réfection de toitures différentes est autorisée à **l'identique de l'existant**.

#### Façades

##### Dans l'ensemble de la zone :

- **Doivent être recouverts d'un enduit tous** les matériaux destinés à l'être (parpaings, brique creuse...).
- **L'emploi de matériaux bruts (tels que béton)** est autorisé à condition que leur finition soit soignée et qu'ils participent d'une démarche d'architecture contemporaine.
- **Maçonneries destinées à être enduites** (parpaings, brique creuse...) : l'enduit sera de teinte ocre claire ou gris, d'aspect gratté ou brossé. Les enduits projetés à la tyrolienne sont interdits.
- Pour les **maçonneries de pierres apparentes**, le **rejointoiement** sera réalisé au mortier de chaux au même nu que la pierre. Les joints lissés au fer sont interdits.
- **Les ouvertures** devront avoir des proportions sensiblement équivalentes à celles des maisons anciennes plus hautes que larges. Au dernier étage, les ouvertures plus petites pourront être de dimension différente. Dans le cas d'une construction d'architecture contemporaine, des proportions différentes d'ouvertures pourront être autorisées si elles sont très éloignées des proportions standard (bandeau horizontal ou vertical).
- Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sont interdites.

#### Dans le secteur UAp :

- **Les menuiseries et serrureries extérieures** doivent respecter les modèles traditionnels existants. Elles doivent être peintes dans des tons dérivés des pigments naturels en évitant les contrastes trop marqués avec les maçonneries. Les nouveaux percements auront un encadrement en pierre si ceux existants sont ainsi réalisés.
- En dehors des vitrines commerciales, en cas de pose de **volets roulants extérieurs** les coffrets en saillie sont interdits
- Les **antennes paraboliques** devront être implantées en toiture et adossées aux cheminées, sans dépasser le niveau du faîtage. Leur couleur sera proche de celle de la cheminée (beige sur les enduits, rouge brique sur les cheminées en brique).
- Les éléments techniques disposés en façade ou en extérieur tels que climatiseurs... ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

Ces dispositions ne doivent pas faire obstacle à l'expression de **l'architecture contemporaine**, dès lors que les projets s'inscrivent de façon discrète et harmonieuse dans le tissu environnant.

#### Restauration de bâtiments existants : dans l'ensemble de la zone

Autant que possible, les constructions anciennes devront conserver leur aspect initial :

- **Les matériaux d'origine**, en particulier les ouvrages en pierre apparente seront conservés ou restaurés.
- **Les percements et ouvertures** seront conservés dans leur positionnement et leurs proportions d'origine.
- **Les nouveaux percements**, s'ils sont nécessaires, devront respecter l'ordonnement de la façade et être en harmonie de proportion avec les percements existants.
- **Les portes de garages** (dans le secteur UAp, il ne pourra s'agir que de garages existants) devront faire l'objet d'un traitement soigné en harmonie avec la façade et être les plus discrètes possibles.
- **Les éléments d'architecture anciens remarquables**, (encadrements de fenêtres, meneaux, niches, garde-corps, etc.) devront être conservés ou remis en valeur à l'occasion de travaux de restauration.
- **Les adjonctions, extensions, surélévations** devront présenter des volumes tels que l'aspect initial de la construction puisse transparaître après les travaux, et respecter les règles de l'architecture originelle.  
Les modifications ci-dessus pourront être traitées **dans un esprit contemporain** à la condition qu'elles aient pour effet de mettre en valeur ou de protéger les éléments ou le volume général du bâti existant.
- **Transformation en vue de l'habitation de bâtiments initialement à usage d'activité économique**, notamment agricole : l'architecture primitive du bâtiment devra transparaître au travers des modifications envisagées notamment **par la conservation des éléments caractéristiques** (portails, sheds, cheminée, ouvertures, montoirs etc.).

#### Clôtures :

- **L'aspect des clôtures** devra être précisé dans le dossier de permis de construire.
- La **reconstruction des clôtures à l'identique de l'existant** est autorisée.
- Les **coffrets extérieurs** destinés au branchement et au comptage des divers fluides, devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

#### Energies renouvelables :

- Les **équipements liés aux énergies renouvelables** (capteurs solaires, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.
- Pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.
- **L'implantation de panneaux solaires** devra faire l'objet d'un soin particulier :
  - ▶ **En toiture**, ces panneaux seront intégrés dans la pente de la toiture et de préférence dans son épaisseur. Une harmonie avec les ouvertures en façade sera recherchée.

- ▶ **En façade**, ils seront implantés en cohérence avec la composition de la façade et des ouvertures,
- ▶ **Au sol**, ils pourront s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les mettre en scène ou de les dissimuler.
  
- ▶ **Dans le secteur UAp**, ils ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

## 2) Performance énergétique et environnementale des constructions et aménagements

Les constructions à énergie positive ou faisant preuve d'exemplarité énergétique (recours ou production d'énergie renouvelable locale) disposent d'une bonification de leurs droits à construire dans une limite de 30% de la surface de plancher.

A l'intérieur des marges de recul et de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions. Dès lors que ces dispositifs empiètent sur le domaine public, la commune sera consultée sur la possibilité de réaliser ou non ces travaux.

Les dispositifs de protection solaire peuvent s'implanter en saillie des façades dès lors qu'ils n'entraînent pas de gêne ou de risque pour autrui. Ces dispositifs ne pourront cependant pas dépasser sur le domaine public.

Les exhaussements et affouillements de sols sont autorisés qu'à la condition d'être rendus nécessaires pour l'exploitation de la géothermie.

La réalisation de locaux dédiés au stockage des déchets est obligatoire dans les constructions à vocation d'habitat collectif, d'équipement ou d'activité, d'une surface adaptée et aisément accessibles

## Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 1) Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

- Les abords de la construction doivent être traités avec soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.
- Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :
  - ▶ de la **composition des espaces libres** environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
  - ▶ de la **topographie et de la configuration du terrain**, afin que leur composition soit adaptée,
  - ▶ de la **composition végétale** du terrain préexistant afin de la mettre en valeur,
  - ▶ de la **situation du bâti sur le terrain**, afin de constituer un accompagnement.
- **Les terrains doivent être aménagés et entretenus** de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.
- **Les plantations existantes** doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.
- **Les surfaces libres** de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées et entretenues.

### 2) Espaces Boisés Classés

Au titre de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme, les espaces boisés classés repérés au plan de zonage doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création de boisements ».

## Article 7 : Stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.
- **Pour les constructions neuves à usage d'habitation**, il est demandé une place et demie de stationnement par logement. Dans le cas de logements sociaux, une seule place par logement sera exigée.
- **Pour les constructions neuves à usage commercial ou artisanal et pour les bureaux** le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs.

- **Pour les immeubles d'habitation et de bureaux** de plus de 500m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé l'aménagement de 3% de la surface de plancher totale du projet pour la réalisation de places de stationnement vélos et cycles.

**Modalités d'application :**

- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

## Partie 3 : Équipements et réseaux

### Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

**Accès**

**L'accès\* des constructions** doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

En outre, les accès doivent être localisés en tenant compte des éléments suivants :

- La **topographie et morphologie** des lieux dans lesquels s'insère la construction,
- La **préservation de la sécurité des personnes** (visibilité, vitesse, intensité du trafic...)
- le **type de trafic** généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...)
- Les possibilités **d'entrée et de sortie des véhicules** sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

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

Enfin, l'ensemble des voies d'accès doit être réalisé en conservant un caractère perméable des sols.

**Voirie**

Les voiries\* doivent satisfaire aux exigences de l'article R 111-5 du code de l'Urbanisme.

- **Les voies publiques ou privées**, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- En outre, **les voiries doivent être dimensionnées** en tenant compte des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.
- Toute voie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement du parcellaire et de la trame viaire environnante.
- **La voirie interne et principale de toute opération d'ensemble** doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.
- **Les voies nouvelles en impasse\*** doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

### Article 9 : Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

### **Eau potable**

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

### **Assainissement**

#### ***Eaux usées :***

- Lorsqu'il existe un **réseau public d'égouts**, le raccordement à ce réseau est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.
- En l'absence de réseau public d'égouts, tout projet doit comporter un **dispositif d'assainissement autonome**. L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné conformément aux préconisations du schéma d'assainissement. Le projet de construction devra en outre prévoir un raccordement futur au réseau lorsqu'il sera créé.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

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

Les eaux pluviales seront rejetées **au réseau séparatif** s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans tous les cas, en application du règlement du SAGE Loire, un débit de fuite est imposé à tous rejets d'eau pluviale : les débits de fuite dans les milieux naturels et les réseaux seront limités à 15l/s/ha. Les volumes de rétention seront dimensionnés pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans. Toutefois, cette occurrence sera poussée à 30 ans dans les zones de forte urbanisation. Dans tous les cas, des valeurs plus contraignantes pourraient être édictées, notamment dans le cadre des PPRI.

Le débit de fuite est calculé en l/s/ha de surface aménagée pour les aménagements de surface inférieure ou égale à 1ha et en l/s/ha de bassin versant intercepté pour les aménagements de surface supérieur à 1ha.

**Nota :** Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Zone **UB**

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Zone à caractère multifonctionnel, la zone UB recouvre les zones d'extension qui sont déjà en partie construites (urbanisation récente), et les équipements existants.**

**Elle comprend :**

- **un secteur UBc** correspondant aux équipements publics de Chazournes et à l'usine SFT, avec des règles de hauteur différentes,

## Partie 1 : Usage des sols et destination des constructions

### Article 1 : Usages et affectations des sols, types d'activités interdites, destinations ou sous-destinations interdites

#### **Sont interdits :**

**a) les constructions neuves** à usage :

- D'exploitation agricole et forestière
- Industriel et d'entrepôt

**b) le camping et le stationnement des caravanes\*** hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes\*, et des habitations légères de loisirs\*.

**c) les autres occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les parcs d'attraction\* ouverts au public,
- Les dépôts de véhicules\*
- Les garages collectifs de caravanes\*,

**d) l'ouverture de carrières\***

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

**f) Le changement de destination :**

- Des rez-de-chaussée en local à usage de stationnement, excepté sur la rue des Puits ;
- Des locaux commerciaux ;

### Article 2 : Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations ou sous-destinations soumis à des conditions particulières

#### **Sont admis sous conditions :**

**a) les habitations,**

**b) les constructions neuves** à usage :

- D'équipements d'intérêts collectifs et de services publics, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,
- **D'activités économiques tertiaires** (bureaux, activités libérales, artisanat, ...) dans la limite de 250m<sup>2</sup> de surface de plancher,

**c) L'aménagement\* et l'extension\* des constructions existantes** sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement de destination\* contraire au statut de la zone et dans la limite des seuils fixés ci-dessus.

**d) la reconstruction à l'identique des bâtiments** non conformes au règlement de la zone régulièrement édifiés détruits ou démolis dans un délai de moins de dix ans sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation et que le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement,

**e) Les piscines** lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone,

**f) les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils soient réalisés par des services ou établissements publics ou la collectivité.

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

#### **Dispositions particulières :**



**Les travaux** sur les entités faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 144-2 du Code de l'Urbanisme et identifiées au plan de zonage comme « petit patrimoine à préserver », doivent contribuer à la préservation des caractéristiques historiques, esthétiques ou paysagères de ces éléments.

## Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

## Partie 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementales et paysagère

### Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

#### 1) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le retrait\* des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement\*.

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

#### Règle générale d'implantation

Sauf indication contraire portée au plan (marges de recul sur les routes départementales hors agglomération), les constructions doivent s'implanter :

- **soit à l'alignement** des voies existantes ou prévues,
- **soit en retrait\*** de l'alignement à condition que l'espace libre ainsi créé soit traité et entretenu et que soit édifié un mur, une grille ou toute autre réalisation qui, par sa taille et le matériau utilisé permettra de préserver la continuité minérale de la rue.

#### Règles particulières

**Le long de l'avenue du Pont et de l'avenue de Firminy** sur la portion comprise entre le rond- point de la place du Breuil et le rond- point avec l'avenue de Verdun, les constructions doivent être édifiées avec un retrait\* compris entre 0 et 5 mètres de la limite de parcelle.

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il peut être établi à l'angle des deux alignements un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement.

Toute construction nouvelle devra être édifiée à plus de 6 mètres du domaine public du chemin de fer.

**Des implantations différentes** de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour l'aménagement, la surélévation ou l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- Pour les constructions réalisées en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- Selon la prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- Pour les constructions réalisées dans des secteurs protégés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnement

architectural du bâti existant ou du secteur ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;

- Pour la préservation ou la mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ou sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur » ;
- Pour la préservation des vues et des dégagements visuels dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;
- Selon la prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment...), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- Pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment ;
- Pour la réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

## 2) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 4 alinéa 1.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions, travaux ou ouvrages ayant **une hauteur maximale de 0,60** mètre à compter du sol naturel.

### Règle générale d'implantation

Les constructions peuvent être édifiées :

- **Soit sur une ou plusieurs limites séparatives** (ordre continu ou semi-continu),
- **Soit en retrait\* des limites séparatives** (ordre discontinu). Dans ce cas la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.

**Les bâtiments annexes** (abris à bois, garage...) d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur à l'égout n'excédant pas 3,50 m peuvent être implantés en limite ou en retrait\* minimum de 1 m.

### Règles particulières

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction intéresse un côté complet d'îlot, la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- Dans le cas d'une servitude de cour commune établie en application de l'article L.471-1 du Code de l'urbanisme ;
- Dans le cas d'une servitude d'utilité publique ou servitude privée ne permettant pas une implantation en limite séparative ;
- Pour l'aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie aux articles 7.4.1 et 7.4.2.1 ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- Pour les constructions réalisées en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- Selon la prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- Pour les constructions réalisées dans des secteurs protégés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ou du secteur ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
- Pour la préservation ou la mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ou sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur » ;
- Pour la préservation des vues et des dégagements visuels dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;

- Selon la prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment...), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- Pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation particulière ;
- Pour la réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

### 3) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

Non réglementé

### 4) Emprise au sol

Non réglementé

### 5) Hauteur maximum des constructions

La hauteur (H) d'un bâtiment est la distance comptée entre l'égout de toiture et le terrain naturel avant travaux, au point le plus défavorable du terrain au pied de la façade concernée.

**Dans la zone UB la hauteur maximale des constructions est fixée à 12m.**

**Dans le secteur UBc, elle est fixée à 15m.**

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour les travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes ayant une hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction ;
- Pour les constructions, travaux ou ouvrages qui, compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées, réclament des hauteurs plus importantes ;
- Pour les constructions insérées au sein de constructions d'une hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de garantir un épannelage harmonieux ;
- Pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite une hauteur différente ;
- Pour la réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement ;
- Pour l'aménagement ou la reconstruction après sinistre des bâtiments existants, la hauteur maximum pourra être égale à la hauteur existante.

## Article 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

### 1) Aspect extérieur des constructions

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

- **L'insertion de la construction** dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article.
- Les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont d'un type **régional affirmé étranger** à la région sont interdites.
- **Les imitations de matériaux** (fausses briques, faux pans de bois, etc.) sont interdits.
- Les couleurs des enduits, des menuiseries doivent être conformes à l'une de celles du **nuancier déposé en Mairie**.

### Toitures

- **Les toitures terrasses** sont autorisées à condition qu'elles s'insèrent dans un projet architectural contemporain et qu'elles ne portent pas atteinte au caractère urbain et/ou environnemental de la zone.
- **La pente des toits** doit être inférieure à 30° (57 %).
- **Les couvertures** doivent être réalisées en tuiles à ondes prononcées de couleur rouge. **Pour les bâtiments autres qu'à usage d'habitation** les matériaux utilisés doivent être tels qu'ils puissent être apparentés comme aspects et comme couleur à la tuile de couleur rouge teintée dans la masse.
- La rénovation à l'identique de l'existant est autorisée.

### **Façades**

- **Maçonneries destinées à être enduites** (parpaings, brique creuse...) : l'enduit sera de teinte ocre claire ou gris, d'aspect gratté ou brossé. Les enduits projetés à la tyrolienne sont interdits.
  - Pour les maçonneries de pierres apparentes, le rejointoiement sera réalisé au mortier de chaux au même nu que la pierre. Les joints lissés au fer sont interdits.
  - Les menuiseries et serrureries extérieures doivent être peintes de couleur discrète. Les teintes vives et les contrastes sont interdits.
- Ces dispositions ne doivent pas faire obstacle à l'expression de **l'architecture contemporaine**, dès lors que les projets s'inscrivent de façon discrète et harmonieuse dans le tissu environnant.

### **Clôtures**

- L'aspect des clôtures devra être précisé dans le dossier de permis de construire.
- **Les clôtures sur rue** pourront être constituées :
  - ▶ Soit d'un **mur plein limité à 1m 20** (hauteur comptée sur l'espace public), traité comme la construction principale ;
  - ▶ Soit un **mur bahut de 0,60 m** (hauteur comptée sur l'espace public) **surmonté d'un appareillage** compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages éventuellement doublé d'une haie vive composée d'espèces locales ; la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,60m. Lorsqu'un dispositif de soutènement est nécessaire, la hauteur du mur bahut pourra être rehaussée sans toutefois dépasser 1,20m.
- La reconstruction des clôtures à l'identique de l'existant est autorisée.
- Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides, devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

### **Energies renouvelables**

- Les **équipements liés aux énergies renouvelables** (capteurs solaires, vérandas...) doivent être intégrés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.
- **L'implantation de panneaux solaires** devra faire l'objet d'un soin particulier :
  - ▶ **En toiture**, ces panneaux seront intégrés dans la pente de la toiture et de préférence dans son épaisseur. Une harmonie avec les ouvertures en façade sera recherchée.
  - ▶ **En façade**, ils seront implantés en cohérence avec la composition de façade et les ouvertures,
  - ▶ **Au sol**, ils pourront s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les mettre en scène ou de les dissimuler.

## **2) Performance énergétique et environnementale des constructions et aménagements**

Les constructions à énergie positive ou faisant preuve d'exemplarité énergétique (recours ou production d'énergie renouvelable locale) disposent d'une bonification de leurs droits à construire dans une limite de 30% de la surface de plancher.

A l'intérieur des marges de recul et de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions. Dès lors que ces dispositifs empiètent sur le domaine public, la commune sera consultée sur la possibilité de réaliser ou non ces travaux.

Les dispositifs de protection solaire peuvent s'implanter en saillie des façades dès lors qu'ils n'entraînent pas de gêne ou de risque pour autrui. Ces dispositifs ne pourront cependant pas dépasser sur le domaine public.

Les exhaussements et affouillements de sols sont autorisés qu'à la condition d'être rendus nécessaires pour l'exploitation de la géothermie.

La réalisation de locaux dédiés au stockage des déchets est obligatoire dans les constructions à vocation d'habitat collectif, d'équipement ou d'activité, d'une surface adaptée et aisément accessibles

## Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 1) Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les abords de la construction doivent être traités avec soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- ▶ de la **composition des espaces libres** environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
  - ▶ de la **topographie et de la configuration du terrain**, afin que leur composition soit adaptée,
  - ▶ de la composition végétale du terrain préexistant afin de la mettre en valeur,
  - ▶ **de la situation du bâti sur le terrain**, afin de constituer un accompagnement.
- **Les terrains doivent être aménagés et entretenus** de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.
  - **Les surfaces libres** de toute construction ainsi que **les aires de stationnement** doivent être plantées et entretenues.
  - Les espaces libres feront l'objet d'un plan d'aménagement des espaces extérieurs comprenant un plan des plantations.

**Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées dans le cas :**

- De travaux réalisés sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- D'équipements collectifs\* d'intérêt général,

### 2) Espaces Boisés Classés

Au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme, les espaces boisés classés repérés au plan de zonage doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création de boisements ».

## Article 7 : Stationnement

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

**Pour les constructions à usage d'habitation**, il est exigé deux places de stationnement par logement. Dans le cas de logements sociaux, une seule place par logement sera exigée.

**Pour les autres constructions autorisées** le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs.

- **Pour les immeubles d'habitation et de bureaux** de plus de 500m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé l'aménagement de 3% de la surface de plancher totale du projet pour la réalisation de places de stationnement vélos et cycles.

**Modalités d'application :**

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

## Partie 3 : Équipements et réseaux

### Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### Accès

L'accès\* des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. En outre, les accès doivent être localisés en tenant compte des éléments suivants :

- La **topographie et morphologie** des lieux dans lesquels s'insère la construction,
- La **préservation de la sécurité des personnes** (visibilité, vitesse, intensité du trafic...)
- le **type de trafic** généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...)
- Les possibilités **d'entrée et de sortie des véhicules** sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

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

Enfin, l'ensemble des voies d'accès doit être réalisé en conservant un caractère perméable des sols.

#### Voirie

Les voiries\* doivent satisfaire aux exigences de l'article R 111-5 du code de l'Urbanisme.

- **Les voies publiques ou privées**, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- En outre, **les voiries doivent être dimensionnées** en tenant compte des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.
- Toute voie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement du parcellaire et de la trame viaire environnante.
- **La voirie interne et principale de toute opération d'ensemble** doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.
- **Les voies nouvelles en impasse\*** doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

### Article 9 : Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

#### Eau potable

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

#### Assainissement

##### **Eaux usées**

Toute construction productrice d'eaux usées doit être raccordée au **réseau public d'assainissement**.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout.

***Eaux pluviales***

Les **eaux pluviales** doivent être résorbées in situ dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur. En cas d'impossibilité avérée et dûment démontrée, elles seront rejetées au réseau séparatif s'il existe.

Dans tous les cas, en application du règlement du SAGE Loire, un débit de fuite est imposé à tous rejets d'eau pluviale : les débits de fuite dans les milieux naturels et les réseaux seront limités à 15l/s/ha. Les volumes de rétention seront dimensionnés pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans. Toutefois, cette occurrence sera poussée à 30 ans dans les zones de forte urbanisation. Dans tous les cas, des valeurs plus contraignantes pourraient être édictées, notamment dans le cadre des PPRI.

Le débit de fuite est calculé en l/s/ha de surface aménagée pour les aménagements de surface inférieure ou égale à 1ha et en l/s/ha de bassin versant intercepté pour les aménagements de surface supérieur à 1ha.

**Nota :** Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Zone **UC**

## CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Zone urbaine constructible, de densité moyenne où les constructions sont édifiées en règle générale en retrait des voies publiques et en ordre discontinu par rapport aux limites séparatives.**

**Cette zone correspond aux extensions récentes du bourg.**

**La vocation principale est l'habitat, mais les équipements collectifs et les activités complémentaires compatibles avec le caractère de la zone sont également admis pour maintenir une mixité des fonctions urbaines.**

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



## Partie 1 : Usage des sols et destination des constructions

### Article 1 : Usages et affectations des sols, types d'activités interdites, destinations ou sous-destinations interdites

#### **Sont interdits :**

**a) les constructions neuves** à usage :

- Industriel,
- D'exploitation agricole et forestière,
- D'entrepôt.

**b) le camping et le stationnement des caravanes\*** hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes\*, et des habitations légères de loisirs\*.

**c) les autres occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les parcs d'attraction\* ouverts au public,
- Les dépôts de véhicules\*
- Les garages collectifs de caravanes\*,

**d) l'ouverture de carrières\***

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

### Article 2 : Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations ou sous-destinations soumis à des conditions particulières

#### **Sont admis sous conditions :**

**a) les habitations,**

**b) les constructions neuves** à usage d'équipements d'intérêt collectifs et de service public, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,

**c) L'aménagement\* et l'extension\* des constructions existantes** sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement de destination\* contraire au statut de la zone et dans la limite des seuils fixés ci-dessus.

**d) la reconstruction à l'identique des bâtiments** non conformes au règlement de la zone régulièrement édifiés détruits ou démolis dans un délai de moins de dix ans sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation et que le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement

**e) Les piscines** lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone,

**f) les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils soient réalisés par des services ou établissements publics ou la collectivité.

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

**h) les constructions à usage d'activités économiques tertiaires** (bureaux, activités libérales, artisanat, ...) dans la limite de 250m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **Dispositions particulières :**

**Les travaux** sur les entités faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 144-2 du Code de l'Urbanisme et identifiées au plan de zonage comme « petit patrimoine à préserver », doivent contribuer à la préservation des caractéristiques historiques, esthétiques ou paysagères de ces éléments.

## Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

## Partie 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementales et paysagère

### Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

#### 1) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le retrait\* des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement\*.

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

#### Règle générale d'implantation

Sauf indication contraire portée au plan (marges de recul sur les routes départementales hors agglomération), **les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement\***.

#### Règles particulières

**Des implantations différentes** de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour l'aménagement, la surélévation ou l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- Pour les constructions réalisées en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- Selon la prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- Pour les constructions réalisées dans des secteurs protégés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ou du secteur ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
- Pour la préservation ou la mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ou sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur » ;
- Pour la préservation des vues et des dégagements visuels dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;
- Selon la prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment...), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- Pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment ;
- Pour la réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

## 2) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 4 alinéa 1. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions, travaux ou ouvrages ayant **une hauteur maximale de 0,60** mètre à compter du sol naturel.

### Règle générale d'implantation

**Les constructions doivent s'implanter :**

- **soit en retrait\*** des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi hauteur des constructions sans être inférieure à 3 mètres
- **soit en limite séparative.**

**Les bâtiments annexes** (abris à bois, garage...) d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur à l'égout n'excédant pas 3,5m peuvent être implantés en limite ou en retrait minimum de 1 m.

### Règles particulières

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction intéresse un côté complet d'îlot, la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- Dans le cas d'une servitude de cour commune établie en application de l'article L.471-1 du Code de l'urbanisme ;
- Dans le cas d'une servitude d'utilité publique ou servitude privée ne permettant pas une implantation en limite séparative ;
- Pour l'aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie aux articles 7.4.1 et 7.4.2.1 ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- Pour les constructions réalisées en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- Selon la prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- Pour les constructions réalisées dans des secteurs protégés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ou du secteur ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
- Pour la préservation ou la mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ou sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur » ;
- Pour la préservation des vues et des dégagements visuels dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;
- Selon la prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment...), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- Pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation particulière ;
- Pour la réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

## 3) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

Non réglementé

#### 4) Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau

Toute nouvelle construction ne pourra s'implanter à moins de 10m du haut de la berge d'un cours d'eau.

#### 5) Emprise au sol

Non réglementé

#### 6) Hauteur maximum des constructions

La hauteur (H) d'un bâtiment est la distance comptée entre l'égout de toiture et le terrain naturel avant travaux, au point le plus défavorable du terrain au pied de la façade concernée.

**La hauteur maximale des constructions est fixée à :**

- **7 mètres en terrain plat** avec une pente inférieure à 10%.
- **8 mètres pour les terrains avec une pente** comprise entre 10 et 20%.
- **9 mètres pour les terrains avec une pente** supérieure ou égale à 20%.

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour les travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes ayant une hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction ;
- Pour les constructions, travaux ou ouvrages qui, compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées, réclament des hauteurs plus importantes ;
- Pour les constructions insérées au sein de constructions d'une hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de garantir un épannelage harmonieux ;
- Pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite une hauteur différente ;
- Pour la réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement ;
- Pour l'aménagement ou la reconstruction après sinistre des bâtiments existants, la hauteur maximum pourra être égale à la hauteur existante.

## Article 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

### 1) Aspect extérieur des constructions

En référence à l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

- **L'insertion de la construction** dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article.
- Les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont d'un type **régional affirmé étranger** à la région sont interdites.
- **Les imitations de matériaux** (fausses briques, faux pans de bois, etc.) sont interdits.
- Les couleurs des enduits, des menuiseries doivent être conformes à l'une de celles du **nuancier déposé en Mairie**.

### Toitures

- **Les toitures terrasses** sont autorisées à condition qu'elles s'insèrent dans un projet architectural contemporain et qu'elles ne portent pas atteinte au caractère urbain et/ou environnemental de la zone.
- **La pente des toits** doit être inférieure à 30° (57 %).
- **Les couvertures** doivent être réalisées en tuiles à ondes prononcées de couleur rouge. **Pour les bâtiments autres qu'à usage d'habitation** les matériaux utilisés doivent être tels qu'ils puissent être apparentés comme aspects et comme couleur à la tuile de couleur rouge teintée dans la masse.
- La rénovation à l'identique de l'existant est autorisée.

## Façades

- **Maçonneries destinées à être enduites** (parpaings, brique creuse...) : l'enduit sera de teinte ocre claire ou gris, d'aspect gratté ou brossé. Les enduits projetés à la tyrolienne sont interdits.
- **Maçonneries de pierres apparentes** : le rejointoiement sera réalisé au mortier de chaux au même nu que la pierre. Les joints lissés au fer sont interdits.
- **Bardages** : l'aspect et la couleur des bardages doit être en harmonie avec l'environnement. Les couleurs devront être neutres. Les couleurs vives, le blanc et les bardages brillants sont interdits.
- **Les menuiseries et serrureries extérieures** doivent être peintes de couleur discrète. Les teintes vives et les contrastes sont interdits.

Ces dispositions ne doivent pas faire obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine, dès lors que les projets s'inscrivent de façon discrète et harmonieuse dans le tissu environnant.

## Clôtures

- L'aspect des clôtures devra être précisé dans le dossier de permis de construire.
- **Les clôtures sur rue** pourront être constituées :
  - ▶ Soit d'un **mur plein limité à 1m 20** (hauteur comptée sur l'espace public), traité comme la construction principale ;
  - ▶ Soit un **mur bahut de 0,60 m** (hauteur comptée sur l'espace public) **surmonté d'un appareillage** compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages éventuellement doublé d'une haie vive composée d'espèces locales ; la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,60m. Lorsqu'un dispositif de soutènement est nécessaire, la hauteur du mur bahut pourra être rehaussée sans toutefois dépasser 1,20m.
- La reconstruction des clôtures à l'identique de l'existant est autorisée.
- Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides, devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

## Energies renouvelables

- Les **équipements liés aux énergies renouvelables** (capteurs solaires, vérandas...) doivent être intégrés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.
- **L'implantation de panneaux solaires** devra faire l'objet d'un soin particulier :
  - ▶ **En toiture**, ces panneaux seront intégrés dans la pente de la toiture et de préférence dans son épaisseur. Une harmonie avec les ouvertures en façade sera recherchée.
  - ▶ **En façade**, ils seront implantés en cohérence avec la composition de façade et les ouvertures,
  - ▶ **Au sol**, ils pourront s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les mettre en scène ou de les dissimuler.

### 2) Performance énergétique et environnementale des constructions et aménagements

Les constructions à énergie positive ou faisant preuve d'exemplarité énergétique (recours ou production d'énergie renouvelable locale) disposent d'une bonification de leurs droits à construire dans une limite de 30% de la surface de plancher.

A l'intérieur des marges de recul et de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions. Dès lors que ces dispositifs empiètent sur le domaine public, la commune sera consultée sur la possibilité de réaliser ou non ces travaux.

Les dispositifs de protection solaire peuvent s'implanter en saillie des façades dès lors qu'ils n'entraînent pas de gêne ou de risque pour autrui. Ces dispositifs ne pourront cependant pas dépasser sur le domaine public.

Les exhaussements et affouillements de sols sont autorisés qu'à la condition d'être rendus nécessaires pour l'exploitation de la géothermie.

La réalisation de locaux dédiés au stockage des déchets est obligatoire dans les constructions à vocation d'habitat collectif, d'équipement ou d'activité, d'une surface adaptée et aisément accessibles

## Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 1) Espace vert de pleine terre

10% minimum de l'unité foncière doit être constitué d'espaces de pleine terre.

### 2) Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les abords de la construction doivent être traités avec soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- ▶ de la **composition des espaces libres** environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
  - ▶ de la **topographie et de la configuration du terrain**, afin que leur composition soit adaptée,
  - ▶ de la composition végétale du terrain préexistant afin de la mettre en valeur,
  - ▶ **de la situation du bâti sur le terrain**, afin de constituer un accompagnement.
- **Les terrains doivent être aménagés et entretenus** de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.
  - Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.
  - Toute **opération d'ensemble comportant plus de 6 logements** devra comprendre un espace de convivialité à aménager en accord avec la commune, d'une superficie au moins égale au dixième de la surface **de l'opération**.

**Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées dans le cas :**

- De travaux réalisés sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- D'équipements collectifs\* d'intérêt général,

## Article 7 : Stationnement

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

- **Pour les constructions à usage d'habitation**, il est exigé deux places de stationnement par logement. Dans le cas de logements sociaux, une seule place par logement sera exigée.
- **Pour les autres constructions autorisées**, le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs.
- **Pour les immeubles d'habitation et de bureaux** de plus de 500m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé l'aménagement de 3% de la surface de plancher totale du projet pour la réalisation de places de stationnement vélos et cycles.

**Modalités d'application :**

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

## Partie 3 : Équipements et réseaux

### Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### Accès

**L'accès\* des constructions** doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. En outre, les accès doivent être localisés en tenant compte des éléments suivants :

- La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction,
- La préservation et la sécurité des personnes (visibilité, vitesse, intensité du trafic...)
- le type de trafic généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...)
- Les possibilités d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

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

Enfin, l'ensemble des voies d'accès doit être réalisé en conservant un caractère perméable des sols.

#### Voirie

Les voiries\* doivent satisfaire aux exigences de l'article R 111-5 du code de l'Urbanisme.

- **Les voies publiques ou privées**, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- En outre, **les voiries doivent être dimensionnées** en tenant compte des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.
- Toute voie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement du parcellaire et de la trame viaire environnante.
- **La voirie interne et principale de toute opération d'ensemble** doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.
- **Les voies nouvelles en impasse\*** doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

### Article 9 : Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

#### Eau potable

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

#### Assainissement

##### **Eaux usées**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au **réseau public d'assainissement**. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout.

##### **Eaux pluviales**

Plan Local d'Urbanisme d'Aurec-sur-Loire – Règlement – Dossier d'Approbation

**Les eaux pluviales doivent être résorbées in situ** dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur. En cas d'impossibilité avérée et dûment démontrée, elles seront rejetées au réseau séparatif s'il existe.

Dans tous les cas, en application du règlement du SAGE Loire, un débit de fuite est imposé à tous rejets d'eau pluviale : les débits de fuite dans les milieux naturels et les réseaux seront limités à 15l/s/ha. Les volumes de rétention seront dimensionnés pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans. Toutefois, cette occurrence sera poussée à 30 ans dans les zones de forte urbanisation. Dans tous les cas, des valeurs plus contraignantes pourraient être édictées, notamment dans le cadre des PPRI.

Le débit de fuite est calculé en l/s/ha de surface aménagée pour les aménagements de surface inférieure ou égale à 1ha et en l/s/ha de bassin versant intercepté pour les aménagements de surface supérieur à 1ha.

**Nota :** Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.



Zone **UD**

## CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Zone urbaine constructible, de faible densité où les constructions sont édifiées en règle générale en retrait des voies publiques et en ordre discontinu par rapport aux limites séparatives.**

**Cette zone correspond aux secteurs excentrés ou à préserver.**

**La vocation principale est l'habitat, mais les équipements collectifs et les activités complémentaires compatibles avec le caractère de la zone sont également admis pour maintenir une mixité des fonctions urbaines.**

**La zone UD comprend une sous-zone UDa dans laquelle les possibilités de constructions sont limitées et soumises à condition pour diverses raisons (zone enclavée en cas de crue, mal desservie par les réseaux, en secteur de bruit, déconnectées, etc.)**

## Partie 1 : Usage des sols et destination des constructions

### Article 1 : Usages et affectations des sols, types d'activités interdites, destinations ou sous-destinations interdites

#### **En zone UD hors UDa, sont interdits :**

**a) les constructions neuves** à usage :

- Industriel,
- D'exploitation agricole et forestière,
- D'entrepôt,
- D'hébergement hôtelier et touristique,
- De commerce de gros.

**b) le camping et le stationnement des caravanes\*** hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes\*, et des habitations légères de loisirs\*.

**c) les autres occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les parcs d'attraction\* ouverts au public,
- Les dépôts de véhicules\*
- Les garages collectifs de caravanes\*,

**d) l'ouverture de carrières\***

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

#### **Dans le secteur UDa, est interdit tout ce qui n'est pas autorisé à l'article UD2**

### Article 2 : Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations ou sous-destinations soumis à des conditions particulières

#### **En zone UD hors UDa, sont admis sous conditions :**

**a) les constructions neuves** à usage :

- D'équipements d'intérêts collectifs et services publics, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,
- D'habitation dans la limite de 250m<sup>2</sup> de surface de plancher totale,

**b) L'aménagement\* et l'extension\* des constructions existantes** sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement de destination\* contraire au statut de la zone et dans la limite de 250m<sup>2</sup> de surface de plancher totale

**d) la reconstruction à l'identique des bâtiments** non conformes au règlement de la zone régulièrement édifiés détruits ou démolis dans un délai de moins de dix ans sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation et que le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement

**d) Les piscines** lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone,

**e) les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils soient réalisés par des services ou établissements publics ou la collectivité.

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

**g) les annexes**, lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite totale de 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une annexe par tènement.

**h) les constructions à usage d'activités économiques tertiaires** (bureaux, activités libérales, artisanat, ...) dans la limite de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher totale.

#### **Dans le secteur UDa :**

- a) **L'aménagement\* dans le volume existant** des constructions à usage d'habitation et d'activités économiques, sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol\* soit au moins égale à 60 m<sup>2</sup>.
- b) **L'extension\* des constructions existantes** à usage d'habitation et d'activités économiques sous réserve que la surface de plancher totale après travaux n'excède pas 250m<sup>2</sup>.
- c) **les constructions neuves à usage** d'habitation dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale.
- d) **Les annexes**, lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite totale de 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une annexe par tènement.
- e) **les constructions à usage de piscine** lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante.
- f) les aires de stationnement\* ouvertes au public.
- g) **les constructions à usage d'activités économiques tertiaires** (bureaux, activités libérales, artisanat, ...) dans la limite de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher totale.

### Dispositions particulières :

**Les travaux** sur les entités faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 144-2 du Code de l'Urbanisme et identifiées au plan de zonage comme « petit patrimoine à préserver », doivent contribuer à la préservation des caractéristiques historiques, esthétiques ou paysagères de ces éléments.

## Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

## Partie 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementales et paysagère

### Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

#### 1) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le retrait\* des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement\*.

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

### Règle générale d'implantation

Sauf indication contraire portée au plan (marges de recul sur les routes départementales hors agglomération), les constructions doivent s'implanter à une **distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement\***.

Dans le cas d'une extension, la construction nouvelle pourra s'inscrire dans l'alignement de la construction existante ou au-delà.

### Règles particulières

Toute construction nouvelle devra être édifiée à plus de 6 mètres du domaine public du chemin de fer.

**Des implantations différentes** de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour l'aménagement, la surélévation ou l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;

- Pour les constructions réalisées en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- Selon la prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- Pour les constructions réalisées dans des secteurs protégés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnement architectural du bâti existant ou du secteur ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
- Pour la préservation ou la mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ou sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur » ;
- Pour la préservation des vues et des dégagements visuels dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;
- Selon la prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment...), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- Pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment ;
- Pour la réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

## 2) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 4 alinéa 1.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions, travaux ou ouvrages ayant **une hauteur maximale de 0,60** mètre à compter du sol naturel.

### Règle générale d'implantation

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de **4 m des limites séparatives**.

**Les bâtiments annexes** (abris à bois, garage...) d'une surface inférieure à 60 m<sup>2</sup> et d'une hauteur à l'égout n'excédant pas 3,5m peuvent être implantés en limite ou en retrait minimum de 1 m.

### Règles particulières

Le long des cours d'eau secondaires, les constructions doivent s'implanter à une **distance minimale de 10m de l'axe du cours d'eau**.

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction intéresse un côté complet d'îlot, la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- Dans le cas d'une servitude de cour commune établie en application de l'article L.471-1 du Code de l'urbanisme ;
- Dans le cas d'une servitude d'utilité publique ou servitude privée ne permettant pas une implantation en limite séparative ;
- Pour l'aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie aux articles 7.4.1 et 7.4.2.1 ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- Pour les constructions réalisées en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- Selon la prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- Pour les constructions réalisées dans des secteurs protégés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnement

architectural du bâti existant ou du secteur ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;

- Pour la préservation ou la mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ou sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur » ;
- Pour la préservation des vues et des dégagements visuels dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;
- Selon la prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment...), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- Pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation particulière ;
- Pour la réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

### 3) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

Non réglementé

### 4) Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau

Toute nouvelle construction ne pourra s'implanter à moins de 10m du haut de la berge d'un cours d'eau.

### 5) Emprise au sol

Non réglementé

### 6) Hauteur maximum des constructions

La hauteur (H) d'un bâtiment est la distance comptée entre l'égout de toiture et le terrain naturel avant travaux, au point le plus défavorable du terrain au pied de la façade concernée.

**La hauteur maximale des constructions est fixée à :**

- **7 mètres en terrain plat** avec une pente inférieure à 10%.
- **8 mètres pour les terrains avec une pente** comprise entre 10 et 20%.
- **9 mètres pour les terrains avec une pente** supérieure ou égale à 20%.

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour les travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes ayant une hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction ;
- Pour les constructions, travaux ou ouvrages qui, compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées, réclament des hauteurs plus importantes ;
- Pour les constructions insérées au sein de constructions d'une hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de garantir un épannelage harmonieux ;
- Pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite une hauteur différente ;
- Pour la réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement ;
- Pour l'aménagement ou la reconstruction après sinistre des bâtiments existants, la hauteur maximum pourra être égale à la hauteur existante.

## Article 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

### 1) Aspect extérieur des constructions

En référence à l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

- **L'insertion de la construction** dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article.
- Les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont d'un type **régional affirmé étranger** à la région sont interdites.
- **Les imitations de matériaux** (fausses briques, faux pans de bois, etc.) sont interdits.
- Les couleurs des enduits, des menuiseries doivent être conformes à l'une de celles du **nuancier déposé en Mairie**.

### Toitures

- **Les toitures terrasses** sont autorisées à condition qu'elles s'insèrent dans un projet architectural contemporain et qu'elles ne portent pas atteinte au caractère urbain et/ou environnemental de la zone.
- **La pente des toits** doit être inférieure à 30° (57 %).
- **Les couvertures** doivent être réalisées en tuiles à ondes prononcées de couleur rouge. **Pour les bâtiments autres qu'à usage d'habitation** les matériaux utilisés doivent être tels qu'ils puissent être apparentés comme aspects et comme couleur à la tuile de couleur rouge teintée dans la masse.
- La rénovation à l'identique de l'existant est autorisée.

### Façades

- **Maçonnerie destinées à être enduites** (parpaings, brique creuse...) : l'enduit sera de teinte ocre claire ou gris, d'aspect gratté ou brossé. Les enduits projetés à la tyrolienne sont interdits.
- **Maçonneries de pierres apparentes** : le rejointoiement sera réalisé au mortier de chaux au même nu que la pierre. Les joints lissés au fer sont interdits.
- **Bardages** : l'aspect et la couleur des bardages doit être en harmonie avec l'environnement. Les couleurs devront être neutres. Les couleurs vives, le blanc et les bardages brillants, sont interdits.
- **Les menuiseries et serrureries extérieures** doivent être peintes de couleur discrète. Les teintes vives et les contrastes sont interdits.

Ces dispositions ne doivent pas faire obstacle à l'expression de **l'architecture contemporaine**, dès lors que les projets s'inscrivent de façon discrète et harmonieuse dans le tissu environnant.

### Clôtures

- L'aspect des clôtures devra être précisé dans le dossier de permis de construire.
- **Les clôtures sur rue** pourront être constituées :
  - ▶ Soit d'un **mur plein limité à 1m 20** (hauteur comptée sur l'espace public), traité comme la construction principale ;
  - ▶ Soit un **mur bahut de 0,60 m** (hauteur comptée sur l'espace public) **surmonté d'un appareillage** compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages éventuellement doublé d'une haie vive composée d'espèces locales ; la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,60m. Lorsqu'un dispositif de soutènement est nécessaire, la hauteur du mur bahut pourra être rehaussée sans toutefois dépasser 1,20m.
- La reconstruction des clôtures à l'identique de l'existant est autorisée.
- Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides, devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

## Energies renouvelables

- Les **équipements liés aux énergies renouvelables** (capteurs solaires, vérandas...) doivent être intégrés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.
- **L'implantation de panneaux solaires** devra faire l'objet d'un soin particulier :
  - ▶ **En toiture**, ces panneaux seront intégrés dans la pente de la toiture et de préférence dans son épaisseur. Une harmonie avec les ouvertures en façade sera recherchée.
  - ▶ **En façade**, ils seront implantés en cohérence avec la composition de façade et les ouvertures,
  - ▶ **Au sol**, ils pourront s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les mettre en scène ou de les dissimuler.

### 2) Performance énergétique et environnementale des constructions et aménagements

Les constructions à énergie positive ou faisant preuve d'exemplarité énergétique (recours ou production d'énergie renouvelable locale) disposent d'une bonification de leurs droits à construire dans une limite de 30% de la surface de plancher, en sus des 250m<sup>2</sup> maximum autorisés.

A l'intérieur des marges de recul et de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions. Dès lors que ces dispositifs empiètent sur le domaine public, la commune sera consultée sur la possibilité de réaliser ou non ces travaux.

Les dispositifs de protection solaire peuvent s'implanter en saillie des façades dès lors qu'ils n'entraînent pas de gêne ou de risque pour autrui. Ces dispositifs ne pourront cependant pas dépasser sur le domaine public.

Les exhaussements et affouillements de sols sont autorisés qu'à la condition d'être rendus nécessaires pour l'exploitation de la géothermie.

La réalisation de locaux dédiés au stockage des déchets est obligatoire dans les constructions à vocation d'habitat collectif, d'équipement ou d'activité, d'une surface adaptée et aisément accessibles

## Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 1) Espace Vert de Pleine Terre

10% minimum de l'unité foncière doit être constitué d'espaces de pleine terre.

### 2) Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les abords de la construction doivent être traités avec soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- ▶ de la **composition des espaces libres** environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- ▶ de la **topographie et de la configuration du terrain**, afin que leur composition soit adaptée,
- ▶ de la composition végétale du terrain préexistant afin de la mettre en valeur,
- ▶ **de la situation du bâti sur le terrain**, afin de constituer un accompagnement.

• **Les terrains doivent être aménagés et entretenus** de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

• **La composition paysagère** doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.

• **La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations** (espaces verts et arbres), de préférence indigène, dans la proportion d'au moins 30 % de la surface du terrain.

• **Les aires de stationnement\*** doivent comporter des plantations. Il sera exigé un arbre pour 4 places de stationnement réparti de manière homogène.

- Toute **opération d'ensemble comportant plus de 6 logements** devra comprendre un espace de convivialité à aménager en accord avec la commune, d'une superficie au moins égale au dixième de la surface **de l'opération**.

**Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées dans le cas :**

- De travaux réalisés sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- D'équipements collectifs\* d'intérêt général,

### 3) Espaces Boisés Classés

Au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme, les espaces boisés classés repérés au plan de zonage doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création de boisements ».

## Article 7 : Stationnement

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

- **Pour les constructions à usage d'habitation**, il est exigé deux places de stationnement par logement. Dans le cas de logements sociaux, une seule place par logement sera exigée.
- **Pour les autres constructions autorisées**, le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs.
- **Pour les immeubles d'habitation et de bureaux** de plus de 500m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé l'aménagement de 3% de la surface de plancher totale du projet pour la réalisation de places de stationnement vélos et cycles.

## Partie 3 : Équipements et réseaux

### Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### Accès

L'**accès\*** des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. En outre, les accès doivent être localisés en tenant compte des éléments suivants :

- La **topographie et morphologie** des lieux dans lesquels s'insère la construction,
- La **préservation de la sécurité des personnes** (visibilité, vitesse, intensité du trafic...)
- le **type de trafic** généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...)
- Les possibilités **d'entrée et de sortie des véhicules** sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

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

Enfin, l'ensemble des voies d'accès doit être réalisé en conservant un caractère perméable des sols.

#### Voirie



Les voiries\* doivent satisfaire aux exigences de l'article R 111-5 du code de l'Urbanisme.

- **Les voies publiques ou privées**, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- En outre, **les voiries doivent être dimensionnées** en tenant compte des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.
- Toute voie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement du parcellaire et de la trame viaire environnante.
- **La voirie interne et principale de toute opération d'ensemble** doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.
- **Les voies nouvelles en impasse\*** doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

## Article 9 : Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

### Eau potable

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

### Assainissement

#### **Eaux usées**

- Lorsqu'il existe un **réseau public d'égouts**, le raccordement à ce réseau est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.
- En l'absence de réseau public d'égouts, tout projet doit comporter un **dispositif d'assainissement autonome**. L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné conformément aux préconisations du schéma d'assainissement. Le projet de construction devra en outre prévoir un raccordement futur au réseau lorsqu'il sera créé.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

#### **Eaux pluviales**

**Les eaux pluviales doivent être résorbées in situ** dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur. En cas d'impossibilité avérée et dûment démontrée, elles seront rejetées au réseau séparatif s'il existe.

Dans tous les cas, en application du règlement du SAGE Loire, un débit de fuite est imposé à tous rejets d'eau pluviale : les débits de fuite dans les milieux naturels et les réseaux seront limités à 15l/s/ha. Les volumes de rétention seront dimensionnés pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans. Toutefois, cette occurrence sera poussée à 30 ans dans les zones de forte urbanisation. Dans tous les cas, des valeurs plus contraignantes pourraient être édictées, notamment dans le cadre des PPRI.

Le débit de fuite est calculé en l/s/ha de surface aménagée pour les aménagements de surface inférieure ou égale à 1ha et en l/s/ha de bassin versant intercepté pour les aménagements de surface supérieur à 1ha.

**Nota :** Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Zone **Ui**

## CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Zones urbaines à vocation d'activités économiques.** Il s'agit d'une zone réservée principalement aux établissements industriels et artisanaux, aux dépôts, aux installations publiques ou privées.

La zone Ui comprend un **sous-secteur Uia**, correspondant à **la zone d'activités artisanales de Semène**.

La zone Ui comporte un **sous-secteur Uie** destiné à accueillir, en plus des activités économiques, des équipements publics, sportifs et de loisirs.

## Partie 1 : Usage des sols et destination des constructions

### Article 1 : Usages et affectations des sols, types d'activités interdites, destinations ou sous-destinations interdites

#### Sont interdits :

**a) Les constructions neuves** à usage :

- D'exploitation agricole et forestière,
- D'habitation, sans lien avec une activité économique,
- D'hébergement hôtelier et touristique,

**b) Le camping\*** hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes \*, et des habitations légères de loisirs \*.

**c) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes:**

- Les parcs d'attraction\* ouverts au public,

**d) L'ouverture de carrières,**

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

**f) Les établissements d'enseignement,**

**g) Les établissements de santé ou d'action sociale,**

**i) Les autres équipements recevant du public.**

### Article 2 : Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations ou sous-destinations soumis à des conditions particulières

#### Sont admis sous conditions :

**a) les constructions neuves** à usage :

- D'habitation\*, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente dans la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone,
- D'équipements d'intérêt collectif et de service public, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

**b) L'aménagement et l'extension** des constructions autorisées dans la zone.

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

**d) la reconstruction à l'identique des bâtiments** non conformes au règlement de la zone régulièrement édifiés détruits ou démolis dans un délai de moins de dix ans sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation et que le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement

**e) Les annexes**, lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone et dans la limite totale de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une annexe par tènement,

**f) Les piscines** lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction à usage d'habitation existante ou autorisée dans la zone,

**g) les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils soient réalisés par des services ou établissements publics ou la collectivité.

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

#### **En zone Uie, sont autorisés :**

- **Les équipements sportifs et de loisirs**, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,
- **Les autres équipements recevant du public**, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

## Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

## Partie 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementales et paysagère

### Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

#### 1) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

##### **Modalité de calcul du retrait**

Le retrait\* des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement\*.

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

##### **Règle d'implantation**

Toute construction nouvelle doit être édifiée avec un retrait\* de **3 mètres minimum de l'alignement**.

Toute construction nouvelle devra être édifiée à plus de 6 mètres du domaine public du chemin de fer.

**Des implantations différentes** de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour l'aménagement, la surélévation ou l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- Pour les constructions réalisées en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- Selon la prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- Pour les constructions réalisées dans des secteurs protégés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnement architectural du bâti existant ou du secteur ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
- Pour la préservation ou la mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ou sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur » ;
- Pour la préservation des vues et des dégagements visuels dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;
- Selon la prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment...), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- Pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment ;
- Pour la réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

## 2) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### Définition

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 4 alinéa 1.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions, travaux ou ouvrages ayant **une hauteur maximale de 0,60** mètre à compter du sol naturel.

### Règle d'implantation

Les constructions doivent s'implanter soit :

- **en limite séparative**, sous réserve qu'il ne s'agisse pas d'une limite de la zone Ui,
- **En retrait\***, à **une distance minimale de 4 m** des limites séparatives

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction intéresse un côté complet d'îlot, la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- Dans le cas d'une servitude de cour commune établie en application de l'article L.471-1 du Code de l'urbanisme ;
- Dans le cas d'une servitude d'utilité publique ou servitude privée ne permettant pas une implantation en limite séparative ;
- Pour l'aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie aux articles 7.4.1 et 7.4.2.1 ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- Pour les constructions réalisées en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- Selon la prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- Pour les constructions réalisées dans des secteurs protégés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ou du secteur ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
- Pour la préservation ou la mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ou sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur » ;
- Pour la préservation des vues et des dégagements visuels dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;
- Selon la prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment...), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- Pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation particulière ;
- Pour la réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

## 3) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

Non réglementé

## 4) Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau

Toute nouvelle construction ne pourra s'implanter à moins de 10m du haut de la berge d'un cours d'eau.

## 5) Emprise au sol

Non réglementé

## 6) Hauteur maximum des constructions

La hauteur (H) d'un bâtiment est la distance comptée entre l'égout de toiture et le terrain naturel avant travaux, au point le plus défavorable du terrain au pied de la façade concernée.

**La hauteur maximale des constructions est fixée à 15m.**

**Dans le secteur Uia, la hauteur maximale des constructions est fixée à :**

- **7 mètres en terrain plat** avec une pente inférieure à 10%.
- **8 mètres pour les terrains avec une pente** comprise entre 10 et 20%.
- **9 mètres pour les terrains avec une pente** supérieure ou égale à 20%.

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour les travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes ayant une hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction ;
- Pour les constructions, travaux ou ouvrages qui, compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées, réclament des hauteurs plus importantes ;
- Pour les constructions insérées au sein de constructions d'une hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de garantir un épannelage harmonieux ;
- Pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite une hauteur différente ;
- Pour la réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement ;
- Pour l'aménagement ou la reconstruction après sinistre des bâtiments existants, la hauteur maximum pourra être égale à la hauteur existante.

## Article 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

### 1) Aspect extérieur des constructions

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

- **L'insertion de la construction** dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article.
- Les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont d'un type **régional affirmé étranger** à la région sont interdites.
- **Les imitations de matériaux** (fausses briques, faux pans de bois, etc.) sont interdits.

### Tenue des parcelles

Les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

### Constructions

L'aspect des constructions sera compatible avec l'environnement en tenant compte d'une harmonie des volumes et des couleurs.

### Clôtures

L'édification de clôtures est soumise à déclaration

### Énergies renouvelables

- Les **équipements liés aux énergies renouvelables** (capteurs solaires, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

· Pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.

· **L'implantation de panneaux solaires** devra faire l'objet d'un soin particulier :

- ▶ **En toiture**, ces panneaux seront intégrés dans la pente de la toiture et de préférence dans son épaisseur. Une harmonie avec les ouvertures en façade sera recherchée.
- ▶ **En façade**, ils seront implantés en cohérence avec la composition de la façade et des ouvertures,
- ▶ **Au sol**, ils pourront s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les mettre en scène ou de les dissimuler.

## 2) Performance énergétique et environnementale des constructions et aménagements

Les constructions à énergie positive ou faisant preuve d'exemplarité énergétique (recours ou production d'énergie renouvelable locale) disposent d'une bonification de leurs droits à construire dans une limite de 30% de la surface de plancher.

A l'intérieur des marges de recul et de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions. Dès lors que ces dispositifs empiètent sur le domaine public, la commune sera consultée sur la possibilité de réaliser ou non ces travaux.

Les dispositifs de protection solaire peuvent s'implanter en saillie des façades dès lors qu'ils n'entraînent pas de gêne ou de risque pour autrui. Ces dispositifs ne pourront cependant pas dépasser sur le domaine public.

Les exhaussements et affouillements de sols sont autorisés qu'à la condition d'être rendus nécessaires pour l'exploitation de la géothermie.

La réalisation de locaux dédiés au stockage des déchets est obligatoire dans les constructions à vocation d'habitat collectif, d'équipement ou d'activité, d'une surface adaptée et aisément accessibles

## Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 1) Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les abords de la construction doivent être traités avec soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- De la **composition des espaces libres** environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- De la **topographie et de la configuration du terrain**, afin que leur composition soit adaptée,
- De la composition végétale du terrain préexistant afin de la mettre en valeur,
- **De la situation du bâti sur le terrain**, afin de constituer un accompagnement.

**Les terrains doivent être aménagés et entretenus** de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

**Les aires de stationnement doivent être plantées avec 1 arbre minimum pour 4 places.**

## Article 7 : Stationnement

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

**Pour les constructions à usage d'habitation**, il est exigé une place et demie de stationnement par logement.

**Pour les constructions à usage d'activités**, le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service, et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs.

Pour les immeubles d'habitation et de bureaux de plus de 500m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé l'aménagement de 3% de la surface de plancher totale du projet pour la réalisation de places de stationnement vélos et cycles.

## Partie 3 : Équipements et réseaux

### Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### Accès

L'accès\* des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. En outre, les accès doivent être localisés en tenant compte des éléments suivants :

- La **topographie et morphologie** des lieux dans lesquels s'insère la construction,
- La **préservation de la sécurité des personnes** (visibilité, vitesse, intensité du trafic...)
- le **type de trafic** généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...)
- Les possibilités **d'entrée et de sortie des véhicules** sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

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

Enfin, l'ensemble des voies d'accès doit être réalisé en conservant un caractère perméable des sols.

#### Voirie

Les voiries\* doivent satisfaire aux exigences de l'article R 111-5 du code de l'Urbanisme.

- Les **voies publiques ou privées**, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- En outre, **les voiries doivent être dimensionnées** en tenant compte des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.
- Toute voie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement du parcellaire et de la trame viaire environnante.
- La **voirie interne et principale de toute opération d'ensemble** doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

Les **voies nouvelles en impasse\*** doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

### Article 9 : Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

#### Eau potable



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

### **Assainissement**

#### ***Eaux usées***

Toute construction productrice d'eaux usées doit être raccordée au **réseau public d'assainissement**.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout.

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

Les eaux pluviales seront rejetées **au réseau séparatif** s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans tous les cas, en application du règlement du SAGE Loire, un débit de fuite est imposé à tous rejets d'eau pluviale : les débits de fuite dans les milieux naturels et les réseaux seront limités à 15l/s/ha. Les volumes de rétention seront dimensionnés pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans. Toutefois, cette occurrence sera poussée à 30 ans dans les zones de forte urbanisation. Dans tous les cas, des valeurs plus contraignantes pourraient être édictées, notamment dans le cadre des PPRI.

Le débit de fuite est calculé en l/s/ha de surface aménagée pour les aménagements de surface inférieure ou égale à 1ha et en l/s/ha de bassin versant intercepté pour les aménagements de surface supérieur à 1ha.

**Nota :** Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Zone **AU**

## CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

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

**La vocation principale de cette zone est l'habitat, mais les équipements collectifs, les activités d'accompagnement (petits commerces, bureaux, services etc.) sont également admis.**

**La zone AU comporte :**

- **Un sous-secteur 1AU qui est urbanisable directement au regard des OAP ;**
- **un sous-secteur 2AU qui nécessitera une modification ou une révision du présent document d'urbanisme pour être ouverte à l'urbanisation.**

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

## Partie 1 : Usage des sols et destination des constructions

### Article 1 : Usages et affectations des sols, types d'activités interdites, destinations ou sous-destinations interdites

#### **Sont interdits :**

a) les constructions neuves à usage :

- Industriel,
- D'exploitation agricole et forestière,
- D'entrepôt,
- D'hébergement hôtelier et touristique,
- De commerce de gros,
- De cinéma.

b) **le camping et le stationnement des caravanes\*** hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes\*, et des habitations légères de loisirs\*.

c) **les autres occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les parcs d'attraction\* ouverts au public,
- Les dépôts de véhicules\*
- Les garages collectifs de caravanes\*,

d) **l'ouverture de carrières\***

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

### Article 2 : Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations ou sous-destinations soumis à des conditions particulières

#### **Sont admis sous conditions :**

a) **L'aménagement\* et l'extension\* des constructions existantes** sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement de destination\* contraire au statut de la zone.

b) **la reconstruction à l'identique des bâtiments** non conformes au règlement de la zone régulièrement édifiés détruits ou démolis dans un délai de moins de dix ans sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation et que le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement

c) **L'aménagement\* dans le volume existant** des constructions à usage d'habitation, de bureaux et de services et d'artisanat, sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol\* soit au moins égale à 60 m<sup>2</sup>.

d) **L'extension\* des constructions existantes** à usage d'habitation, de bureaux et de services et d'artisanat sous réserve que la SHON\* totale après travaux n'excède pas 250m<sup>2</sup>.

e) **Les piscines** lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone,

f) **les équipements d'intérêt collectif et de service public**, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils soient réalisés par des services ou établissements publics ou la collectivité.

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

h) **les constructions à usage :**

- **D'activités économiques tertiaires** (bureaux, activités libérales, artisanat, ...) dans la limite de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- **D'habitation** dans la limite de 250m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum.

### Dispositions particulières

Les constructions sont autorisées à condition qu'elles s'inscrivent dans une opération d'ensemble compatible avec l'aménagement de l'ensemble de la zone et sous réserve de la réalisation de tous les équipements nécessaires.

## Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

## Partie 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementales et paysagère

### Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

#### 1) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement\*.

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

### Règle d'implantation

**Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement\*.**

**Des implantations différentes** de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour l'aménagement, la surélévation ou l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- Pour les constructions réalisées en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- Selon la prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- Pour les constructions réalisées dans des secteurs protégés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ou du secteur ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
- Pour la préservation ou la mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ou sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur » ;
- Pour la préservation des vues et des dégagements visuels dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;
- Selon la prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment...), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;

- Pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment ;
- Pour la réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

## 2) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 4 alinéa 1. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions, travaux ou ouvrages ayant **une hauteur maximale de 0,60** mètre à compter du sol naturel.

### Règle générale d'implantation

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de **4 m des limites séparatives**.

**Les bâtiments annexes** (abris à bois, garage...) d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur à l'égout n'excédant pas 3,5m peuvent être implantés en limite ou en retrait minimum de 1 m.

### Règles particulières

Le long des cours d'eau secondaires, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de **10m de l'axe du cours d'eau**.

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction intéresse un côté complet d'îlot, la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- Dans le cas d'une servitude de cour commune établie en application de l'article L.471-1 du Code de l'urbanisme ;
- Dans le cas d'une servitude d'utilité publique ou servitude privée ne permettant pas une implantation en limite séparative ;
- Pour l'aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie aux articles 7.4.1 et 7.4.2.1 ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- Pour les constructions réalisées en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- Selon la prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière ;
- Pour les constructions réalisées dans des secteurs protégés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ou du secteur ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain ;
- Pour la préservation ou la mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende « espaces boisés classés », « espaces boisés classés ponctuels – arbre remarquable » ou sous la légende « espaces végétalisés à mettre en valeur » ;
- Pour la préservation des vues et des dégagements visuels dès lors, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics ;
- Selon la prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment...), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- Pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation particulière ;
- Pour la réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

## 3) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

Non réglementé.

### 1) Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau

Toute nouvelle construction ne pourra s'implanter à moins de 10m du haut de la berge d'un cours d'eau.

#### 4) Emprise au sol

Non réglementé.

#### 5) Hauteur maximum des constructions

La hauteur (H) d'un bâtiment est la distance comptée entre l'égout de toiture et le terrain naturel avant travaux, au point le plus défavorable du terrain au pied de la façade concernée.

**La hauteur maximale des constructions est fixée à :**

- **7 mètres en terrain plat** avec une pente inférieure à 10%.
- **8 mètres pour les terrains avec une pente** comprise entre 10 et 20%.
- **9 mètres pour les terrains avec une pente** supérieure ou égale à 20%.

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour les travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes ayant une hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction ;
- Pour les constructions, travaux ou ouvrages qui, compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées, réclament des hauteurs plus importantes ;
- Pour les constructions insérées au sein de constructions d'une hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de garantir un épannelage harmonieux ;
- Pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite une hauteur différente ;
- Pour la réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement ;
- Pour l'aménagement ou la reconstruction après sinistre des bâtiments existants, la hauteur maximum pourra être égale à la hauteur existante.

## Article 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

### 2) Aspect extérieur des constructions

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

- **L'insertion de la construction** dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article.
- Les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont d'un type **régional affirmé étranger** à la région sont interdites.
- **Les imitations de matériaux** (fausses briques, faux pans de bois, etc.) sont interdits.
- Les couleurs des enduits, des menuiseries doivent être conformes à l'une de celles du **nuancier déposé en Mairie**.

### Toitures

- **Les toitures terrasses** sont autorisées à condition qu'elles ne couvrent pas les bâtiments les plus importants mais les volumes accolés ou qu'elles assurent la jonction entre deux volumes.
- **La pente des toits** doit être inférieure à 30° (57 %).
- **Les couvertures** doivent être réalisées en tuiles à ondes prononcées de couleur rouge. **Pour les bâtiments autres qu'à usage d'habitation** les matériaux utilisés doivent être tels qu'ils puissent être apparentés comme aspects et comme couleur à la tuile de couleur rouge teintée dans la masse.
- La rénovation à l'identique de l'existant est autorisée.

### Façades

Plan Local d'Urbanisme d'Aurec-sur-Loire – Règlement – Dossier d'Approbation

- **Maçonnerie destinées à être enduites** (parpaings, brique creuse...) : l'enduit sera de teinte ocre claire ou gris, d'aspect gratté ou brossé. Les enduits projetés à la tyrolienne sont interdits.
  - **Maçonneries de pierres apparentes** : le rejointoiement sera réalisé au mortier de chaux au même nu que la pierre. Les joints lissés au fer sont interdits.
  - **Bardages** : l'aspect et la couleur des bardages doit être en harmonie avec l'environnement. Les couleurs devront être neutres. Les couleurs vives, le blanc et les bardages brillants, sont interdits.
  - **Les menuiseries et serrureries extérieures** doivent être peintes de couleur discrète. Les teintes vives et les contrastes sont interdits.
- Ces dispositions ne doivent pas faire obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine, dès lors que les projets s'inscrivent de façon discrète et harmonieuse dans le tissu environnant.

### Clôtures

- L'aspect des clôtures devra être précisé dans le dossier de permis de construire.
- **Les clôtures sur rue** pourront être constituées :
  - ▶ Soit d'un **mur plein limité à 1m 20** (hauteur comptée sur l'espace public), traité comme la construction principale ;
  - ▶ Soit un **mur bahut de 0,60 m** (hauteur comptée sur l'espace public) **surmonté d'un appareillage** compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages éventuellement doublé d'une haie vive composée d'espèces locales ; la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,60m. Lorsqu'un dispositif de soutènement est nécessaire, la hauteur du mur bahut pourra être rehaussée sans toutefois dépasser 1,20m.
- La reconstruction des clôtures à l'identique de l'existant est autorisée.
- Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides, devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

### Energies renouvelables

- Les **équipements liés aux énergies renouvelables** (capteurs solaires, vérandas...) doivent être intégrés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.
- **L'implantation de panneaux solaires** devra faire l'objet d'un soin particulier :
  - ▶ **En toiture**, ces panneaux seront intégrés dans la pente de la toiture et de préférence dans son épaisseur. Une harmonie avec les ouvertures en façade sera recherchée.
  - ▶ **En façade**, ils seront implantés en cohérence avec la composition de façade et les ouvertures,
  - ▶ **Au sol**, ils pourront s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les mettre en scène ou de les dissimuler.

### 3) Performance énergétique et environnementale des constructions et aménagements

Les constructions à énergie positive ou faisant preuve d'exemplarité énergétique (recours ou production d'énergie renouvelable locale) disposent d'une bonification de leurs droits à construire dans une limite de 30% de la surface de plancher, en sus des 250m<sup>2</sup> maximum autorisés.

A l'intérieur des marges de recul et de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions. Dès lors que ces dispositifs empiètent sur le domaine public, la commune sera consultée sur la possibilité de réaliser ou non ces travaux.

Les dispositifs de protection solaire peuvent s'implanter en saillie des façades dès lors qu'ils n'entraînent pas de gêne ou de risque pour autrui. Ces dispositifs ne pourront cependant pas dépasser sur le domaine public.

Les exhaussements et affouillements de sols sont autorisés qu'à la condition d'être rendus nécessaires pour l'exploitation de la géothermie.

La réalisation de locaux dédiés au stockage des déchets est obligatoire dans les constructions à vocation d'habitat collectif, d'équipement ou d'activité, d'une surface adaptée et aisément accessibles

## Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 1) Espace Vert de Pleine Terre

10% minimum de l'unité foncière doit être constitué d'espaces de pleine terre.

### 2) Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les abords de la construction doivent être traités avec soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- ▶ de la **composition des espaces libres** environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
  - ▶ de la **topographie et de la configuration du terrain**, afin que leur composition soit adaptée,
  - ▶ de la composition végétale du terrain préexistant afin de la mettre en valeur,
  - ▶ **de la situation du bâti sur le terrain**, afin de constituer un accompagnement.
- **Les terrains doivent être aménagés et entretenus** de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.
  - **La composition paysagère** doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.
  - **La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations** (espaces verts et arbres), de préférence indigène, dans la proportion d'au moins 30 % de la surface du terrain.
  - **Les aires de stationnement\*** doivent comporter des plantations. Il sera exigé un arbre pour 4 places de stationnement réparti de manière homogène.
  - Toute **opération d'ensemble comportant plus de 6 logements** devra comprendre un espace de convivialité planté à aménager en accord avec la commune, d'une superficie au moins égale au dixième de la surface **de l'opération**.
- Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées dans le cas :**
- De travaux réalisés sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
  - D'équipements collectifs\* d'intérêt général,

## Article 7 : Stationnement

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

- **Pour les constructions à usage d'habitation**, il est exigé deux places de stationnement par logement. Dans le cas de logements sociaux, une seule place par logement sera exigée.
- **Pour les autres constructions autorisées**, le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs.
- **Pour les immeubles d'habitation et de bureaux** de plus de 500m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé l'aménagement de 3% de la surface de plancher totale du projet pour la réalisation de places de stationnement vélos et cycles.



## Partie 3 : Équipements et réseaux

### Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### Accès

L'**accès\* des constructions** doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. En outre, les accès doivent être localisés en tenant compte des éléments suivants :

- La **topographie et morphologie** des lieux dans lesquels s'insère la construction,
- La **préservation de la sécurité des personnes** (visibilité, vitesse, intensité du trafic...)
- le **type de trafic** généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...)
- Les possibilités **d'entrée et de sortie des véhicules** sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

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

Enfin, l'ensemble des voies d'accès doit être réalisé en conservant un caractère perméable des sols.

#### Voirie

Les voiries\* doivent satisfaire aux exigences de l'article R 111-5 du code de l'Urbanisme.

- **Les voies publiques ou privées**, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- En outre, **les voiries doivent être dimensionnées** en tenant compte des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.
- Toute voie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement du parcellaire et de la trame viaire environnante.
- **La voirie interne et principale de toute opération d'ensemble** doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.
- **Les voies nouvelles en impasse\*** doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

### Article 9 : Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

#### Eau potable

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

#### Assainissement

##### **Eaux usées**

- Lorsqu'il existe un **réseau public d'égouts**, le raccordement à ce réseau est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

- En l'absence de réseau public d'égouts, tout projet doit comporter un **dispositif d'assainissement autonome**. L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné conformément aux préconisations du schéma d'assainissement. Le projet de construction devra en outre prévoir un raccordement futur au réseau lorsqu'il sera créé.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

### ***Eaux pluviales***

**Les eaux pluviales doivent être résorbées in situ** dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur. En cas d'impossibilité avérée et dûment démontrée, elles seront rejetées au réseau séparatif s'il existe.

Dans tous les cas, en application du règlement du SAGE Loire, un débit de fuite est imposé à tous rejets d'eau pluviale : les débits de fuite dans les milieux naturels et les réseaux seront limités à 15l/s/ha. Les volumes de rétention seront dimensionnés pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans. Toutefois, cette occurrence sera poussée à 30 ans dans les zones de forte urbanisation. Dans tous les cas, des valeurs plus contraignantes pourraient être édictées, notamment dans le cadre des PPRI.

Le débit de fuite est calculé en l/s/ha de surface aménagée pour les aménagements de surface inférieure ou égale à 1ha et en l/s/ha de bassin versant intercepté pour les aménagements de surface supérieur à 1ha.

**Nota :** Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Zone **A**

## CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.**

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

- **Ap** : Secteur agricole protégé où toutes les constructions nouvelles sont interdites.
- **Ae** : Secteur agricole ordinaire, où sont admises dans certaines conditions les constructions nécessaires à l'activité des exploitations agricoles\*.

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

## Partie 1 : Usage des sols et destination des constructions

### Article 1 : Usages et affectations des sols, types d'activités interdites, destinations ou sous-destinations interdites

#### **Sont interdits :**

Dans le secteur Ap, toutes constructions neuves.

Dans le secteur Ae :

**a) les constructions neuves à usage :**

- D'habitation autres que celles nécessaires à l'activité des exploitations agricoles\*,
- D'hébergement hôtelier et touristique,
- De commerce et activités de service,
- D'équipements d'intérêt collectif et de service public, sauf les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées,
- D'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires,

**b) le camping et le stationnement des caravanes\*** hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes \*, et des habitations légères de loisirs \*.

**c) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les parcs d'attractions\* ouverts au public,
- Les aires de jeux et de sports\* ouvertes au public,
- Les aires de stationnement\* ouvertes au public,
- Les dépôts de véhicules\*,
- Les garages collectifs de caravanes\*.

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

### Article 2 : Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations ou sous-destinations soumis à des conditions particulières

#### **Sont admis sous conditions :**

**a) Dans le secteur Ae, les constructions neuves à usage :**

- **D'exploitation agricole et forestière.**
- **D'habitation**, lorsqu'elles sont nécessaires aux besoins de l'exploitation et qu'elles respectent les distances d'implantation par rapport aux autres exploitations agricoles, dans une limite de 250m<sup>2</sup> de surface de plancher totale.
- **D'annexes\*** lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite totale de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une annexe par tènement.
- **De piscines** lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante.

**b) Les travaux suivants concernant les constructions existantes sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol\* soit au moins égale à 60 m<sup>2</sup> :**

- **L'aménagement\* et l'extension\*** des constructions à usage d'habitation sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande, que l'emprise au sol\* soit au moins égale à 60 m<sup>2</sup> et que la surface de plancher\* totale après travaux n'excède pas 250m<sup>2</sup>,
  - **la reconstruction à l'identique des bâtiments** non conformes au règlement de la zone régulièrement édifiés détruits ou démolis dans un délai de moins de dix ans sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation et que le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement,
  - **L'aménagement\*** des constructions existantes pour un usage touristique,
- c) Les affouillements et exhaussements de sol\* dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.
- d) Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.
- e) les aires de stationnement\* non imperméabilisées ouvertes au public.
- f) les commerces, en lien avec une activité agricole, dans une limite de 250m<sup>2</sup> de surface de plancher totale.

### **Dispositions particulières :**

**Les travaux** sur les entités faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 144-2 du Code de l'Urbanisme et identifiées au plan de zonage comme « petit patrimoine à préserver », doivent contribuer à la préservation des caractéristiques historiques, esthétiques ou paysagères de ces éléments.

## Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

# Partie 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementales et paysagère

## Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

### 1) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le retrait\* des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement\*.

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

### **Règles d'implantation**

Sauf indication contraire portée au plan (marges de recul sur les routes départementales hors agglomération), les façades sur voie des constructions s'implanteront avec un **retrait\* minimum de 5 m**.

### 2) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6. Le retrait

est la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions, travaux ou ouvrages ayant une hauteur maximale de 0,60 mètre à compter du sol naturel.

### **Règle générale d'implantation**

#### **Les constructions doivent s'implanter :**

- **soit en retrait\*** des limites séparatives à une distance au moins égale 4 mètres
- **soit en limite séparative**, à condition qu'il ne s'agisse pas d'une limite de la zone A.

Des implantations différentes de celle fixée ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les aménagements\*, extensions\* et reconstructions\* de bâtiments existants
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*

#### **3) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle**

A l'exception du secteur Na, les annexes doivent être implantées à un maximum de 20m de la construction principale.

#### **4) Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau**

Toute nouvelle construction ne pourra s'implanter à moins de 10m du haut de la berge d'un cours d'eau.

#### **5) Emprise au sol**

L'emprise au sol totale des annexes ne devra pas dépasser 40m<sup>2</sup> de surface de plancher.

L'emprise au sol des extensions ne devra pas dépasser 33% de la surface de plancher totale initiale de la construction à condition que la surface de plancher totale initiale soit supérieure à 60m<sup>2</sup> et que la surface de plancher totale de la construction après travaux n'excède pas 250m<sup>2</sup> de surface de plancher (existant+extension).

#### **6) Hauteur maximum des constructions**

La hauteur (H) d'un bâtiment est la distance comptée entre l'égout de toiture et le terrain naturel avant travaux, au point le plus défavorable du terrain au pied de la façade concernée.

#### **La hauteur maximale des constructions est fixée à :**

- **7 m** pour les constructions à **usage d'habitation**.
- **12 m** pour les bâtiments agricoles est autorisée quand elle est justifiée par des problématiques techniques liées à la production, et cela n'a pas d'impact sur l'intégration paysagère du bâtiment (notamment en ligne de crête). La hauteur maximale des silos agricoles n'est pas règlementée.
- **3,5 m** pour les **annexes**.

## **Article 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

### **1) Aspect extérieur des constructions**

En référence à l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

- **L'insertion de la construction** dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article.
- Les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont d'un type **régional affirmé étranger** à la région sont interdites.
- **Les imitations de matériaux** (fausses briques, faux pans de bois, etc.) sont interdits.

### Insertion dans le site et adaptation au terrain

- Les constructions devront être **étudiées en fonction du relief** et adaptées à celui-ci :
  - ▶ Sur les terrains en pente, les mouvements de terre devront respecter au mieux le terrain naturel et se feront sans apport de remblai
  - ▶ Sur terrain plat, les buttes de terre supérieures à 2m sont interdites.
- D'une manière générale, les pentes de terre devront s'effectuer en pente douce et respecter au mieux le terrain naturel.

### Toitures

- **La pente des toits** doit être inférieure à 30° (57 %).
- Pour les **bâtiments à usage d'habitation** les couvertures doivent avoir l'aspect de tuiles à ondes prononcées de couleur rouge.
- Pour les **bâtiments autres qu'à usage d'habitation** d'autres matériaux sont autorisés à condition qu'ils soient de couleur rouge se rapprochant de la teinte des tuiles. Des dérogations peuvent être accordées aux bâtiments agricoles de type "tunnel", à condition que leur insertion paysagère soit étudiée avec le plus grand soin.
- **Les toitures terrasses** sont autorisées à condition qu'elles s'insèrent dans un projet architectural contemporain et qu'elles ne portent pas atteinte au caractère urbain et/ou environnemental de la zone.

### Façades

- **Maçonnerie destinées à être enduites** (parpaings, brique creuse...) : l'enduit sera de teinte ocre claire ou gris, d'aspect gratté ou brossé. Les enduits projetés à la tyrolienne sont interdits.
- **Maçonneries de pierres apparentes** : le rejointoiement sera réalisé au mortier de chaux au même nu que la pierre. Les joints lissés au fer sont interdits.
- **Bardages** : l'aspect et la couleur des bardages doit être en harmonie avec l'environnement. Les couleurs devront être neutres. Les couleurs vives, le blanc et les bardages brillants, sont interdits.
- **Les menuiseries et serrureries extérieures** doivent être peintes de couleur discrète. Les teintes vives et les contrastes sont interdits.

### Clôtures

Les clôtures tant à l'alignement que sur les limites séparatives seront le moins visibles possibles.

### Energies renouvelables

- Les **équipements liés aux énergies renouvelables** (capteurs solaires, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.
- Pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.
- **L'implantation de panneaux solaires** devra faire l'objet d'un soin particulier :
  - ▶ **En toiture**, ces panneaux seront intégrés dans la pente de la toiture et de préférence dans son épaisseur. Une harmonie avec les ouvertures en façade sera recherchée.
  - ▶ **En façade**, ils seront implantés en cohérence avec la composition de la façade et des ouvertures,
  - ▶ **Au sol**, ils pourront s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les mettre en scène ou de les dissimuler.

#### 2) Performance énergétique et environnementale des constructions et aménagements

Les constructions à énergie positive ou faisant preuve d'exemplarité énergétique (recours ou production d'énergie renouvelable locale) disposent d'une bonification de leurs droits à construire dans une limite de 30% de la surface de plancher, en sus des 250m<sup>2</sup> maximum autorisés.

A l'intérieur des marges de recul et de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions. Dès lors que ces dispositifs empiètent sur le domaine public, la commune sera consultée sur la possibilité de réaliser ou non ces travaux.

Les dispositifs de protection solaire peuvent s'implanter en saillie des façades dès lors qu'ils n'entraînent pas de gêne ou de risque pour autrui. Ces dispositifs ne pourront cependant pas dépasser sur le domaine public.

Les exhaussements et affouillements de sols sont autorisés qu'à la condition d'être rendus nécessaires pour l'exploitation de la géothermie.

La réalisation de locaux dédiés au stockage des déchets est obligatoire dans les constructions à vocation d'habitat collectif, d'équipement ou d'activité, d'une surface adaptée et aisément accessibles.

## Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 1) Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les abords de la construction doivent être traités avec soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- De la **composition des espaces libres** environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- De la **topographie et de la configuration du terrain**, afin que leur composition soit adaptée,
- **De la composition végétale du terrain préexistant** afin de la mettre en valeur,
- **De la situation du bâti sur le terrain**, afin de constituer un accompagnement.

### 2) Ensembles à protéger

#### **Les Espaces Boisés Classés**

Au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme, les espaces boisés classés repérés au plan de zonage doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création de boisements ».

#### **Les Espaces Paysagers à préserver**

Les espaces localisés au plan de zonage, au titre de l'article L 144-2 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain. Ces espaces resteront à dominante naturelle et/ou végétale.

De manière générale, les alignements d'arbres, les haies et les arbres remarquables existants dans la zone doivent être maintenus autant que possible.

## Article 7 : Stationnement

Les places de stationnement sont déterminées en fonction de la nature de la construction et des besoins générés.

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

## Partie 3 : Équipements et réseaux

### Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### **Accès**

L'accès\* des constructions doit être assuré par **une voie publique ou privée** et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.



En outre, les accès doivent être localisés en tenant compte des éléments suivants :

- La **topographie et morphologie** des lieux dans lesquels s'insère la construction,
- La **préservation de la sécurité des personnes** (visibilité, vitesse, intensité du trafic...)
- le **type de trafic** généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...)
- Les possibilités **d'entrée et de sortie** des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

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

Enfin, l'ensemble des voies d'accès doit être réalisé en conservant un caractère perméable des sols.

### Voirie

Les voiries\* doivent satisfaire aux exigences de l'article R 111-5 du code de l'Urbanisme.

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

## Article 9 : Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

### Eau potable

Lorsqu'il existe un réseau d'eau potable, le raccordement des constructions nécessitant l'emploi d'eau à ce réseau est obligatoire. En l'absence de réseau d'eau potable, des dispositions techniques permettant l'alimentation des constructions sont autorisées dans le cadre de la réglementation en vigueur.

### Assainissement

#### **Eaux usées**

- Lorsqu'il existe **un réseau public d'égouts**, le raccordement à ce réseau est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout. Si un traitement spécifique est prévu il peut faire l'objet d'une convention de rejet définissant ses caractéristiques.
- En l'absence de réseau public d'égouts, tout projet doit comporter un **dispositif d'assainissement autonome**. L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné conformément aux préconisations édictées dans l'étude technique reportée dans l'annexe sanitaire.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

#### **Eaux pluviales**

En cas d'absence de réseaux ou en cas de réseaux insuffisants, les eaux pluviales devront être recueillies et canalisées à l'intérieur de la propriété. Le constructeur réalisera sur son terrain, à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés permettant le stockage temporaire ou non, avec une évacuation limitée vers un déversoir sous réserve des dispositions réglementaires en vigueur. L'infiltration « in situ » sera privilégiée.

Dans tous les cas, en application du règlement du SAGE Loire, un débit de fuite est imposé à tous rejets d'eau pluviale : les débits de fuite dans les milieux naturels et les réseaux seront limités à 15l/s/ha. Les volumes de rétention seront dimensionnés pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans. Toutefois, cette occurrence sera poussée à 30 ans dans les zones de forte urbanisation. Dans tous les cas, des valeurs plus contraignantes pourraient être édictées, notamment dans le cadre des PPRI.

Le débit de fuite est calculé en l/s/ha de surface aménagée pour les aménagements de surface inférieure ou égale à 1ha et en l/s/ha de bassin versant intercepté pour les aménagements de surface supérieure à 1ha.

**NOTA** : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Zone **N**

## CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Zone naturelle et forestière à protéger en raison :**

- **Soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;**
- **Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;**
- **soit de leur caractère d'espaces naturels.**

La zone se subdivise en plusieurs secteurs correspondant à un règlement particulier :

- **Le secteur Neh** à préserver au regard de la valeur environnementale et hydrologique. Il correspond aux boisements, au fleuve Loire et à ses abords immédiats. Seul l'aménagement des constructions dans le volume existant y est autorisé, ainsi que les serres pour les cultures potagères en **sous-secteur Neh1**
- **Le secteur NL** destiné aux activités de loisirs.
- **Le secteur Nj** destiné à l'accueil de jardins familiaux.

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

## Partie 1 : Usage des sols et destination des constructions

### Article 1 : Usages et affectations des sols, types d'activités interdites, destinations ou sous-destinations interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature qui ne sont pas visées à l'article N2.

### Article 2 : Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations ou sous-destinations soumis à des conditions particulières

#### **Sont admis sous conditions :**

##### ***Dans le secteur Neh :***

- a) l'aménagement\* dans le volume existant des constructions à usage d'habitation et d'activités économiques, sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol\* soit au moins égale à 60 m<sup>2</sup>.
- b) L'extension\* des constructions existantes à usage d'habitation sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande, que l'emprise au sol\* soit au moins égale à 60 m<sup>2</sup> et que la surface de plancher\* totale après travaux n'excède pas 250m<sup>2</sup>.
- c) Les annexes, lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite totale de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une annexe par tènement.
- d) les constructions à usage de piscine lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante.
- e) les aires de stationnement\* non imperméabilisées ouvertes au public.
- f) les équipements d'intérêt collectif et de service publics dans la mesure où ils sont compatibles avec le caractère de la zone.
- g) les serres pour les cultures potagères dans le sous-secteur Neh1.

##### ***Dans le secteur NL :***

- a) Les constructions neuves à usage :
  - D'équipement d'intérêt collectif et de service publics liés aux activités de loisirs,
  - D'hébergement hôtelier et touristique,
  - D'habitation si elle est nécessaire à la bonne gestion de l'espace de loisir,
  - D'artisanat et de commerce de détail,
  - D'habitation à condition qu'elles soient en lien avec les activités de loisirs,
  - De locaux techniques, à conditions qu'elles soient en lien avec l'activité de loisirs.
- b) L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes\*, et des habitations légères de loisirs \*
- c) les aires de jeux et de sports\* ouvertes au public
- d) Les annexes, lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite totale de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une annexe par tènement.
  - Les constructions à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier et de commerce à condition qu'elles soient en lien avec le fonctionnement de la zone de loisir.
- e) les constructions à usage de piscine lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante.
- f) les aires de stationnement\* non imperméabilisées ouvertes au public

**Dans le secteur Nj :**

- a) Les abris de jardins d'une surface de plancher maximum de 20m<sup>2</sup> par abris,
- b) Les aménagements et activités compatibles avec la vocation de la zone (jardin),
- c) Les constructions d'usage commun, limité à une fois par opération, permettant l'entreposage de matériel nécessaire à l'exploitation et à l'aménagement des jardins familiaux dans la limite de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

- a) Les ouvrages techniques\* nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\* sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone et qu'ils soient réalisés par des services ou établissements publics ou la collectivité.
- b) Les affouillements et exhaussements de sol\* dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone et dans les limites fixées à l'article 7 des dispositions générales du présent règlement

**Dispositions particulières :**

Les travaux sur les entités faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 144-2 du Code de l'Urbanisme et identifiées au plan de zonage comme « petit patrimoine à préserver », doivent contribuer à la préservation des caractéristiques historiques, esthétiques ou paysagères de ces éléments.

## Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

## Partie 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementales et paysagère

### Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

#### 1) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le retrait\* des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement\*.

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

#### **Règles d'implantation**

Sauf indication contraire portée au plan (marges de recul sur les routes départementales hors agglomération), les façades sur voie des constructions s'implanteront avec un **retrait\* minimum de 5 m**.

#### 2) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6. Le retrait est la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions, travaux ou ouvrages ayant une hauteur maximale de 0,60 mètre à compter du sol naturel.

## Règle générale d'implantation

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, **doit être au moins égale à 4 m.**

## Règles particulières

Le long des cours d'eau secondaires, les constructions doivent s'implanter à une **distance minimale de 10m de l'axe du cours d'eau.**

### 3) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

Les annexes doivent être implantées à un maximum de 20m de la construction principale.

### 4) Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau

Toute nouvelle construction ne pourra s'implanter à moins de 10m du haut de la berge d'un cours d'eau.

### 5) Emprise au sol

**Dans le secteur Neh,** l'emprise au sol maximale des constructions neuves ne devra pas excéder 30% de la superficie totale des terrains. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, et dont l'emprise au sol est supérieure à 60m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol des extensions ne devra pas dépasser 33% de la surface de plancher totale initiale de la construction à condition que la surface de plancher totale initiale soit supérieure à 60m<sup>2</sup> et que la surface de plancher totale de la construction après travaux n'excède pas 250m<sup>2</sup> de surface de plancher (existant+extension).

L'emprise au sol n'est pas réglementée dans les autres secteurs.

### 6) Hauteur maximum des constructions

La hauteur (H) d'un bâtiment est la distance comptée entre l'égout de toiture et le terrain naturel avant travaux, au point le plus défavorable du terrain au pied de la façade concernée.

**La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 m.**

La hauteur maximum des annexes est fixée à 3,5m.

**Dans le secteur NL,** la hauteur maximum des constructions est fixée à 9m, celle des annexes à 5m.

## Article 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

### 1) Aspect extérieur des constructions

En référence à l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

- **L'insertion de la construction** dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article.
- Les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont d'un type **régional affirmé étranger** à la région sont interdites.
- **Les imitations de matériaux** (fausses briques, faux pans de bois, etc.) sont interdits.
- Les couleurs des enduits, des menuiseries doivent être conformes à l'une de celles du **nuancier déposé en Mairie.**

## Insertion dans le site et adaptation au terrain

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

- ▶ Sur les terrains en pente, les mouvements de terre devront respecter au mieux le terrain naturel et se feront sans apport de remblai
- ▶ Sur terrain plat, les buttes de terre supérieures à 2m sont interdites.

D'une manière générale, les pentes de terre devront s'effectuer en pente douce et respecter au mieux le terrain naturel.

Dans le secteur NL, les constructions, les hébergements hôteliers et touristiques et les constructions légères de loisirs devront témoigner d'une insertion dans le site optimale afin de ne pas impacter le paysage.

### Toitures

- **Les toitures terrasses** sont autorisées à condition qu'elles s'insèrent dans un projet architectural contemporain et qu'elles ne portent pas atteinte au caractère urbain et/ou environnemental de la zone.
- **La pente des toits** doit être inférieure à 30° (57 %).
- **En dehors du secteur NL, les couvertures** doivent être réalisées en tuiles à ondes prononcées de couleur rouge. **Pour les bâtiments autres qu'à usage d'habitation** les matériaux utilisés doivent être tels qu'ils puissent être apparentés comme aspects et comme couleur à la tuile de couleur rouge teintée dans la masse.
- **Dans les secteurs NL**, la couleur de la couverture devra témoigner d'une insertion optimale dans l'environnement.
- La rénovation à l'identique de l'existant est autorisée.

### Façades

- **Maçonnerie destinées à être enduites** (parpaings, brique creuse...) : l'enduit sera de teinte ocre claire ou gris, d'aspect gratté ou brossé. Les enduits projetés à la tyrolienne sont interdits.
- **Maçonneries de pierres apparentes** : le rejointoiement sera réalisé au mortier de chaux au même nu que la pierre. Les joints lissés au fer sont interdits.
- **Bardages** : l'aspect et la couleur des bardages doit être en harmonie avec l'environnement. Les couleurs devront être neutres. Les couleurs vives, le blanc et les bardages brillants, sont interdits.
- **Les menuiseries et serrureries extérieures** doivent être peintes de couleur discrète. Les teintes vives et les contrastes sont interdits.

Ces dispositions ne doivent pas faire obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine, dès lors que les projets s'inscrivent de façon discrète et harmonieuse dans le tissu environnant.

### Clôtures

- L'aspect des clôtures devra être précisé dans le dossier de permis de construire.
- **Les clôtures sur rue** pourront être constituées :
  - ▶ Soit d'un **mur plein limité à 1m 20** (hauteur comptée sur l'espace public), traité comme la construction principale ;
  - ▶ Soit un **mur bahut de 0,60 m** (hauteur comptée sur l'espace public) **surmonté d'un appareillage** compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages éventuellement doublé d'une haie vive composée d'espèces locales ; la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,60m. Lorsqu'un dispositif de soutènement est nécessaire, la hauteur du mur bahut pourra être rehaussée sans toutefois dépasser 1,20m.
- La reconstruction des clôtures à l'identique de l'existant est autorisée.
- Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides, devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

### Énergies renouvelables

- Les **équipements liés aux énergies renouvelables** (capteurs solaires, vérandas...) doivent être intégrés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.

- **L'implantation de panneaux solaires** devra faire l'objet d'un soin particulier :
  - ▶ **En toiture**, ces panneaux seront intégrés dans la pente de la toiture et de préférence dans son épaisseur. Une harmonie avec les ouvertures en façade sera recherchée.
  - ▶ **En façade**, ils seront implantés en cohérence avec la composition de façade et les ouvertures,
  - ▶ **Au sol**, ils pourront s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les mettre en scène ou de les dissimuler.

## 2) Performance énergétique et environnementale des constructions et aménagements

Les constructions à énergie positive ou faisant preuve d'exemplarité énergétique (recours ou production d'énergie renouvelable locale) disposent d'une bonification de leurs droits à construire dans une limite de 30% de la surface de plancher, en sus des 250m<sup>2</sup> maximum autorisés.

A l'intérieur des marges de recul et de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions. Dès lors que ces dispositifs empiètent sur le domaine public, la commune sera consultée sur la possibilité de réaliser ou non ces travaux.

Les dispositifs de protection solaire peuvent s'implanter en saillie des façades dès lors qu'ils n'entraînent pas de gêne ou de risque pour autrui. Ces dispositifs ne pourront cependant pas dépasser sur le domaine public.

Les exhaussements et affouillements de sols sont autorisés qu'à la condition d'être rendus nécessaires pour l'exploitation de la géothermie.

La réalisation de locaux dédiés au stockage des déchets est obligatoire dans les constructions à vocation d'habitat collectif, d'équipement ou d'activité, d'une surface adaptée et aisément accessibles

## Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 1) Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les abords de la construction doivent être traités avec soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la **composition des espaces libres** environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- de la **topographie et de la configuration du terrain**, afin que leur composition soit adaptée,
- **de la composition végétale du terrain préexistant** afin de la mettre en valeur,
- **de la situation du bâti sur le terrain**, afin de constituer un accompagnement.

Dans le secteur NL, la coupe des arbres devra être strictement limitée aux besoins des aménagements touristiques. Les plantations nouvelles seront limitées aux essences locales.

### 2) Les Espaces Boisés Classés

Au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme, les espaces boisés classés repérés au plan de zonage doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création de boisements ».

### 3) Ensembles à protéger

De manière générale, les alignements d'arbres, les haies et les arbres remarquables existants dans la zone doivent être maintenus autant que possible.

## Article 7 : Stationnement



Les places de stationnement sont déterminées en fonction de la nature de la construction et des besoins générés.

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

## Partie 3 : Équipements et réseaux

### Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### Accès

L'accès\* des constructions doit être assuré par **une voie publique ou privée** et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

En outre, **les accès doivent être localisés en tenant compte des éléments suivants** :

- La **topographie et morphologie** des lieux dans lesquels s'insère la construction,
- La **préservation de la sécurité des personnes** (visibilité, vitesse, intensité du trafic...)
- le **type de trafic** généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...)
- Les possibilités **d'entrée et de sortie** des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

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

Enfin, l'ensemble des voies d'accès doit être réalisé en conservant un caractère perméable des sols.

#### Voirie

Les voiries\* doivent satisfaire aux exigences de l'article R 111-5 du code de l'Urbanisme.

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

### Article 9 : Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

#### Eau potable

Lorsqu'il existe un réseau d'eau potable, le raccordement des constructions nécessitant l'emploi d'eau à ce réseau est obligatoire.

En l'absence de réseau d'eau potable, des dispositions techniques permettant l'alimentation des constructions sont autorisées dans le cadre de la réglementation en vigueur.

#### Assainissement

##### **Eaux usées**

**a)** Lorsqu'il existe un **réseau public d'égouts**, le raccordement à ce réseau est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

**3.** En l'absence de réseau public d'égouts, tout projet doit comporter un dispositif **d'assainissement autonome**. L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné conformément aux préconisations édictées dans l'étude technique reportée dans l'annexe sanitaire.

4. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

***Eaux pluviales***

**Les eaux pluviales doivent être résorbées in situ** dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur. En cas d'impossibilité avérée et dûment démontrée, elles seront rejetées au réseau séparatif s'il existe.

Dans tous les cas, en application du règlement du SAGE Loire, un débit de fuite est imposé à tous rejets d'eau pluviale : les débits de fuite dans les milieux naturels et les réseaux seront limités à 15l/s/ha. Les volumes de rétention seront dimensionnés pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans. Toutefois, cette occurrence sera poussée à 30 ans dans les zones de forte urbanisation. Dans tous les cas, des valeurs plus contraignantes pourraient être édictées, notamment dans le cadre des PPRI.

Le débit de fuite est calculé en l/s/ha de surface aménagée pour les aménagements de surface inférieure ou égale à 1ha et en l/s/ha de bassin versant intercepté pour les aménagements de surface supérieur à 1ha.

**NOTA** : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

## Définitions

### Accès

L'accès est la partie de limite du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation qu'elle soit publique ou privée et permettant d'accéder au terrain de la construction ou de l'opération. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

### Affouillements et exhaussements de sol

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

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

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

### Aires de stationnement ouvertes au public

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public. Dans le cas où ils comportent au moins 10 places et dans la limite de 49 places, ces aménagements sont soumis à déclaration préalable, à permis d'aménager au-delà de 50 places, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

### Aires de jeux et de sports ouvertes au public

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

### Alignement

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

### Aménagement

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

### Annexe

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

### Association foncière urbaine (A.F.U.)

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

### Baie

Ouverture dans un mur ou une charpente.

### Caravane

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

### Carrière

Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux articles 1<sup>er</sup> et 4 du Code Minier, ainsi que les affouillements du sol (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à

des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

**Changement de destination**

Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés.

Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

**Clôture**

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

**Coefficient d'emprise au sol (C.E.S.)**

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

**Constructions à usage d'activité économique**

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

- hôtelier,
- de commerce,
- de bureaux ou de services,
- artisanal,
- industriel,
- d'entrepôts commerciaux,
- de stationnement,
- agricole,
- et d'une façon générale, toutes les constructions qui ne sont pas à usage d'habitation, d'annexes, d'équipement collectif, ou qui ne constituent pas des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics.

**Constructions à usage artisanal**

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

**Constructions à usage d'équipement collectif**

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

**Constructions à usage de stationnement**

Il s'agit des parcs de stationnement en silo ou souterrain qui ne constituent pas de surface de plancher, mais qui comportent une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de construire. Ils concernent tant les garages nécessaires à la construction (et imposés par l'article 7 du règlement) que les parcs indépendants d'une construction à usage d'habitation ou d'activité.

**Dépôts de véhicules**

Ce sont par exemple :

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

Dans le cas où la capacité d'accueil de ces dépôts est d'au moins dix unités et dans la limite de 49 unités, ils sont soumis à déclaration préalable, à partir de 49 unités ils sont soumis à permis d'aménager, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

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

**Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol.

Sont compris dans l'emprise au sol des constructions,

- les balcons en saillie et oriels dès lors que leurs profondeurs sont supérieures à 0,40 m et dès lors que ces éléments reposent sur des piliers
- les constructions annexes.

Ne sont pas pris en compte dans l'emprise au sol des constructions les clôtures les saillies traditionnels, les éléments architecturaux, les débords de toiture dont la profondeur est inférieure à 0,40 mètres, les sous-sols et les parties de la construction ayant une hauteur maximale de 0,60 m à compter du sol naturel.

**Espace boisé classé**

Voir annexe n° 4.

**Emplacement réservé**

Voir annexe page n° 5.

**Exploitation agricole**

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

**Extension**

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

**Garages collectifs de caravanes**

Voir dépôts de véhicules.

**Habitation de type individuel**

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

**Habitation de type collectif**

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

**Habitations légères de loisirs**

Constructions à usage non professionnel destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R 111-16 du Code de la Construction et de l'Habitation. Leur implantation ne peut être autorisée que dans les conditions définies à l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme.

**Hauteur**

La hauteur (H) d'un bâtiment est la distance comptée entre l'égout de toiture et le terrain naturel avant travaux, au point le plus défavorable du terrain au pied de la façade concernée.

Les ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

**Calcul des retraits en limite séparative** : la hauteur prise en compte sera celle de chaque point du bâtiment par rapport à la limite séparative.

Par exemple, pour un balcon en saillie supérieure à 0,40m, sera prise en compte la hauteur de ce balcon.

**Impasse**

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

**Installations classées (soumises à déclaration ou autorisation)**

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

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

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

**Lotissements**

Selon l'article R421-19, sont considérées comme lotissements (doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager) les opérations :

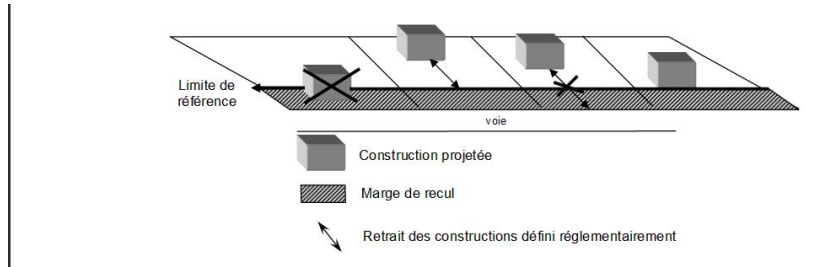
-qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement. Les équipements pris en compte sont les équipements dont la réalisation est à la charge du lotisseur ;

-ou qui sont situés dans un secteur sauvegardé, dans un site classé ou en instance de classement ;

Selon l'article R421-23 - Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, les lotissements autres que ceux mentionnés à de l'article R421-19.

#### Marge de recul :

Il s'agit d'emprises définies graphiquement à l'intérieur desquelles toute construction est interdite y compris les constructions enterrées (sauf dispositions contraires du règlement de la zone concernée), mais non compris les clôtures. La marge de recul constitue une limite de référence au sens de l'article 4 de la zone concernée.



#### Opérations d'aménagement ou de construction

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

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

#### Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif

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

#### Permis groupés valant division - Article R 431-24 du code de l'urbanisme

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

#### Parcs d'attractions

Article \*R421-19 - Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

h) L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares

#### Reconstruction d'un bâtiment

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démolit, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

#### Retrait des constructions par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toitures, balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

**Les débords**, notamment les débords de toiture, même inférieurs à 0,40 m, **ne sont pas autorisés au-delà de la limite séparative.**

#### Stationnement de caravanes

Article \*R421-23

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

d) L'installation, pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane

**DEPARTEMENT de la HAUTE LOIRE**  
**COMMUNE D'AUREC SUR LOIRE**

-sur un terrain situé en dehors d'un parc résidentiel de loisirs, d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme ;

-sur un emplacement d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à sa propriété en attribution ou en jouissance ou d'une location d'une durée supérieure à deux ans.

Pour le calcul de la durée de trois mois par an mentionnée au cinquième alinéa, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non, sont prises en compte.

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

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 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 ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments\* ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 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 ;
- 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.

**Surface minimum d'installation**

Elle est fixée par arrêté ministériel selon les types de cultures pratiquées par les exploitants (arrêté du 12 septembre 1986).

**Terrain**

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

**Terrain pour l'accueil des campeurs et des caravanes**

Article R 421-19

Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

- c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six hébergements de loisirs constitués de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs ;
- d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu à l'article R. 111-38 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;
- e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;
- f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;

Article R 421-23

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

- c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;
  - d) L'installation, pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous :
- sur un terrain situé en dehors d'un parc résidentiel de loisirs, d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme ;
- sur un emplacement d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à sa propriété en attribution ou en jouissance ou d'une location d'une durée supérieure à deux ans.

Pour le calcul de la durée de trois mois par an mentionnée au cinquième alinéa, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non, sont prises en compte ;

**Voirie**

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération. Il s'agit de voies de statut privé ou public, ou de l'emprise d'une servitude de passage.

**Z.A.C**

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

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

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



## Annexes

### Annexe 1 - Permis de construire

**Les articles L 421-1 à L 421-8 du code de l'urbanisme stipulent :**

#### **Article L421-1**

Les constructions, même ne comportant pas de fondations, doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire.

Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des travaux exécutés sur des constructions existantes ainsi que des changements de destination qui, en raison de leur nature ou de leur localisation, doivent également être précédés de la délivrance d'un tel permis.

#### **Article L421-2**

Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation des sols et figurant sur une liste arrêtée par décret en Conseil d'Etat doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager.

#### **Article L421-3**

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

#### **Article L421-4**

Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis et font l'objet d'une déclaration préalable.

Ce décret précise les cas où les clôtures sont également soumises à déclaration préalable.

Ce décret arrête également la liste des cas dans lesquels il est fait exception à l'obligation de déclaration préalable à laquelle sont soumises les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit ainsi que dans tout espace boisé identifié en application des articles L. 113-1, L. 151-19 ou L. 151-23 ou classé en application de l'article L. 113-1.

#### **Article L421-5**

Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, par dérogation aux dispositions des articles L. 421-1 à L. 421-4, sont dispensés de toute formalité au titre du présent code en raison :

- a) De leur très faible importance ;
- b) De la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel ils sont destinés ;
- c) Du fait qu'ils nécessitent le secret pour des raisons de sûreté ;
- d) Du fait que leur contrôle est exclusivement assuré par une autre autorisation ou une autre législation.

#### **Article L421-6**

Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites.

#### **Article L421-7**

Lorsque les constructions, aménagements, installations et travaux font l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à leur exécution ou imposer des prescriptions lorsque les conditions prévues à l'article L. 421-6 ne sont pas réunies.

#### **Article L421-8**

A l'exception des constructions mentionnées au b de l'article L. 421-5, les constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre du présent code doivent être conformes aux dispositions mentionnées à l'article L. 421-6.

## Annexe 2 - Articles du Règlement National d'Urbanisme applicables même en présence d'un Plan Local d'Urbanisme

### Article R 111-2

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

### Article R 111-4

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

### Article R 111-26

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

### Article R 111-27

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

### Article L 111-6, L 111-7, L 111-8, L111-10

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

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole\* ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension\* de constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan local d'urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il en est de même, dans les communes non dotées d'un Plan Local d'Urbanisme, lorsqu'une étude attestant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages, ayant reçu l'accord de la commission départementale des sites, est joint à la demande d'autorisation du projet.

### Article L 131-4

Les programmes locaux de l'habitat, les plans de déplacements urbains, les schémas de développement commercial, les plans locaux d'urbanisme, les plans de sauvegarde et de mise en valeur, les cartes communales, les opérations foncières et les opérations d'aménagement\* définies par décret en Conseil d'Etat, doivent être compatibles avec les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur. Il en est de même pour les autorisations prévues par les articles 29 et 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat.

## Annexe 3 : Espaces boisés classés

Les P.L.U peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.

Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (hexagones).

Situé dans une zone urbaine l'espace boisé classé est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

**Référence : Article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.**

## Annexe 4 : Emplacements réservés

### (Article L 123-1 et L 123-2 du Code de l'Urbanisme)

Ils permettent à la puissance publique de réserver des terrains nécessaires à la réalisation future :

- de voies et ouvrages publics, d'installation d'intérêt général et d'espaces verts ;
- de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Ils permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Le classement en emplacement réservé s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (quadrillage oblique). Il est explicité par une liste qui fixe la destination de la réserve, ainsi que la collectivité bénéficiaire de cette réserve.

Le propriétaire d'un emplacement réservé peut :

- soit conserver son terrain,
- soit le vendre à un tiers,
- soit adresser au bénéficiaire de la réserve une mise en demeure d'acquérir produisant les effets suivants :

#### **Schéma récapitulatif de la procédure de mise en demeure d'acquérir**

Le PROPRIETAIRE fait une mise en demeure d'acquérir, qu'il adresse au Maire de la commune

Le MAIRE accuse réception de la mise en demeure d'acquérir et la transmet au bénéficiaire de l'emplacement réservé

Le Bénéficiaire répond à la mise en demeure différemment selon les cas :

#### **Année 0**

Il conclut un accord amiable avec le PROPRIETAIRE dans un délai maximum d'un an

#### **Acquisition de terrains**

Il abandonne l'emplacement réservé faisant l'objet de la mise en demeure d'acquérir  
Il ne répond pas ou il ne peut conclure d'accord amiable avec le PROPRIETAIRE

#### **La procédure de mise en demeure d'acquérir se poursuit**

#### **Année 1**

#### **Année 2**

#### **Modification ou révision du PLU supprimant l'emplacement réservé dans le délai d'un an**

Le PROPRIETAIRE ou le BENEFICIAIRE peut saisir le juge de l'expropriation

**Si, 3 mois après l'expiration du délai d'un an, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, le PROPRIETAIRE peut demander à l'autorité compétente la levée de l'emplacement réservé**  
Transfert de la propriété

Le prix d'acquisition doit être payé dans un délai maximum de 2 ans à compter de la réception de la mise en demeure d'acquérir\_\_